

Processo n.º 526/2017

(Recurso em matéria cível)

Data: 19 de Julho de 2018

ASSUNTOS:

- Restituição do sinal em dobro pelo promitente-vendedor em caso do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda de fracções autónomas
- Pagamento de juros moratórios pelo dano resultante do retardamento na restituição do dobro do sinal

SUMÁRIO:

I - A obrigação de pagamento do sinal em dobro exprime a existência de uma obrigação pecuniária em relação à qual o devedor, aqui o promitente-vendedor, o *accipiens*, se constituiu em mora desde a interpelação.

II - O pagamento de juros é a sanção regra para a mora no cumprimento de obrigação pecuniária (*artigo 806º1 do CC de 1966; artigo 795º1 do CCM*), que são os legais, na falta de convenção (*artigo 806º2 do CC de 1966; artigo 795º2 do CCM*), e sem prejuízo de o credor demonstrar que a mora lhe causou dano consideravelmente superior e exigir a indemnização complementar correspondente (*artigo 806º3 do CC de 1966; artigo 795º3 do CCM*).

III - A obrigação de pagar juros sobre o valor peticionado, neste caso o dobro

do preço, não representa uma indemnização que acresça à estabelecida no artigo 442º/4 do CC de 1966 (artigo 436º/4 do CCM), mas tão-só uma nova obrigação de indemnização pelo dano que emerge da mora do devedor. A obrigação de pagar o sinal em dobro destina-se a indemnizar o dano do incumprimento da obrigação do promitente-vendedor, tem natureza compensatória, a de pagar juros moratórios destina-se a indemnizar o Autor pelo dano resultante do retardamento na restituição do dobro do sinal, tem natureza moratória.

IV - Ao vender as fracções autónomas objecto dos contratos prometidos ao 2.º Réu, a 1.ª Ré tornou impossível definitivamente, e por causa que lhe é exclusivamente imputável, a prestação de facto jurídico positivo (emissão da declaração de venda) a que se havia obrigado pela celebração dos contratos-promessa, constituindo-se na obrigação de indemnizar o Autor (*artigo 808º/1 do CC de 1966; artigo 797º/1 do CCM*), a qual consiste no pagamento do dobro do preço (*artigo 442º/2 e 4 do CC de 1966; artigo 436º/2 e 4 do CCM*).

V - Como a 1.ª Ré, citada, não pagou, constitui-se em mora a partir daquele momento, e conseqüentemente, na obrigação de indemnizar o Autor pelos danos respectivos, conseqüentemente tem o Autor direito a exigir não apenas o dobro do preço, mas também a exigir, nos termos do *artigo 806º/1 do CC de 1966 (artigo 795º/1 do CCM)*, juros de mora sobre essa quantia, contados a partir da citação até efectivo e integral pagamento.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 526/2017

(Recurso em matéria cível)

Data : 19/Julho/2018

Recorrentes : - **A (Autor)**
- **B, S.A.R.L. (B 有限公司) (1ª Ré)**

Recorridos : - **Os mesmos**
- **C (2º Réu)**

*

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I – RELATÓRIO

O Autor, **A**, devidamente identificado nos autos, propôs, em 20/07/2006, no TJB, uma acção declarativa comum de condenação sob forma ordinária, contra a **B, S.A.R.L. (B 有限公司) (1ª Ré)** e **C (2º Réu)**, com os fundamentos constantes de fls. 2 a 22 dos autos, pedindo o seguinte:

A TÍTULO PRINCIPAL:

A) julgar-se nula e de nenhum efeito as compras e vendas celebradas entre os Réus, que tiveram por objecto as fracções autónomas “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX60, a fls. XX do Livro BXXK e as fracções autónomas “A18” e “B18”, do prédio descrito na mencionada Conservatória sob o nº XXX32, a fls. XX do Livro BXXK, tituladas pela escritura pública exarada em 10 de Dezembro de 2004 a fls. 4 do livro de notas para escrituras diversas nº 16-A do Cartório da Notária Privada K, mandando-se cancelar na Conservatória do Registo Predial de Macau o registo de aquisição a favor do Segundo Réu, fundado nas mencionadas e simuladas compra e venda, no que concerne somente às fracções autónomas acima identificadas, registo que foi efectuado

mediante a inscrição nº XXX39 do Livro G;

B) declarar-se que a Primeira Ré, por facto voluntário seu que lhe é exclusivamente imputável, não cumpriu as obrigações que havia assumido para com o Autor, através dos contratos-promessa que celebrou com este e a que se reportam os documentos 9 a 12 e 16 a 24 que ora se juntam;

C) proferir-se sentença constitutiva que produza os efeitos da declaração negocial da Primeira Ré em falta, declarando-se vendidas ao Autor e transmitindo-se para a sua titularidade as fracções autónomas denominadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “A18” e “B18” todas acima melhor identificadas na alínea a) do pedido, pelos preços já pagos respectivamente de HKD709.645,00; HKD788.160,00; HKD484.720,00; HKD733.949,70; HKD829.500,00 e HKD804.300,00;

D) declarar-se a resolução dos contratos-promessa celebrados entre a Primeira Ré e o Autor relativamente às fracções autónomas designadas por “A17”, “B16”, “B17”, “C17”, “D17”, “C18” e “D18”, todas do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX32 (fracções essas que o Segundo Réu transmitiu a terceiros), por incumprimento definitivo e culposo da Primeira Ré e, conseqüentemente, condenar-se esta a pagar ao Autor a quantia global de HKD11.761.000,00 equivalente para efeitos fiscais a MOP12.102.069,00, acrescida de juros à taxa legal, desde a data do seu incumprimento, isto é 10 de Dezembro de 2004, até efectivo e integral pagamento, quantia que corresponde ao dobro do sinal pago ou considerado entregue pelo Autor;

SUBSIDIARIAMENTE, para o caso de os pedidos constantes das alíneas A), B) e C) supra não procederem, nomeadamente por não se lograr fazer prova da simulação e, conseqüente, nulidade das compras e vendas das fracções identificadas na alínea A), hipótese que apenas se concebe por mera cautela e dever de patrocínio, requer-se:

E) a declaração de resolução de todos os, contratos-promessa que tiveram por objecto as seguintes treze fracções autónomas: “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “B16”, “A17”, “B17”,

“C17”, “D17”, “A18”, “B18”, “C18” e “D18”, todas atrás melhor identificadas, celebrados entre a Primeira Ré e o Autor, por incumprimento definitivo e culposos daquela e, conseqüentemente, a condenação da Primeira Ré no pagamento ao Autor, a título de indemnização correspondente ao dobro do sinal, a quantia global de HKD20.461.549,40 (vinte milhões quatrocentos e sessenta e um mil quinhentos e quarenta e nove dólares de Hong Kong e quarenta cêntimos), equivalente para efeitos fiscais a MOP21.054.934,33 (vinte e um milhões cinquenta e quatro mil novecentas e trinta e quatro patacas e trinta e três avos), acrescida de juros à taxa legal, desde a data do incumprimento, isto é 10 de Dezembro de 2004;

AINDA SUBSIDIARIMENTE, para o caso de se entender que os contratos-promessa celebrados entre a Primeira Ré e o Autor não revestem essa natureza e que, portanto, o incumprimento definitivo e culposos daquela, das obrigações que havia assumido perante o Autor não pode ter como consequência a obrigação de indemnização pelo dobro do sinal,

requer-se:

F) a condenação da Primeira Ré no pagamento ao Autor de uma indemnização no valor de HKD10.230.774,70 (dez milhões duzentos e trinta mil setecentos e setenta e quatro dólares de Hong Kong e setenta cêntimos), acrescida de juros de mora à taxa legal, contados desde a data da celebração dos contratos-promessa, até efectivo e integral pagamento, indemnização essa que corresponde ao valor dos adiantamentos feitos pelo Autor à D e que deveriam ter sido efectuados pela Primeira Ré, deduzida das quantias relativas às três fracções autónomas cujos direitos aquele cedeu a terceiros com a anuência da Primeira Ré.

Citados os Réus para querendo contestarem, vieram estes fazê-lo defendendo-se por impugnação, invocar a ineptidão da p.i. e deduzir Reconvenção.

*

Feito o julgamento com observância do ritualismo formal, foi proferida em 13/01/2017 a sentença constante de fls. XXX4 a XXX8/v dos

autos, pela qual se julga a acção procedente porque provada e em consequência se condena a primeira Ré a pagar ao Autor a quantia de MOP\$21,075,395.88, acrescida de juros moratórios à taxa legal, contados a partir da data da presente decisão até efectivo e integral pagamento.

*

Discordando desta decisão, dela veio recorrer o Autor A, com as alegações constantes de fls. 2275 a 2281, tendo formulado as seguintes conclusões (fls. 2282 a 2286 dos autos):

1. O presente recurso tem por objecto a sentença de fls. XXX4 a XXX8, na parte que se refere à decisão de improcedência do pedido de condenação da 1.ª Ré, doravante também designada por B, no pagamento de juros de mora à taxa legal, contados sobre o valor equivalente ao dobro do sinal estipulado nos contratos-promessa objecto dos autos, desde a data do incumprimento destes contratos pela 1.ª Ré.

2. Os fundamentos em que assenta esta decisão resumem-se ao facto de o Tribunal a quo considerar que "face ao disposto no n.º 4 do artigo 436º do CC não há lugar a outra indemnização para além do dobro do sinal prestado, sem prejuízo do direito a juros de mora, mas a contar da decisão e até efectivo e integral pagamento." .

3. Perante os fundamentos da decisão recorrida importa assim analisar se o que resulta da aludida norma legal é, efectivamente, uma preclusão da possibilidade de se cumular estas duas obrigações de indemnização: a obrigação de pagamento do sinal em dobro e a obrigação de pagamento de juros moratórios.

4. Ora, ao invés do que defendeu a douta decisão recorrida, estas duas obrigações de indemnização têm naturezas e origens distintas, nada havendo na lei que impeça sua coexistência.

5. Desde logo, a condenação no pagamento de juros não consubstancia uma indemnização pelo não cumprimento do contrato-promessa (dobro do sinal) mas, ao contrário, uma indemnização pela mora no pagamento do dobro do sinal.

6. Efectivamente, a partir do momento em que vendeu a terceiros (o 2.º Réu) as fracções autónomas que havia prometido transferir a favor do Autor, a 1.ª Ré constituiu-se imediatamente devedora perante este do pagamento do quantum indemnizatório fixado pelo citado no n.º 4 do artigo 436.º do CC.

7. Por outro lado, uma vez vencida a obrigação de pagamento do dobro do sinal (vencimento que coincide, naturalmente, com a data em que a B, dispendo dos imóveis objecto das promessas, impediu definitivamente o cumprimento da prestação a que se obrigara perante o Autor), a 1.ª Ré constituiu-se em mora relativamente ao cumprimento desta indemnização - que mais não é do que uma verdadeira obrigação pecuniária (o pagamento do dobro do sinal) - precisamente na mesma data em que incumpriu os contratos-promessa celebrados com o Autor, vendendo ao 2.º Réu as treze fracções autónomas objecto dos mesmos.

8. Assim, uma coisa é a indemnização pelo incumprimento dos contratos-promessa (in casu o pagamento do dobro do sinal, tal como o estipulado nos n.ºs 2 e 4 do artigo 436.º do CC), outra a indemnização derivada da mora no cumprimento (pagamento) daquela: está-se perante indemnizações diferenciadas, com causa diversa e, conseqüentemente, perfeitamente cumuláveis.

9. Destarte, afigura-se não merecer dúvidas que o disposto no n.º 4 do artigo 436.º do CC (e também o n.º 4 do artigo 442.º do CC de 1966) não obsta a que à indemnização devida pelo promitente devedor por não cumprimento da promessa - restituição do sinal em dobro - acresça a indemnização devida pela mora no pagamento dessa indemnização, ou seja os juros moratórios a contar do dia da constituição em mora.

10. E quanto a esse dia, outro não poderá ser senão o dia 10 de Dezembro de 2004, data em que a 1.ª Ré e o 2.º Réu celebraram a escritura pública de compra e venda das treze fracções autónomas que a B havia prometido vender ao Autor, pois foi nessa data que a 1.ª Ré, promitente vendedora, por acto ilícito, apenas si imputável, violou culposa, voluntária e definitivamente a prestação que sobre si impedia nos termos dos contratos-promessa

celebrados com o Autor (vender a este as fracções autónomas em apreço), sendo, pois, a partir desse momento que se constituiu na obrigação de indemnizar o ora Recorrente pelo dobro do sinal e, concomitantemente, entrou em mora em relação ao cumprimento desta obrigação.

11. Efectivamente, o direito ao sinal ou ao seu pagamento em dobro não está subordinado a uma declaração de vontade do credor, gerando-se automaticamente na sua esfera jurídica em resultado da violação do contrato-promessa pelo promitente faltoso, sendo a respectiva obrigação da parte em falta de vencimento automático: nasce e vence-se com o não cumprimento da prestação prometida.

12. Destarte, o devedor constitui-se em mora relativamente à prestação objecto do contrato-promessa no momento em que, por causa que lhe seja imputável, não realiza a prestação no tempo devido ou impede que esta possa sequer ser realizada.

13. Nesse momento, constitui-se também em mora quanto ao pagamento do sinal em dobro, pois que a prestação é certa (decorre do incumprimento culposos), exigível (do não cumprimento da prestação prometida advém o direito de restituição do sinal em dobro) e líquida (dobro do sinal prestado).

14. Assim sendo, a constituição da 1.^a Ré em mora, a partir de 10.12.2004, não carece de qualquer interpelação, valendo aqui a excepção contemplada na alínea b) do n.º 2 do artigo 794.º uma vez que a conduta, vendendo a terceiros os imóveis que se havia obrigado vender ao Autor, consubstancia um facto ilícito, ilicitude que, "resulta, no domínio da responsabilidade contratual, da relação de desconformidade entre o comportamento devido - a prestação debitória - e o comportamento observado".

15. Sem prescindir, à cautela, apenas por dever de patrocínio e para a hipótese de se considerar que a constituição da 1.^a Ré na obrigação de indemnizar o Autor pela mora no pagamento do dobro do sinal carecia de interpelação então, atendendo ao supra referido, mormente à circunstância de a indemnização pelo incumprimento do contrato prometido e a indemnização derivada da mora no cumprimento daquela serem diferenciadas, com causa

diversa e, logo, perfeitamente compatíveis e cumuláveis, não poderá deixar de se considerar que os juros moratórios, contados à taxa legal sobre o montante correspondente ao dobro do sinal, são devidos desde a data em que a B foi citada para a presente acção e, como tal, judicialmente interpelada para o cumprimento da sua obrigação de pagamento da indemnização prevista nos n.ºs 2 e 4 do artigo 436.º do CC.

16. O entendimento ora preconizado encontra pleno acolhimento na jurisprudência e na doutrina portuguesas a propósito de legislação em tudo idêntica à que vem sendo citada.

17. A título de jurisprudência comparada merece destaque o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal de 21.11.1994 em cujo parágrafo do respectivo sumário se afirma que "A condenação do promitente vendedor no pagamento de juros sobre o dobro do sinal, não constitui indemnização pelo não cumprimento do contrato, mas pela mora no pagamento dessa quantia, pelo que não viola a condenação o disposto no artigo 442 n.º 4 do Código Civil de 1966."

18. Elucidativo é também o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.12.2010 que, no que respeita ao momento de constituição em mora, refere que "Tendo pois em linha de conta a natureza e função da obrigação em causa (pagamento do sinal em dobro) nada obsta a que a mesma seja cumulada com a obrigação de pagamento dos juros moratórios, sempre que se verifique uma situação de mora quanto ao seu cumprimento.

19. Por outro lado e relativamente ao sinal e ao pagamento do mesmo em dobro a mora não é autónoma pelo que resultará automaticamente da mora quanto à prestação. Com efeito, não dependendo o direito ao sinal ou ao seu pagamento em dobro de uma declaração de vontade do credor, a respectiva obrigação pela parte em falta é de vencimento automático - surge e vence-se com o incumprimento da prestação prometida.

20. Por conseguinte, o devedor constitui-se em mora relativamente à prestação objecto do contrato-promessa no momento em que, por causa que lhe seja imputável, não realiza a prestação no tempo devido; nessa altura, constitui-se igualmente em mora quanto ao

pagamento do sinal em dobro, pois que a prestação é certa (decorre do incumprimento culposo), exigível (do não cumprimento da prestação prometida advém o direito de restituição do sinal em dobro) e líquida (dobro do sinal prestado)."

21. A jurisprudência dos tribunais superiores de Macau não apresenta qualquer traço dissonante em relação àquela que vem sendo acolhida em Portugal e de que são exemplo os acórdãos acima mencionados, fazendo referência a título meramente exemplificativo ao Acórdão deste Venerando Tribunal de 18 de Julho de 2013, proferido no processo n.º 277/2013.

22. No que concerne à doutrina importa trazer à colação as palavras do Professor José Carlos Brandão Proença que ensina "a propósito do conteúdo indemnizatório derivado da existência de sinal ou de cláusula penal compensatória, há que saber se os artigos 442.º, 4 e 811.º, 2, primeira parte, obstam ao pedido de juros moratórios pelo atraso no pagamento dessas indemnizações. A resposta ao quesito não parece colocar grandes dificuldades, desde que se diferencie nitidamente a indemnização pelo incumprimento definitivo da promessa e a indemnização (moratória) pelo protelamento no pagamento de tal obrigação. O crédito indemnizatório é líquido, pelo que os juros moratórios serão devidos desde a data da interpelação ou da citação, na acção em que o faltoso tome conhecimento da resolução do contrato e do pedido de restituição do sinal em dobro ou do pagamento da cláusula penal."

24. Em suma, andou mal Tribunal a quo ao decidir-se pela improcedência do pedido do Autor de condenação da 1.ª Ré no pagamento de juros de mora, contados sobre o montante equivalente ao dobro do sinal, desde a data de incumprimento dos contratos-promessa objecto dos autos, com isso violando o disposto nos artigos 436.º, n.º 2 e 4, 793.º, 794.º e 795.º todos do CC.

*

Também não se conformando com o decidido, veio recorrer a 1ª Ré, **B, S.A.R.L.(B 有限公司)**, apresentando as suas ALEGAÇÕES constantes de

fls. 2291 a 2305, tendo formulado as seguintes conclusões (fls. 2305/v a 2315/v):

1) Vem o presente recurso interposto da seguinte sentença que condenou a 1ª Ré a pagar ao Autor a quantia de MOP\$21,075,395.88, acrescida de juros à taxa legal a contar da data da referida decisão até efectivo e integral pagamento.

2) Importa transcrever a parte relevante da sentença dos presentes autos:

a) *A 1.ª R. é uma sociedade anónima de responsabilidade limitada que tem por objecto o fomento predial;*

b) *Por escritura pública de 13 de Dezembro de 1980, o Governo de Macau concedeu de arrendamento à 1.ª Ré, um terreno situado junto à Estrada de XX, Ilha da Taipa, Descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX97, a fls. XX do Livro XX, encontrando-se o direito ao arrendamento inscrito a favor da dita R. sob o n.º XXX24 do Livro FXX2;*

c) *O terreno destinava-se a desenvolver um empreendimento denominado “XX”, dividido por Fase I, II, III, IV e V, em que a Fase I é composta por 4 Blocos (designados A1, A2, A3 e A4), e as Fases II, III, IV e V são compostas por 3 Torres (designadas B1, B2 e B3) um conjunto de 10 vivendas (designadas M1), um conjunto de 14 moradias geminadas (designadas M2), um conjunto de 12 moradias em banda (designadas M3) e ainda um clube, um hotel e uma escola ;*

d) *o A. é sócio e gerente da sociedade comercial denominada “E Limitada” registada na Conservatória dos Registos Comercial e Bens Móveis sob o n.º 3XX8(SO), com o capital social de MOP40.000.000,00, onde detém uma quota no valor nominal de MOP12.000.000,00, ou seja, 30% do capital social;*

e) *O A. é sócio maioritário e dominante (detém 90% do capital social) e, também gerente da sociedade comercial denominada por “D, Limited” registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2XX6(SO), com o capital social de MOP500.000,00, onde detém uma quota no valor nominal de MOP450.000,00;*

f) Em 1 de Novembro de 1989, a 1.ª R. e a “E, Limited” assinaram um contrato, que se junta como doc. n.º 4 da petição inicial e cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido, pelo qual acordaram em associar-se com vista ao desenvolvimento das fases II, II, IV e V do mencionado complexo que ficou designado por “XX”;

g) Por contrato celebrado em 1 de Julho de 1991 entre a sociedade comercial denominada “F Limited” e a E, que se junta como doc. n.º 6 da petição inicial e cujo teor se dá por integralmente reproduzido, a F cedeu à Eos seus direitos de construção, administração e venda dos seus quatro blocos que compunham a fase I do complexo imobiliário denominado “XX” e que lhe tinha sido concedidos pela 1.ª R.;

j) Para realizar a construção da restante urbanização a E contratou uma sociedade comercial denominada “D Limitada”, sociedade essa que se encontra registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2XX6(SO), a fls. XX do Livro XX;

k) O A. e a 1.ª R. celebraram em 22 de Fevereiro de 1995, dezasseis acordos, nos termos dos quais, a 1ª R. declarou prometer vender ao A. que, por sua vez, declarou prometer comprar livre de quaisquer ónus ou encargos e devolutas as seguintes fracções autónomas:

- fracções autónomas designadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V” e “CC/V”, todas do prédio sito na Rua XX, n.º XX, na Ilha da Taipa, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX60, a fls. XX do Livro BXXK, denominado por Bloco A3, identificado como Edifício “”XX, do complexo habitacional “XX”;

- fracções autónomas designadas por “A15”, “B15”, “A16”, “B16”, “A17”, “B17”, “C17”, “D17”, “A18”, “B18” e “D18”, todas do prédio sito na Rua XX, com os n.ºs XX, na Ilha da Taipa, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX2, a fls. XX do Livro BXXK, denominado por Bloco B3, identificado como Edifício “”XX, do complexo habitacional “XX”;

l) Pelos preços respectivamente de:

- fracção autónoma designada por “C1”: HKD709.645,00;

- fracção autónoma designada por "AC/V": HKD788.160,00;
- fracção autónoma designada por "BC/V": HKD484.949,00;
- fracção autónoma designada por "CC/V": HKD733.949,70;
- fracção autónoma designada por "A15": HKD799.500,00;
- fracção autónoma designada por "B15": HKD774.300,00;
- fracção autónoma designada por "A16": HKD809.500,00;
- fracção autónoma designada por "B16": HKD784.300,00;
- fracção autónoma designada por "A17": HKD819.500,00;
- fracção autónoma designada por "B17": HKD794.300,00;
- fracção autónoma designada por "C17": HKD853.300,00;
- fracção autónoma designada por "D17": HKD878.200,00;
- fracção autónoma designada por "A18": HKD829.500,00;
- fracção autónoma designada por "B18": HKD804.300,00;
- fracção autónoma designada por "C18": HKD829.500,00;
- fracção autónoma designada por "D18": HKD888.200,00;

m) Os imóveis supra identificados encontravam-se, sem excepção, à data da celebração dos respectivos contratos promessa, inscritos na Conservatória do Registo Predial a favor da Primeira R., sob a inscrição n.º XXX24, tendo sido nessa qualidade de proprietária e titular registada das fracções autónomas que a B celebrou os aludidos contratos promessa;

n) O A. celebrou com G e a sua mulher H, I e sua mulher J e M três contratos pelos quais cedeu a essas pessoas todos os direitos resultantes dos acordos celebrados com a 1ª R. e que tiveram por objecto as fracções autónomas "A15", "B15" e "A16" do Bloco III supra identificadas;

o) Em 10 de Dezembro de 2004, a 1ª R. celebrou com C, ora 2.ª R, uma escritura pública de compra e venda, lavrada a fls. XX do Livro XX do Cartório da Notária Privada K, através da qual declarou vender a este que, por seu turno, declarou comprar pelo preço global de MOP8.442.020,00 as

fracções autónomas designadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “A17”, “B17”, “C17”, “D17”, “A18”, “B18”, “C18” e “D18”, todas supra melhor identificadas;

p) O 2º R procedeu ao registo dessa aquisição no próprio dia da outorga da escritura pública mencionada em o) dos factos assentes, conforme apresentação n.º 227 de 10 de Dezembro de 2004;

q) Foi incidida sobre as 13 fracções uma providência cautelar, a qual foi declarada sem efeito, cessando as proibições que a mesma impunha, por despacho proferido no âmbito do processo 79/95/A, do então 4.º Juízo em 17 de Novembro de 2004, notificado às partes no dia 19 do mesmo mês, e que, portanto, transitou em julgado no dia 6 de Dezembro de 2004;

r) Entre Autor e 1ª Ré foram celebrados os contratos de promessa de compra e venda a que aludem as alíneas k) e l) dos factos assentes;

s) Aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais o que consta do texto dos contratos de promessa de compra e venda a fls. 77 a 156;

t) A 1ª R, no dia posterior ao trânsito em julgado da (referida) decisão que fez cessar as medidas decretadas na providência cautelar supra mencionada na alínea q))da matéria de facto assente), estava já reunir em conselho de administração, deliberando a vendas destas treze fracções autónomas e designando um seu representante na celebração da escritura pública, precisamente o comprador das mesmas o 2º R.;

u) A 1ª R., representada pelo 2º R., declarou vender todos estes imóveis por um valor que é exactamente igual ao seu valor matricial;

v) Para desenvolver o supra mencionado empreendimento imobiliário de “XX”, durante os anos 1991 a 1993, a 1ª R obteve facilidades bancárias no montante global de HKD49.500.000,00 junto do L Limited (anteriormente designada Banco da China);

w) No ano de 1995, as facilidades bancárias mencionadas na alínea anterior não foram liquidadas;

x) A presente acção judicial e o seu registo na Conservatória do Registo Predial sob a inscrição n.º XXX05 do Livro F impediu o 2ª R a alienar, livre de ónus e encargos, os direitos resultantes da concessão por arrendamento da referidas fracções autónomas C1, CC/V, AC/V, BC/V, A18 e B18 a favor de terceiros;

y) O preço devido pelas cessões referidas na alínea n) (da matéria de facto assente) foi integralmente pago ao a. pelos cessionários, com o conhecimento e anuência da 1ª R.;

z) A 1ª R. nunca recebeu pelo preço das ditas cessões ou sequer reclamou o pagamento de qualquer quantias,

aa) Em 20 de Julho de 2001 a 1ª R. em cumprimento dos contratos de cessão referidos na alínea n) (da matéria de facto assente), celebrou com os promitentes-compradores cessionários as respectivas escrituras públicas referentes às transmissões de titularidade das fracções autónomas "A15" e "A16" e em 22 de Setembro 2001 a 1ª R em cumprimento dos contratos de cessão referidos na alínea n) (da matéria de facto assente), celebrou com os promitentes compradores cessionários as respectivas escrituras públicas referentes às transmissões de titularidade da fracção autónoma "B15";

3) O tribunal ad quo entendeu que da factualidade assente em k) e l) resulta que entre o Autor e 1.ª Ré foi celebrado um contrato promessa de compra e venda referente às 13 fracções autónomas. E que a questão nos presentes autos se relaciona com o pagamento pelo preço devido pela aquisição das fracções autónomas.

4) Não obstante, o Autor não ter feito prova que pagou as despesas de construção com dinheiro seu para evitar que as obras parassem e, que veio a ser acordado com a 1ª Ré que as treze fracções autónomas serviriam o propósito de pagamento daquela quantia e, que dos contratos promessa de compra e venda só foram celebradas três escrituras públicas, pelas quais foi recebido o respectivo preço, e que o pagamento do preço previsto nos treze acordos de promessa de compra e venda inexistiu, o tribunal entendeu que a

indicação nos contratos promessa de compra e venda de que “foi integralmente pago” para entender que “tem o Autor a exigir o dobro do sinal que prestou, relativamente aos treze contratos promessa de compra e venda que não foram cumpridos.”

5) Cumpre salientar que **não ficaram provados** os seguintes factos da base instrutória do primeiro julgamento, infra melhor enunciados:

13) *Com efeito, logo após a assinatura dos acordos supra mencionados a 1ª R procedeu à entrega ao A. Das chaves de cada uma das dezasseis fracções autónomas em questão?*

14) *Concretizada a tradição dos imóveis, o A, imediatamente tomou posse das fracções autónomas em questão?*

15) *Posse que, desde então, passou a exercer de forma reiterada e exclusiva?*

16) *Embora o A. Não tenha utilizado nenhuma destas fracções como sua residência, imediatamente, passou a comportar-se em relação às mesmas como o seu exclusivo dono?*

17) *Procedendo periodicamente à sua limpeza e arejamento?*

6) Do segundo julgamento, não resultaram igualmente provados os seguintes factos da base instrutória:

1) *Em determinada altura, a fim de evitar que as obras dos “XX” fossem suspensas definitivamente, o A. decidiu adiantar do seu próprio bolso uma quantia aproximada de HKD13.000.000,00?*

2) *O supra mencionado montante foi entregue pelo A. à sociedade comercial D para pagamento do preço da empreitada e dos custos de construção da parte do empreendimento “XX” que a esta sociedade competia levar a cabo?*

3) *A 1.ª R. aceitou que o adiantamento à D por parte do A. do montante a que acima se fez menção havia tido unicamente por fito evitar a suspensão definitiva da construção do empreendimento imobiliário de que a 1.ª Ré era concessionária?*

6) Depois de diversos acertos de contas, a 1. Ré assumiu para com o A. uma obrigação de pagamento e comprometeu-se a pagar a este o montante de HKD12.614.074.70?

7) Equivalente ao pagamento feito pelo A. à D?

8) Reconhecida a dívida e a obrigação de pagamento ao A. pela R. as partes estipularam, então, a respectiva forma de pagamento?

9) O meio escolhido pelas partes para a 1.ª R. saldar o crédito do A. sobre ela foi a transmissão a favor deste de dezasseis fracções autónomas do empreendimento imobiliário “XX” que pertenciam à 1.ª R?7).

7) Ora, não podemos partilhar do entendimento do Tribunal ad quo, pelas razões que, de seguida passamos a enumerar.

8) A douta sentença recorrida começa por referir que “ a questão que está na génese dos autos relaciona-se com o pagamento do preço devido pela aquisição das fracções autónomas, tendo sido, no essencial, essa a razão que determinou o julgamento”. Para dizer a seguir “Do aditamento de mais factos à base instrutória e da nova instrução da causa, continuaram grande parte dos factos constantes da base instrutória por se apurar, sendo certo que, as razões de tal resultado constam da respectiva motivação.”

9) Da versão apresentada pelo Autor, tendo-se fundado a sua causa de pedir nesta pretensão, foi alegado por este que alegadamente fez um adiantamento à D e à 1.ª Ré e, de modo a reembolsar esse adiantamento celebram-se os contratos promessa de compra e venda relativos às 16 fracções autónomas, em causa nos presentes autos.

10) Contudo, logrou-se fazer prova de qualquer adiantamento por parte do Autor à 1.ª Ré, que consubstancie o pagamento do preço dos contratos-promessa celebrados pelo Autor, e por consequência não estando provado qualquer adiantamento por parte do Autor à 1.ª Ré, ou sequer qualquer acordo de reembolso do alegado crédito celebrado entre

Recorrente e Recorrido, conseqüentemente, não existe o pagamento do preço previsto pelos referidos treze contratos promessa de compra e venda e dação em cumprimento com a obrigação de entrega pela ora 1.ª Ré das fracções identificadas naqueles contratos.

11) Quer isto dizer que, a não existir adiantamento, ou acordo de reembolso de crédito, não existe dívida por parte da 1.ª Ré que, a montante possa sustentar e concluir do ponto de vista jurídico o pagamento de preço previsto pelos referidos treze contratos promessa de compra e venda e a entrega de bens materializada na celebração dos contratos promessa de compra e venda e entrega das fracções ao Autor em dação em cumprimento.

(sublinhado e negrito nosso)

12) A 1ª Ré, ora Recorrente não tinha quaisquer relações contratuais e ou obrigacionais com o Autor, e, assim, não poderia ser devedora de quaisquer montantes, especificamente da quantia supra melhor referida.

13) Apenas resultou provado nos Autos que “é o Autor apenas conseguiu demonstrar que entre si e o Autor foram celebrados os 13 contratos promessa de compra e venda com o texto dado por reproduzido na matérias de facto assentes e que, dessas 13 fracções o Autor vendeu 3, tendo recebido o respectivo preço e a primeira Ré outorgou as respectivas escrituras de compra e venda com as pessoas quem o Autor cedeu a sua posição, sem que a primeira Ré haja recebido algum pagamento para o efeito.”

14) Acresce que, os artigos da base instrutória do primeiro julgamento 13.º a 17.º e os artigos do segundo julgamento, 1.º a 3.º, 6.º a 9.º, não foram provados.

15) Com efeito, não existe facto nenhum provado que mencione expressamente que o Autor pagou o prelo mencionado pelos referidos treze contratos promessa de compra e venda, isto é, HKD\$10,537,697.94.

16) Os factos supra mencionados do primeiro julgamento demonstram que o ora Recorrido nunca entrou na posse das referidas fracções nem agiu como proprietário daquelas,

e que o pagamento do preço pelos contratos promessa de compra e venda nunca existiu.

17) Por seu turno, os factos relativos ao segundo julgamento que não resultaram provados, dizem respeito ao facto de o Autor alegadamente ter adiantado do seu próprio bolso uma quantia aproximada de 13 milhões de dólares de Hong Kong, que tinham sido entregues à sociedade D para pagamento do preço de empreitada e dos custos de construção da parte do empreendimento “XX”. Que, a 1ª Ré, ora Recorrente tivesse aceite este adiantamento à D por parte do A., ora Recorrido, por fim a evitar a suspensão das obras do empreendimento em causa.

18) Os factos supra mencionados, seriam favoráveis à pretensão do Recorrido e, consequentemente à causa de pedir do Autor, mas não foram provados nos presentes autos, pelo que, não se verificou causa de pedir suficiente e o alegado pelo Autor para procedência do pedido.

19) Po outro lado, o adiantamento conduz-nos à dação em cumprimento, que existe quando se dá o caso “a prestação de coisa ou de direito diverso do que for devido, embora de valor superior só exonera o devedor se o credor der o seu assentimento”.

20) Coloca-se-nos a questão se estes contratos serviram o propósito de satisfazer um crédito que o Autor, ora Recorrido teria perante a Recorrente, **contudo, não se provou que tivesse ocorrido qualquer adiantamento, a que título fosse, bem como qualquer acordo de reembolso de crédito. Nem sequer a documentação junta pelo Autor, ora Recorrido, em nada veio acrescentar ou fazer prova do alegado adiantamento ou acordo de crédito,, que resultou não provado nos presentes autos!**

21) Ora, a própria sentença admite que não foi provado o alegado adiantamento feito pelo Autor com dinheiro seu, de modo a evitar a paragem das obras de construção.

22) Assim como, **não ficou provado nos presentes autos a origem do alegado crédito que o ora Recorrido teria sobre a Recorrente, que a celebração dos contratos**

promessa foi a maneira que encontraram de saldar o respectivo valor em dívida que a Recorrente teria sobre o Recorrido, ou que tenha sido celebrado qualquer acordo de reembolso de crédito entre Recorrente e Recorrido.

23) A isto acresce que, também não resultou provado que a Recorrente tenha assumido qualquer dívida e aceite que a celebração dos contratos em questão foi a maneira que as partes encontraram de saldar o respectivo valor em dívida!

24) Como bem referido pelo parecer elaborado pelo Professor Doutor Tong lo Cheng, de 7 de Março de 2017, doravante (“Parecer”) que se junta com o presente recurso a fls. 13 “Sucedo que, face à matéria de facto provado, os pressupostos da dação em cumprimento não estão preenchidos, dado que não foi considerado provado o facto de A ter adiantado a quantia para pagamento de preço de empreitada, nem o facto de B ter assumido a dívida, nem ambas as partes terem celebrado os acordos em causa para alcançar esta finalidade.”

25) Ou seja, não se encontram preenchidos os pressupostos para que dação em cumprimento opere, pois, não foi provado que o Recorrido tivesse adiantado qualquer quantia para pagamento do preço das obras de construção. De outra banda, a Recorrente não assumiu qualquer dívida perante o Recorrido, nem sequer os contratos foram celebrados partindo do princípio que existisse uma dívida por parte da Recorrente perante o Recorrido. Por fim, não se verificou o pagamento do preço pelos treze contratos promessa de compra e venda.

26) À cautela e sem prescindir, e como referido a instâncias do parecer a fls. 13, na dação em cumprimento tratando-se de coisas imóveis, dever-se-á atender à forma prevista na lei, para a celebração do contrato, que neste caso é a celebração da escritura pública. Pelo que, mesmo que a dação em cumprimento não preenchesse os requisitos previstos na lei, como supra melhor indicado, teria necessariamente que ser considerada nula nos termos do

artigo 212.º do Código Civil.

27) A douta sentença ao não ter em linha de conta que não foi provado o adiantamento e o acordo de reembolso de crédito, neste caso, encontra-se perante uma contradição insanável.

28) Isto porque, um dos elementos basilares desta acção é o adiantamento de preço e o acordo de reembolso de crédito. Aliás, a causa de pedir do Autor funda-se, precisamente, neste adiantamento e, conseqüente, acordo de reembolso de crédito para justificar o pagamento do preço dos referidos treze contratos promessa de compra e venda!

29) Ora, a douta sentença recorrida, ao não ter em linha de conta o alegado adiantamento e a inexistência de um acordo de reembolso de crédito, e focando-se tão só e apenas, como iremos ver de seguida, na celebração dos referidos contratos promessa de compra e venda e na interpretação literal da parte da cláusula do preço que chegou à conclusão do pagamento integral do preço, que não sucedeu, partiu da premissa errada.

30) Isto porque, a procedência da acção depende obrigatoriamente da procedência das causas de pedir alegadas pelo Autor e, no caso em apreço, a efectiva realização a montante do adiantamento do preço por parte do Autor, ora Recorrido, e a existência do acordo de reembolso de crédito celebrados entre Recorrente e Recorrido, o que não sucedeu, pelo que, só se pode concluir pela inexistência de pagamento de preço, da dação em cumprimento ou qualquer acordo de reembolso de crédito celebrados entre Recorrente e Recorrido! (sublinhado e negrito nosso)

31) Assistimos, assim, nos presentes autos a uma manifesta insuficiência da causa de pedir para procedência do pedido nos termos formulados pelo Autor e, manifesto erro sobre a interpretação dos factos tal como transpostos para a sentença.

32) Razão pela qual, o presente recurso deverá ser julgado procedente e a sentença deverá ser revogada na parte em que determina que o facto de não se ter provado o

adiantamento por parte do ora Recorrido e o acordo de reembolso não é determinante para a questão em causa nos presente autos para a consequente procedência do pedido formulado pelo Autor, consequentemente, o pedido do Autor deverá ser julgado improcedente.

33) A douta sentença entendeu que “...de não se ter provado que pagou as alegadas despesas de construção com dinheiro seu e quanto pagou, causa suficiente para concluirmos pela invalidade dos contratos promessa de compra e venda”. Referindo ainda que, “...foi celebrado um contrato promessa de compra a venda referente às 13 fracções autónomas...”.

34) Antes de mais, nunca esteve em causa a validade dos contratos em questão mas, o cumprimento ou não por parte do Autor sobre o pagamento do preço. Acresce que, quando o Tribunal fala de um contrato promessa referente às 13 fracções, com o devido respeito, parte duma premissa errada, **pois, foram celebrados treze contratos promessa, individuais, cada um incidente sobre uma fracção autónoma, sendo cada negócio jurídico, autónomo, independente e com o seu valor jurídico próprio e, não um contrato promessa de compra e venda sobre as treze fracções autónomas.**

35) Como já referido, não houve nem poderia ter havido lugar ao adiantamento do preço conforme alegado pelo Autor, ora Recorrido, para justificar o pagamento do preço dos contratos promessa de compra e venda, uma dação em cumprimento ou acordo de reembolso de crédito, por não ter sido feita prova de qualquer adiantamento, sequer de pagamento do preço, por parte do Recorrido que justificasse a assunção duma dívida da Recorrente perante o Recorrido.

36) O artigo 404.º do Código Civil refere que “1. À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

2. Porém, a promessa relativa à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral.”

37) Não é verdade que a Recorrente tenha concordado e aceite que o alegado pagamento da dívida para com o Recorrido fosse efectuado através da promessa de compra e venda das 13 fracções autónomas nos presentes autos, e Recorrente e Recorrido tivessem celebrado estes contratos com essa finalidade.

38)As fracções autónomas objecto dos referidos contratos-promessa de compra e venda, C1, AC/V, BC/V, e CC/V foram oneradas com uma providência cautelar não especificada instaurada pela sociedade E, sociedade da qual o ora Recorrido é sócio e gerente, que visou a abstenção de prometer vender, hipotecar ou por qualquer modo dispôr, alienar ou onerar as fracções autónomas existentes a construir, excepto sobre tudo o mais que tenha sido prometido vender com entrega da coisa aos promitentes compradores antes do decretamento da providência.

39) No entendimento da Recorrente, **o motivo pela qual foi registada esta providência cautelar deveu-se ao facto de esses contratos promessa de compra e venda nunca terem sido pagos e não ter ocorrido entrega com traditio daquelas fracções autónomas ao Autor!**

40) Mais ainda, foi registada uma hipoteca judicial pela sociedade Eda qual o Autor, ora Recorrido, é sócio e gerente, incidente sobre as fracções autónomas em causa nos presentes autos, para garantia do pagamento das quantias que a ora Recorrente viesse a ser condenada nos autos com o n.º CV2-95-0003-CAO.

41) Como supra melhor referido, **o ora Recorrido bem sabia que a posse e a titularidade das fracções autónomas pertenciam à Recorrente e não ao Autor, ora Recorrido,**

tal como provado em sede do primeiro julgamento.

42) Sendo tal facto, instrumental para o presente recurso e para demonstrar que não existiu o pagamento do preço, que o ora Recorrido nunca entrou na posse das fracções e que nunca houve traditio das fracções autónomas.

43) Acresce que, destes contratos promessa só se consegue inferir que a ora Recorrente prometeu vender ao Recorrido as fracções autónomas, e não a vontade do Recorrido de celebrar os contratos prometidos!

44) Mal andou a sentença recorrida, com o devido respeito, ao entender que “dos contratos promessa e venda consta logo a seguir a indicação que o mesmo foi integralmente pago”.

45) As cláusulas primeira e segunda dos contratos promessa não mencionam expressamente que o Autor havia pago o preço dos contratos promessa, fazendo referência 15 dias contados a partir da data de obtenção da licença de utilização ou que poderiam recorrer a empréstimo com hipoteca.

46) Ora, em 1994 a licença de utilização foi obtida e a propriedade horizontal registada, pelo que poderiam muito bem ter sido celebradas as escrituras públicas em 1995.

47) Conforme referido pelo parecer a fls. 17 “A cláusula em causa não está inequívoca quanto ao facto de o preço ter ou não sido integralmente pago pela Parte B (A). Por um lado, diz que já foi pago dentro do prazo de 15 dias contados da emissão de licença de utilização. Por outro, diz que deve ser integralmente pago mediante empréstimo bancário, ou seja, o preço não foi integralmente pago. Pelo que, não se pode considerar provado de acordo com o teor da cláusula.

Por outro lado, no caso de, através da interpretação da cláusula, chegar a conclusão de que a declaração supra referida deve ser entendida no sentido de que o preço foi integralmente pago pela Parte B, este facto deve ser dado como provado nos termos do n.º

2 do artigo 370.º do Código Civil. A resposta deve ser negativa. ”

48) Daqui se retira que nunca houve pagamento de preço dos contratos promessa de compra e venda, conseqüentemente, de qualquer adiantamento por parte do ora Recorrido.

49) Mesmo que o preço tivesse sido pago, não faria qualquer sentido fazer alusão ao recurso a empréstimo bancário através da hipoteca.

50) Chegados aqui, impera falar sobre a questão da força probatória dos contratos em questão.

51) Nos termos do artigo 356.º do Código Civil, os contratos celebrados entre Recorrente e Recorrido são documentos particulares.

52) De acordo com o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 12 de Setembro de 2008, “A força probatória do documento particular circunscreve-se no âmbito das declarações (de ciência ou de vontade) que nela constam como feitas pelo respectivo subscritor.

Tal como no documento autêntico, a prova plena estabelecida pelo documento respeita ao plano da formação da declaração, não ao da sua validade ou eficácia. Mas, diferentemente do documento autêntico, que provém de uma entidade dotada de fé pública, o documento particular não prova plenamente os factos que nele sejam narrados como praticados pelo seu autor ou como objecto da sua percepção directa.

Nessa medida, apesar de demonstrada a autoria de um documento, daí não resulta, necessariamente, que os factos compreendidos nas declarações dele constantes se hajam de considerar provados, o mesmo é dizer que daí não advém que os documentos provem plenamente os factos neles referidos.”

53) Acresce que, nos termos do artigo 230.º do Código Civil “1. Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de

correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso.

2. Esse sentido pode, todavia, valer se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.”

54) Não obstante, as assinaturas constantes dos contratos não terem sido impugnadas, tal facto só releva para a força probatória formal do documento.

55) Nos termos do artigo 370.º do Código Civil “1. O documento particular cuja autoria seja reconhecida nos termos dos artigos antecedentes faz prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade do documento.

2. Os factos compreendidos na declaração consideram-se provados na medida em que forem contrários aos interesses do declarante; mas a declaração é indivisível, nos termos prescritos para a prova por confissão.

3. Se o documento contiver notas marginais, palavras entrelinhadas, rasuras, emendas ou outros vícios externos, sem a devida ressalva, cabe ao julgador fixar livremente a medida em que esses vícios excluem ou reduzem a força probatória do documento.”

56) Nos presente autos, o que está em causa é o facto de o preço foi integralmente pago pelo Recorrido, facto que não é desfavorável ao Recorrido nos termos do artigo 370.º e, conseqüentemente, não poderá ter qualquer aplicação a este caso.

57) Contudo, continua a ser o entendimento do tribunal que “destarte, não pode o tribunal alhear-se de que os contratos promessa de compra e venda objecto deste litígio consta que o preço já foi integralmente pago pelo Auto à 1.ª Ré”. Dizendo de seguida, “Tal como também resulta da factualidade assente, para além das três fracções que o Autor vendeu, as demais treze fracções foram vendidas pela primeira Ré ao aqui segundo Réu, pelo que, se tornou impossível o cumprimento dos contratos relativamente a estas fracções”.

58) Contudo, só três escrituras públicas foram outorgadas e, por essa outorga

não pode concluir o tribunal tout court que os treze contratos promessa de compra e venda foram pagos, conforme parece fazer crer o tribunal ad quo!(sublinhado e negrito nosso)

59) Andou muito bem o Tribunal Colectivo no acórdão sobre a matéria de facto em 13.07.2010, quando referiu que “(...) apesar de constar dos contratos-promessa de compra e venda que “..... o preço já é pago dentro de 15 dias a contar de data de emissão de licença, não encontramos qualquer declaração de quitação, pelo que não foi possível comprovar que tal preço já foi pago e recebido.”

60) Da conjugação do artigo 388.º do Código Civil com o artigo 344.º do mesmo Código resulta que não é possível em matéria de cumprimento recorrer à prova testemunhal.

61) Diz ainda o parecer a fls. 20 “Está-se perante uma confissão extrajudicial feita por B, apenas respeitante às fracções autónomas “A15”, “A16” e “B15, na medida em que se trata de factos desfavoráveis ao interesse de B”.

62) O tribunal tomou em consideração os aludidos factos, em conjugação do texto dos acordo para provar o pagamento integral do preço, e, com o devido respeito, mal andou, pois no caso em apreço teria necessariamente que ter ocorrido a quitação emitida pela Recorrente, o que não ocorreu para se poder aferir do cumprimento ou incumprimento, isto é, o pagamento do preço, e não se pode retirar tal conclusão do texto dos contratos celebrados entre Recorrente e Recorrido só pela frase “foi integralmente pago o preço”. (sublinhado e negrito nosso)

63) Ora, sem ter havido uma declaração de quitação emitida pela Recorrente, e não havendo lugar a uma confissão judicial ou extra judicial por parte da Recorrente, muito mal andou o tribunal ad quo na apreciação de prova, nomeadamente na interpretação da declaração da vontade das partes subsumida ao texto dos contratos, pelo que tal parte da sentença deverá ser igualmente revogada, consequentemente, a procedência do presente recurso e improcedência do pedido formulado pelo Autor. (sublinhado e negrito nosso)

64) O pagamento relativamente às treze fracções autónomas ficou por provar. Ora, o tribunal ad quo ao não ter em linha de conta o previsto nos artigos 388.º, 389.º e 344.º do Código Civil, violou as regras em matéria de prova. **Pelo que, por todo o expendido, o pagamento relativo às treze fracções autónomas não poderia ter sido provado tendo por base o texto dos contratos em causa.** (sublinhado e negrito nosso)

65) Relativamente ao incumprimento dos contratos em causa, necessário teria sido aferir se estamos perante um contrato promessa bilateral ou unilateral.

66) De acordo com o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de Maio de 2012, é dito o seguinte: “I - Na interpretação de um contrato, ou seja, na fixação do sentido e alcance juridicamente relevantes, deve ser procurado, não apenas o sentido de declarações negociais artificialmente isoladas do seu contexto negocial global, mas antes o discernir do sentido juridicamente relevante do complexo regulativo como um todo.

II - Em homenagem aos princípios da protecção da confiança e da segurança do tráfico jurídico, é dada prioridade, em tese geral, ao ponto de vista do declaratário, mas a lei não se basta apenas com o sentido por este apreendido e, por isso, concede primazia àquele que um declaratário normal colocado na posição do real declaratário depreenderia (art. 236.º do CC).

III - No domínio da interpretação de um contrato há que recorrer, para a fixação do sentido das declarações, nomeadamente à letra do negócio, às circunstâncias que precederam a sua celebração ou são contemporâneas desta, bem como as negociações respectivas, a finalidade prática visada pelas partes, o próprio tipo negocial, a lei e os usos e os costumes por ela recebidos, os termos do negócio, os interesses que nele estão em jogo (e a consideração de qual seja o seu mais razoável tratamento) e a finalidade prosseguida.”

67) Para se aferir da vontade ou não de celebrar o contrato prometido, e de proceder à compra dos imóveis, deve-se proceder à interpretação dos acordos em causa,

através do artigo 230.º do Código Civil.

68) Entendemos, assim, que ao limitar-se ao texto da lei e não haver uma interpretação do texto com as vontades das partes, mais uma vez, houve um erro sobre a apreciação e interpretação de prova, isto é, nos contratos promessa de compra e venda em causa. (sublinhado e negrito nosso)

69) Ora, não se retira da letra do texto dos contratos promessa que houvesse uma real e manifesta vontade do Recorrido de comprar as fracções autónomas, pelo que, não há outra solução que classificar os contratos promessa unilaterais.

70) Dispõe o artigo 436.º do Código Civil que “1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

5. É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º”

71) Relativamente a esta questão, o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 18 de Julho de 2006, diz o seguinte ; “– Salvo estipulação em contrário, a existência de sinal impede os contraentes no contrato-promessa de compra e venda de exigirem outra indemnização pelo não cumprimento, além da atinente ao dobro do sinal – artº 442º, nº 4, e

811º, nº 2, do C. Civ.

II – Com efeito, assumindo o sinal uma dupla função confirmatória/penal, representa uma função de garantia de cumprimento, determinando previamente a indemnização pelo não cumprimento e, daí, uma evidente similitude com a pena convencional .

III – Donde que, em princípio, só possa ser pedida a restituição do sinal em dobro no caso de incumprimento definitivo pelo promitente vendedor .

IV – Mas porque o incumprimento (lato sensu) do contrato promessa pode originar outros danos, a lei ressalva a possibilidade de as partes convencionarem outra indemnização através de uma cláusula penal – artº 810º, nº 1, do C. Civ.

V – Em caso de cláusula penal indemnizatória (resultante de acordo das partes visando exclusivamente fixar a indemnização devida pelo incumprimento definitivo, pela mora ou pelo cumprimento defeituoso), esta pode ser estipulada para o não cumprimento – cláusula penal compensatória – ou para a mora ou atraso no cumprimento – cláusula penal moratória.

VI – A cláusula penal moratória é uma forma de liquidação prévia do dano pela mora resultante da obrigação de entrega do bem prometido, o que significa que o devedor não fica obrigado ao ressarcimento do dano que efectivamente cause ao credor pelo não cumprimento pontual, mas ao pagamento do dano fixado antecipada e negocialmente através da pena convencional, sempre que não tenha sido acordada a ressarcibilidade do dano excedente –artº 811º, nº 2, do C. Civ. .

VII – A existência de sinal não preclude o direito de indemnização pela mora quando seja acompanhado de “estipulação em contrário”, ou seja, a convenção a que se reporta o nº 4 do artº 442º do C. Civ., sendo legítimo cumular o duplo sinal com uma cláusula penal moratória, não directamente colimada à obrigação principal, mas à antecipação dos efeitos do contrato prometido, visando o dano pela não entrega de um apartamento no prazo acordado.

VIII – Contudo, destinando-se a cláusula penal moratória a fixar à forfait a indemnização pelo incumprimento da entrega, logicamente que só opera até ao momento do incumprimento definitivo

do contrato, já que a partir daqui cessou ipso facto a obrigação acessória de entrega (que visava a antecipação dos efeitos do contrato prometido).”

72) Ora, a função confirmatória penal a que o acórdão alude não tem aplicação no presente contrato, na medida em que, o Recorrido nunca se colocou na posição de promitente comprador, por não haver intenção de comprar as fracções, mas de meramente promissário, como já amplamente demonstrado ao longo deste recurso.

73) Com isto queremos dizer que, entendendo-se que estes contratos operam como contratos promessa de compra e venda unilaterais, apenas a Recorrente assumiu a obrigação de vender os imóveis e o Recorrido não assumiu a obrigação de os comprar.

74) Dizendo a este respeito o Prof. João Calvão da Silva in “Sinal e Contrato Promessa”, ob. cit. pag. 38-39 refere que “a contrapartida pecuniária entregue pelo promissário na promessa unilateral de venda por preço de promessa- que se traduz no valor pecuniário da promessa unilateral a pagar pelo promissário, se dentro do prazo convencionado não se decidir pela conclusão do contrato definitivo- ou por preço de imobilização- a qual consiste na contrapartida da promessa ao pagamento da imobilizaçã ou indisponibilidade do bem no património do promitente durante o período estabelecido, sem qualquer ligação ao elemento prejuízo que não tem finalidade compensar. No caso de o preço de imobilização ter sido entregue ao promitente no momento da conclusão do contrato promessa unilateral, não há confusão possível com o sinal ”

75) Mais uma vez, tal entendimento também se reflecte no parecer junto com o presente recurso, a fls. 26, que se transcreve “De acordo com o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de Portugal no Processo n.º 2/05.0TBPNL.C1, em relação co contrato promessa unilateral, o Tribunal entende que ”não tendo o promissário assumido a obrigação de comprar, ou seja, de celebrar o contrato definitivo, a entrega da quantia não pode ter

função confirmatória de uma promessa de compra que não foi feita. Nem função penal ou de sanção pelo incumprimento de uma obrigação que não se tem. Nem mesmo função penitencial de arrependimento pela desistência de um compromisso existente.”

76) Não obstante o tribunal não se ter debruçado sobre a questão da classificação dos contratos, facto é que por isso mesmo, não houve uma aplicação correcta do n.º2 do artigo 436.º do Código Civil, pois estando perante um contrato promessa unilateral o referido artigo não tem aplicação no caso em apreço.

77) Pelo que, a dita sentença recorrida por não ter aplicado devidamente o artigo 436.º n.º 2 do Código Civil como deveria ao caso em questão, deverá também nesta parte ser revogada.

78) Por fim, e tendo em conta todo o supra exposto, não se tendo verificado o pagamento de preço, partindo duma promessa de venda unilateral, não havendo declaração de quitação por parte da Recorrente, verifica-se, sim um incumprimento por parte do Recorrido, por não ter celebrado o contrato prometido, pelo que, muito mal andou o tribunal ad quo ao entender que os “treze contratos promessa de compra e venda não foram cumpridos” e, por tal terá o Recorrido direito a exigir o dobro do sinal.

79) Isto porque, de acordo com o texto dos acordos, **nos quais o tribunal ad quo, com o devido respeito, em tanto se apoiou, não atendeu ao facto de não ter sido fixado um prazo dentro do qual o vínculo seria eficaz, tudo nos termos do artigo 411.º do Código Civil, nem sequer foi instaurada qualquer acção judicial para que fosse fixado prazo para realização do contrato prometido. (sublinhado e negrito nosso)**

80) Sucede que, também não podemos olvidar o facto de sobeja importância que é o facto de, tal como já referido, esta acção se ter apoiado na falta de pagamento de pelo da Recorrente e, conseqüente resolução dos contratos promessa. Não tendo, para o efeito ter sido provados os danos que decorreram do alegado incumprimento dos acordos em causa, a

não ser a falta de pagamento de preço.

* * *

Foram colhidos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

III - FACTOS

Com pertinência, têm-se por assentes os factos seguintes:

Da instrução e discussão da causa apurou-se o seguinte:

a) A 1ª R. é uma sociedade anónima de responsabilidade limitada que tem por objecto o fomento predial;

b) Por escritura pública de 16 de Dezembro de 1980, o Governo de Macau concedeu por arrendamento à 1ª R., um terreno situado junto à Estrada XX, Ilha da Taipa, descrito na conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX97, a fls. XX do Livro XX, encontrando-se o direito ao arrendamento inscrito a favor da dita R. sob o nº XXX24 do Livro FXX2;

c) O terreno destinava-se a desenvolver um empreendimento denominado “XX”,

dividido por Fases I, II, III, IV e V, em que a Fase I é composta por 4 Blocos (designados A1, A2, A3 e A4), e as Fases II, III, IV e V são compostas por 3 Torres (designadas B1, B2 e B3) um conjunto de 10 vivendas (designadas M1), um conjunto de 14 moradias geminadas (designadas M2), um conjunto de 12 moradias em banda (designadas M3) e ainda um clube, um hotel e uma escola;

d) O A. é sócio e gerente da sociedade comercial denominada por “E, Limitada”, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº 3XX8 (SO), com o capital social de MOP40.000.000,00, onde detém uma quota no valor nominal de MOP12.000.000,00, ou seja, 30% do capital social;

e) O A. é sócio maioritário e dominante (detém 90% do capital social), e também gerente da sociedade comercial denominada por “D, Limited”, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº 2XX6 (SO), com o capital social de MOP500.000,00, onde detém uma quota no valor nominal de MOP450.000,00;

f) Em 1 de Novembro de 1989, a 1ª R. e a “E, Limited” assinaram um contrato, que se junta como doc. nº 4 da petição inicial e cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido, pelo qual acordaram em associar-se com vista ao desenvolvimento das fases II, III, IV e V do mencionado complexo que ficou designado por “XX”;

g) Por contrato celebrado em 1 de Julho de 1991 entre a sociedade comercial denominada “F Limited” e a E, que se junta como doc. nº 6 da petição inicial e cujo teor se dá aqui por reproduzido, a F cedeu à E os seus direitos de construção, administração e venda dos quatro blocos que compunham a Fase I do complexo imobiliário denominado “XX” e que lhe tinha sido concedidos pela 1ª R.;

h) Os blocos A1 e A2, bem como algumas das infra-estruturas inerentes, foram construídos pela F, ao abrigo do contrato que esta havia celebrado com 1ª R.;

i) “Do complexo estavam concluídos, em 1995, os blocos A1, A2 e A3, as torres B1, B2 e B3, dez vivendas (M1), a escola e as infra-estruturas inerentes.”;

j) Para realizar a construção do restante da urbanização a Econtratou uma sociedade comercial denominada “D Limitada”, sociedade essa que se encontra registada na conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o nº 2XX6, a fls. XX do Livro XX;

k) O A. e a 1ª R. celebraram em 22 de Fevereiro de 1995, dezasseis acordos, nos termos dos quais, a 1ª R. declarou prometer vender ao A. que, por sua vez, declarou prometer comprar livre de quaisquer ónus ou encargos e devolutas as seguintes fracções autónomas:

- fracções autónomas designadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V” e “CC/V”, todas do prédio sito na Rua XX com os nºs XX e na Estrada XX, nº XX, na Ilha da Taipa, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX60, a fls. XX do Livro BXXK, denominado por Bloco A3, identificado como Edifício “XX”, do complexo habitacional “XX”;

- fracções autónomas designadas por “A15”, “B15”, “A16”, “B16”, “A17”, “B17”, “C17”, “D17”, “A18”, “B18”, “C18” e “D18”, todas do prédio sito na Rua XX com os nºs XX, na Ilha da Taipa, descrita na conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX32, a fls. XX do Livro BXXK, denominado por Torre B3, identificado como Edifício “XX”, do complexo habitacional “XX”;

l) Pelos preços respectivamente de:

- fracção autónoma designada por “C1”: HKD709.645,00;
- fracção autónoma designada por “AC/V”: HKD788.160,00;
- fracção autónoma designada por “BC/V”: HKD484.720,00;
- fracção autónoma designada por “CC/V”: HKD733.949,70;
- fracção autónoma designada por “A15”: HKD799.500,00;
- fracção autónoma designada por “B15”: HKD774.300,00;
- fracção autónoma designada por “A16”: HKD809.500,00;
- fracção autónoma designada por “B16”: HKD784.300,00;

- fracção autónoma designada por “A17”: HKD819.500,00;
- fracção autónoma designada por “B17”: HKD794.300,00;
- fracção autónoma designada por “C17”: HKD853.000,00;
- fracção autónoma designada por “D17”: HKD878.200,00;
- fracção autónoma designada por “A18”: HKD829.500,00;
- fracção autónoma designada por “B18”: HKD804.300,00;
- fracção autónoma designada por “C18”: HKD863.000,00; e
- fracção autónoma designada por “D18”: HKD888.200,00;

m) Os imóveis supra identificados encontravam-se, sem excepção, à data da celebração dos respectivos contratos promessa, inscritos na conservatória do Registo Predial a favor da Primeira R., sob a inscrição nº XXX24, tendo sido nessa qualidade de proprietária e titular registada das fracções autónomas que a B celebrou os aludidos contratos promessa;

n) O A. celebrou com G e a sua mulher H, I e sua mulher J e M três contratos pelos quais cedeu a essas pessoas todos os direitos resultantes dos acordos celebrados com a 1ª R. e que tiveram por objecto respectivamente as fracções autónomas “A15”, “B15” e “A16” do Bloco III supra identificadas;

o) Em 10 de Dezembro de 2004, 1ª R. celebrou com N, ora 2º R., uma escritura pública de compra e venda, lavrada a fls. XX do Livro XX do Cartório da Notária Privada K, através da qual declarou vender a este que, por seu turno, declarou comprar pelo preço global já pago de MOP8.441.020,00 as fracções autónomas designadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “B16”, “A17”, “B17”, “C17”, “D17”, “A18”, “B18”, “C18” e “D18”, todas supra melhor identificadas;

p) O 2º R. procedeu ao registo dessa aquisição no próprio dia da outorga da escritura pública mencionada em o)¹ dos factos assentes, conforme apresentação nº 227 de

¹ Antes M) resultando a alteração de letras por a inicial ser por remissão para os factos assentes indicados aquando da elaboração do saneador e a actual, a que resulta das alterações posteriormente introduzidas por mor das

10 de Dezembro de 2004;

q) Foi incidida sobre as supra 13 fracções uma providência cautelar, a qual foi declarada sem efeito, cessando as proibições que a mesma impunha, por despacho proferido no âmbito do processo 79/95/A, do então 4º Juízo em 17 de Novembro de 2004, notificado às partes no dia 18 do mesmo mês, e que, portanto, transitou em julgado no dia 6 de Dezembro de 2004;

r) Entre Autor e 1ª Ré foram celebrados os contratos de promessa de compra e venda a que aludem as alíneas k) e l)² dos factos assentes;

s) Aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais o que consta do texto dos contratos de promessa de compra e venda a fls. 77 a 156;

t) A 1ª R., no dia posterior ao trânsito em julgado da (referida) decisão que fez cessar as medidas decretadas na providência cautelar mencionada na alínea q)³ (da matéria de facto assente), estava já reunir em conselho de administração, deliberando a venda destas treze fracções autónomas e designando um seu representante na celebração da escritura pública, precisamente o comprador das mesmas: o 2º R.;

u) A 1ª R., representada pelo 2º R., declarou vender todos estes imóveis por um valor que é exactamente igual ao seu valor matricial;

v) Para desenvolver a supra mencionado empreendimento imobiliário de “XX”, durante os anos 1991 a 1993, a 1ª R. obteve facilidades bancárias no montante global de HKD49.500.000,00 junto do L Limited (anteriormente designada L);

w) No ano de 1995, as facilidades bancárias mencionadas na alínea anterior não foram liquidadas;

x) A presente acção judicial e o seu registo na Conservatória do Registo Predial

reclamações.

² Alteração de letra pelas razões expostas na nota de rodapé anterior.

³ Alteração de letra pelas razões expostas na nota de rodapé anterior.

sob a inscrição nº XXX05 do livro F impediu o 2º R. a alienar, livre de ónus e de encargos, os direitos resultantes da concessão por arrendamento das referidas fracções autónomas C1, CC/V, AC/V, BC/V, A18 e B18 a favor de terceiros;

y) O preço devido pelas cessões referidas na alínea n)⁴ (da matéria de facto assente) foi integralmente pago ao A. pelos cessionários, com o conhecimento e anuência da 1ª R.;

z) A 1ª R. nunca recebeu pelo preço das ditas cessões ou sequer reclamou o pagamento de qualquer quantia;

aa) Em 20 de Julho de 2001, a 1ª R. em cumprimento dos contratos de cessão referidos na alínea n)⁵ (da matéria de facto assente), celebrou com os promitentes-compradores cessionários as respectivas escrituras públicas referentes às transmissões de titularidade das fracções autónomas “A15” e “A16” e em 22 de Setembro de 2001 a 1ª R. em cumprimento dos contratos de cessão referidos na alínea n) (da matéria de facto assente), celebrou com os promitentes-compradores cessionários as respectivas escrituras públicas referentes às transmissões de titularidade da fracção autónoma “B15”;

bb) A 1ª R. declarou nas aludidas escrituras como preço de venda precisamente o mesmo que consta dos acordos referidos da alínea k)⁶ (da matéria de facto assente) celebrados entre a 1ª R. e o A., preço que ela nada recebeu.

* * *

IV - FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal

⁴ Alteração de letra pelas razões expostas na nota de rodapé anterior.

⁵ Alteração de letra pelas razões expostas na nota de rodapé anterior.

⁶ Alteração de letra pelas razões expostas na nota de rodapé anterior.

de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

A, comerciante, solteiro, titular do BIRPM nº 5/0XXXXXX/4, residente em Macau na Av. XX nº XX, XXº XX, Edifício XX,

vem deduzir a presente acção declarativa de condenação sob a forma ordinária, contra,

B SARL, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o nº 1XX1, com sede em Macau na Avenida XX nº XX, Edifício XX, XXº andar, e

N, solteiro, residente em Hong Kong Flat XX, XX, XX, XX St., XX.

Alega o Autor que a primeira Ré era a titular do direito à concessão por arrendamento de terreno destinado à construção tendo feito um acordo com a sociedade E Limitada, da qual o Autor é sócio e gerente, no sentido de desenvolverem em conjunto o indicado terreno repartindo entre si os lucros.

A sociedade F Limitada cedeu à E os seus direitos de construção, administração e venda de quatro blocos que compunham a Fase I do complexo edificado no indicado terreno e que lhe haviam sido cedidos pela primeira Ré.

A E empreitou a construção dos edifícios à D Limitada.

Em 1994 a primeira Ré incumpriu os acordos que tinha com a E levando a que esta por falta de liquidez financeira para pagar à D tivesse que interromper as obras de construção do empreendimento.

Sendo o Autor gerente e sócio da D e da E para evitar que as obras fossem suspensas definitivamente adiantou do seu bolso a quantia aproximada de treze milhões de dólares de Hong Kong a qual entregou à D para pagamento do preço da empreitada e dos custos de construção do empreendimento em causa.

Posteriormente a 1ª Ré em negociações com o Autor eximiu a E e a D de qualquer responsabilidade quanto ao pagamento desta quantia assumindo a primeira Ré a obrigação de

pagar ao Autor a quantia de HKD12.614.074,70, sendo que, o meio escolhido pelas partes para a primeira Ré saldar essa quantia foi a transmissão a favor do Autor de 16 fracções autónomas do empreendimento em construção, outorgando a primeira Ré em cumprimento daquele acordo 16 contratos de promessa de compra e venda onde a primeira Ré promete vender e o Autor comprar as referidas fracções.

Ao tempo da celebração dos indicados contratos de promessa de compra e venda foi convencionado que o preço estava integralmente pago nada sendo devido pelo Autor, tendo de imediato sido entregues as chaves das fracções autónomas em causa ao Autor, passando este desde então a estar na posse das indicadas fracções.

Três daquelas fracções vieram a ser vendidas pelo Autor tendo este recebido o respectivo preço e tendo a primeira Ré outorgado a respectiva escritura pública de compra e venda com quem o Autor indicou.

Posteriormente a primeira Ré veio a vender as restantes 13 fracções ao segundo Réu sem para tal estar autorizada pelo Autor, sendo que, nem a primeira Ré tinha intenção de as vender nem o segundo Réu de as comprar, não tendo sido pago o preço, visando tal negócio apenas enganar o Autor, bem sabendo, também, o segundo Réu – por ser colaborador próximo da primeira Ré - que tais fracções pertenciam ao Autor.

Concluindo vinha o Autor pedir que:

A TÍTULO PRINCIPAL:

1) julgar-se nula e de nenhum efeito as compras e vendas celebradas entre os Réus, que tiveram por objecto as fracções autónomas “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX60, a fls. XX do Livro BXXX e as fracções autónomas “A18” e “B18”, do prédio descrito na mencionada Conservatória sob o nº XXX32, a fls. XX do Livro BXXX, tituladas pela escritura pública exarada em 10 de Dezembro de 2004 a fls. 4 do livro de notas para escrituras diversas nº XX do Cartório da Notária Privada K, mandando-se cancelar na Conservatória do Registo Predial de Macau o registo de aquisição a

favor do Segundo Réu, fundado nas mencionadas e simuladas compra e venda, no que concerne somente às fracções autónomas acima identificadas, registo que foi efectuado mediante a inscrição nº XXX39 do Livro G;

H) declarar-se que a Primeira Ré, por facto voluntário seu que lhe é exclusivamente imputável, não cumpriu as obrigações que havia assumido para com o Autor, através dos contratos-promessa que celebrou com este e a que se reportam os documentos 9 a 12 e 16 a 24 que ora se juntam;

I) proferir-se sentença constitutiva que produza os efeitos da declaração negocial da Primeira Ré em falta, declarando-se vendidas ao Autor e transmitindo-se para a sua titularidade as fracções autónomas denominadas por “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “A18” e “B18” todas acima melhor identificadas na alínea a) do pedido, pelos preços já pagos respectivamente de HKD709.645,00; HKD788.160,00; HKD484.720,00; HKD733.949,70; HKD829.500,00 e HKD804.300,00;

J) declarar-se a resolução dos contratos-promessa celebrados entre a Primeira Ré e o Autor relativamente às fracções autónomas designadas por “A17”, “B16”, “B17”, “C17”, “D17”, “C18” e “D18”, todas do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX32 (fracções essas que o Segundo Réu transmitiu a terceiros), por incumprimento definitivo e culposo da Primeira Ré e, conseqüentemente, condenar-se esta a pagar ao Autor a quantia global de HKD11.761.000,00 equivalente para efeitos fiscais a MOP12.102.069,00, acrescida de juros à taxa legal, desde a data do seu incumprimento, isto é 10 de Dezembro de 2004, até efectivo e integral pagamento, quantia que corresponde ao dobro do sinal pago ou considerado entregue pelo Autor;

SUBSIDIARIAMENTE, para o caso de os pedidos constantes das alíneas A), B) e C) supra não procederem, nomeadamente por não se lograr fazer prova da simulação e, conseqüente, nulidade das compras e vendas das fracções identificadas na alínea A), hipótese que apenas se concebe por mera cautela e dever de patrocínio, requer-se:

K) a declaração de resolução de todos os, contratos-promessa que tiveram por objecto as seguintes treze fracções autónomas: “C1”, “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “B16”, “A17”, “B17”, “C17”, “D17”, “A18”, “B18”, “C18” e “D18”, todas atrás melhor identificadas, celebrados entre a Primeira Ré e o Autor, por incumprimento definitivo e culposo daquela e, conseqüentemente, a condenação da Primeira Ré no pagamento ao Autor, a título de indemnização correspondente ao dobro do sinal, a quantia global de HKD20.461.549,40 (vinte milhões quatrocentos e sessenta e um mil quinhentos e quarenta e nove dólares de Hong Kong e quarenta cêntimos), equivalente para efeitos fiscais a MOP21.054.934,33 (vinte e um milhões cinquenta e quatro mil novecentas e trinta e quatro patacas e trinta e três avos), acrescida de juros à taxa legal, desde a data do incumprimento, isto é 10 de Dezembro de 2004;

AINDA SUBSIDIARIMENTE, para o caso de se entender que os contratos-promessa celebrados entre a Primeira Ré e o Autor não revestem essa natureza e que, portanto, o incumprimento definitivo e culposo daquela, das obrigações que havia assumido perante o Autor não pode ter como consequência a obrigação de indemnização pelo dobro do sinal,

requer-se:

L) a condenação da Primeira Ré no pagamento ao Autor de uma indemnização no valor de HKD10.230.774,70 (dez milhões duzentos e trinta mil setecentos e setenta e quatro dólares de Hong Kong e setenta cêntimos), acrescida de juros de mora à taxa legal, contados desde a data da celebração dos contratos-promessa, até efectivo e integral pagamento, indemnização essa que corresponde ao valor dos adiantamentos feitos pelo Autor à D e que deveriam ter sido efectuados pela Primeira Ré, deduzida das quantias relativas às três fracções autónomas cujos direitos aquele cedeu a terceiros com a anuência da Primeira Ré.

Citados os Réus para querendo contestarem, vieram estes fazê-lo defendendo-se por impugnação, invocar a ineptidão da p.i. e deduzir Reconvenção.

Pelo Autor foi apresentada Réplica.

Foi elaborado despacho saneador sendo julgada improcedente a alegada ineptidão da p.i., e seleccionada a matéria de facto assente e a base instrutória.

Procedeu-se a julgamento vindo a fls. 1369 a 1379 a ser proferida sentença da qual foi interposto recurso para o Tribunal de Segunda Instância quanto aos pedidos formulados em E) e F), na sequência do qual foi proferido o acórdão de folhas 1565 a 1585 o qual determinou a anulação da decisão sobre os itens 1º a 12º e 29º da base instrutória, a ampliação da base instrutória, com a conseqüente repetição do julgamento, admitindo a junção de documento antes recusado, ficando definitivamente resolvidas as demais questões suscitadas pelas partes.

Nesta sede processual cabe assim apreciar:

- Da resolução dos contratos de promessa de compra e venda que tiveram por objecto as 13 fracções indicadas no pedido formulado na p.i. na al. E) com a conseqüente condenação da primeira Ré a pagar ao Autor a indemnização correspondente ao sinal pago em dobro;

Ou subsidiariamente e se assim não se entender:

- Da condenação da primeira Ré a pagar ao Autor uma indemnização no valor de HKD10.230.774,70 acrescida de juros de mora à taxa legal a contar desde a data da celebração dos contratos de promessa de compra e venda até efectivo e integral pagamento.

*

Cumpra assim apreciar e decidir.

«O contrato de promessa é a convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato» - cit. João de Matos Antunes varela, Das Obrigações em Geral, 4ª Ed., pág. 264 -.

Nos termos do artº 404º do C.Civ. «1. À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido,

exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa».

Da factualidade dada por assente em k) e l) resulta que entre o Autor e a primeira Ré foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda referente às 13 fracções autónomas a que se reportam os autos.

A questão que está na génese destes autos relaciona-se com o pagamento do preço devido pela aquisição das fracções autónomas, tendo sido, no essencial, essa a razão que determinou a repetição do julgamento.

Do aditamento de mais factos à base instrutória e da nova instrução da causa, continuaram grande parte dos factos constantes da base instrutória por se apurar, sendo certo que, as razões de tal resultado constam da respectiva motivação.

É certo que é o próprio Autor quem alega que pagou despesas da construção dos edifícios em causa com dinheiro seu para evitar que as obras parassem e que posteriormente veio a ser acordado com a primeira Ré que as treze fracções autónomas objecto destes autos eram para si transferidas para pagamento daquela quantia.

É certo também que da versão por si apresentada o Autor apenas conseguiu demonstrar que entre si e a primeira Ré foram celebrados os 13 contratos de promessa de compra e venda com o texto dado por reproduzido na matéria de facto assente e que, dessas 13 fracções o Autor vendeu 3, tendo recebido o respectivo preço e a primeira Ré outorgou as escrituras de compra e venda com as pessoas a quem o Autor cedeu a sua posição, sem que a primeira Ré haja recebido algum pagamento para o efeito.

Será a circunstância de não ter provado que pagou as alegadas despesas da construção com dinheiro seu e quanto pagou, causa suficiente para concluirmos pela invalidade dos contratos de promessa de compra e venda?

Salvo melhor opinião entendemos que não.

Em momento algum é posta em causa a veracidade dos contratos de promessa

de compra e venda.

Dos contratos de promessa de compra e venda consta logo a seguir à indicação do valor do preço que o mesmo “foi integralmente pago”.

É certo que depois segue também o remanescente texto «dentro de quinze dias ...», contudo este texto mais não é do que o texto base, vulgo “template” em inglês, “choca” em português que era usado para com base no mesmo serem feitos os contratos de promessa.

Tal conclusão resulta do texto original em Chinês ser “該款乙方已在...全部付清” e do uso dos caracteres chineses “已在...全部付清” que significa que o preço já foi pago no tempo passado.

Aliás não faria qualquer sentido fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda que o preço já havia sido integralmente pago para depois se vir dizer que seria pago em 15 dias depois de emitida a licença de utilização, para além de, também não fazer sentido, segundo as regras da experiência, outorgar os contratos de promessa de compra e venda sem que houvesse sido pago sinal algum.

Por outro lado não foi provada a versão da primeira Ré de que o sentido dos contratos de promessa de compra e venda, não era esse mas outro (artº 48º, 61º e 62º da contestação).

Destarte, não pode o tribunal ao decidir a causa alhear-se de que dos contratos de promessa de compra e venda objecto deste litígio consta que o preço já foi integralmente pago pelo Autor à primeira Ré.

Conclusão essa que, tal como resulta do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância ao sugerir o aditamento de matéria à base instrutória é também reiterada pela prova dos novos quesitos, pois, o que destes resulta é que a primeira Ré outorgou as escrituras das três fracções que o Autor vendeu (e também objecto destes contratos) sem nada ter recebido.

Isto é, nos contratos de promessa de compra e venda, a primeira Ré deu

quitação quanto ao recebimento do preço.

Destarte, impõe-se considerar ter sido pago integralmente o preço devido pela compra das fracções aquando da celebração dos contratos de promessa de compra e venda a que se reportam os autos e decidir em conformidade.

Tal como também resulta da factualidade assente, para além das três fracções que o Autor vendeu, as demais treze fracções foram vendidas pela primeira Ré ao aqui segundo Réu, pelo que, se tornou impossível o cumprimento dos contratos relativamente a estas fracções.

De acordo com o nº 2 do artº 436º do C.Civ. se o promitente vendedor deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável tem o promitente-comprador o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

Destarte, tem o Autor direito a exigir o dobro do sinal que prestou, relativamente aos treze contratos de promessa de compra e venda que não foram cumpridos.

A saber, pelos contratos de promessa de compra e venda relativos à fracções:

- autónoma designada por “C1” pelo valor de HKD709.645,00, tem o Autor direito a receber HKD1,419,290.00, equivalente a MOP1.461,868.70;

- autónoma designada por “AC/V” pelo valor de : HKD788.160,00, tem o Autor direito a receber HKD1,576,320.00, equivalente a MOP1.623,609.60;

- autónoma designada por “BC/V” pelo valor de : HKD484.720,00, tem o Autor direito a receber HKD969,440.00, equivalente a MOP998,523.20;

- autónoma designada por “CC/V” pelo valor de : HKD733.949,70, tem o Autor direito a receber HKD1,467,899.40, equivalente a MOP1,511,936.38;

- autónoma designada por “B16” pelo valor de : HKD784.300,00, tem o Autor direito a receber HKD1,568,600.00, equivalente a MOP1.615,658.00;

- autónoma designada por “A17” pelo valor de : HKD819.500,00, tem o Autor direito a receber HKD1,639,000.00, equivalente a MOP1.688,170.00;

- autónoma designada por “B17” pelo valor de : HKD794.300,00, tem o Autor direito a receber HKD1,588,600.00, equivalente a MOP1,636,258.00;

- autónoma designada por “C17” pelo valor de : HKD853.000,00, tem o Autor direito a receber HKD1,706,000.00, equivalente a MOP1.757,180.00;

- autónoma designada por “D17” pelo valor de : HKD878.200,00, tem o Autor direito a receber HKD1,756,400.00, equivalente a MOP1,809,092.00;

- autónoma designada por “A18” pelo valor de : HKD829.500,00, tem o Autor direito a receber HKD1,659,000.00, equivalente a MOP1.708,770.00;

- autónoma designada por “B18” pelo valor de : HKD804.300,00, tem o Autor direito a receber HKD1,608,600.00, equivalente a MOP1.656,858.00;

- autónoma designada por “C18” pelo valor de : HKD863.000,00, tem o Autor direito a receber HKD1,726,000.00, equivalente a MOP1.777,780.00; e

- autónoma designada por “D18” pelo valor de : HKD888.200,00, tem o Autor direito a receber HKD1,776,400.00, equivalente a MOP1.829,692.00;

tudo no valor global de HKD20,461,549.40 equivalente a MOP21,075,395.88.

Verifica-se, assim, que o valor do pedido em HKD é igual ao valor aqui encontrado, havendo depois um erro no valor do pedido formulado em MOP, o que faz com que seja inferior ao aqui encontrado, contudo porque se trata de mero erro de operação aritmética, estando certo o valor expresso em HKD, é por este que nos orientaremos (por ser também aquele que em concreto resulta dos contratos) no que concerne à procedência da acção quanto a valor.

Procedendo o primeiro pedido do Autor fica prejudicada a apreciação do pedido subsidiário.

Pede também o Autor juros de mora a contar desde a data do incumprimento. Contudo, face ao disposto no nº 4 do artigo 436º do CC não há lugar a outra indemnização para além do dobro do sinal prestado, sem prejuízo do direito a juros de mora, mas a contar

da data desta decisão e até efectivo e integral pagamento.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos julga-se a acção procedente porque provada e em consequência condena-se a primeira Ré a pagar ao Autor a quantia de MOP21,075,395.88, acrescida de juros à taxa legal a contar da data da presente decisão até efectivo e integral pagamento.

Custas a cargo da 1ª Ré quanto ao pedido agora decidido.

Registe e Notifique.

Macau, 13 de Janeiro de 2017.

* * *

Comecemos pela análise da questão suscitada pelo Autor neste recurso.

A questão levantada por ele consiste em saber se é legal pedir também condenar a 1ª Ré a pagar ao Autor os juros de mora à taxa legal sobre o valor equivalente ao dobro do sinal estipulado nos contratos-promessa, objecto dos autos, contados desde a data do incumprimento por parte da Recorrida/1ª Ré, ou seja, desde 10/12/2004.

O artigo 436º do CC de 1966 dispõe:

“1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá, em alternativa,

requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

5. É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º”

Neste ponto, um acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, citado pela 1ª Ré/Recorrida afirma (*ac. de 18/07/2006*):

“– Salvo estipulação em contrário, a existência de sinal impede os contraentes no contrato-promessa de compra e venda de exigirem outra indemnização pelo não cumprimento, além da atinente ao dobro do sinal – artº 442º, nº 4, e 811º, nº 2, do C. Civ.

II – Com efeito, assumindo o sinal uma dupla função confirmatória/penal, representa uma função de garantia de cumprimento, determinando previamente a indemnização pelo não cumprimento e, daí, uma evidente similitude com a pena convencional .

III – Donde que, em princípio, só possa ser pedida a restituição do sinal em dobro no caso de incumprimento definitivo pelo promitente vendedor .

IV – Mas porque o incumprimento (*lato sensu*) do contrato promessa pode originar outros danos, a lei ressalva a possibilidade de as partes convencionarem outra indemnização através de uma cláusula penal – artº 810º, nº 1, do C. Civ.

V – Em caso de cláusula penal indemnizatória (resultante de acordo das partes visando exclusivamente fixar a indemnização devida pelo incumprimento definitivo, pela mora ou pelo cumprimento defeituoso), esta pode ser estipulada para o não cumprimento – cláusula penal compensatória – ou para a mora ou atraso no cumprimento – cláusula penal moratória.

VI – A cláusula penal moratória é uma forma de liquidação prévia do dano pela mora resultante da obrigação de entrega do bem prometido, o que significa que o devedor não

fica obrigado ao ressarcimento do dano que efectivamente cause ao credor pelo não cumprimento pontual, mas ao pagamento do dano fixado antecipada e negocialmente através da pena convencional, sempre que não tenha sido acordada a ressarcibilidade do dano excedente –artº 811º, nº 2, do C. Civ. .

VII – A existência de sinal não precluye o direito de indemnização pela mora quando seja acompanhado de “estipulação em contrário”, ou seja, a convenção a que se reporta o nº 4 do artº 442º do C. Civ., sendo legítimo cumular o duplo sinal com uma cláusula penal moratória, não directamente colimada à obrigação principal, mas à antecipação dos efeitos do contrato prometido, visando o dano pela não entrega de um apartamento no prazo acordado.

VIII – Contudo, destinando-se a cláusula penal moratória a fixar à forfait a indemnização pelo incumprimento da entrega, logicamente que só opera até ao momento do incumprimento definitivo do contrato, já que a partir daqui cessou ipso facto a obrigação acessória de entrega (que visava a antecipação dos efeitos do contrato prometido).”

Em termos de direito comparado, o STJ tem-se pronunciado também sobre esta matéria em vários arestos, a título exemplificativo:

I - É ilegal a exigência de juros de mora nos casos de restituição do sinal em dobro.

II - Tais juros são devidos desde a interpelação para a restituição do sinal dobrado (extrajudicial ou judicial); e não desde a data do incumprimento do contrato (ac. de 07/01/1999, pº 2273/97).

Este acórdão é muito ilustrativo, pois os juros, se a ele houvesse lugar, vencer-se-iam a partir de interpelação do devedor, e não a partir do incumprimento do contrato, ou seja, a partir do momento em que o devedor é impelido para cumprir a obrigação devida.

Numa outra decisão judicial defende-se o seguinte:

I - Na redacção primitiva do artigo 442 do Código Civil, a sanção prevista no seu

n. 2 para o incumprimento do contrato-promessa era imperativa, sem prejuízo do disposto no seu n. 3.

II - Tendo as partes convencionado como sanção para o incumprimento pelo promitente-vendedor apenas o pagamento de juros a uma taxa diferente da legal sobre o montante do sinal - a restituir também - pelo tempo em que esteve na posse daquele, essa estipulação é válida apenas quanto à taxa de juro convencionada e nula no restante (ac. 10/06/1994, pº7075).

Nestes termos, deve dar-se razão ao Recorrente, quando este afirma no recurso que os juros devem vencer-se a partir de citação da 1ª Ré.

Pois, a constituição da 1.ª Ré na obrigação de indemnizar o Autor pela mora no pagamento do dobro do sinal carece de interpelação, atendendo à circunstância de a indemnização pelo incumprimento do contrato prometido e a indemnização derivada da mora no cumprimento daquela serem diferenciadas, com causa diversa e, logo, perfeitamente compatíveis e cumuláveis, não poderá deixar de se considerar que os juros moratórios, contados à taxa legal sobre o montante correspondente ao dobro do sinal, são devidos desde a data em que a B foi citada para a presente acção e, como tal, judicialmente interpelada para o cumprimento da sua obrigação de pagamento da indemnização prevista nos n.ºs 2 e 4 do artigo 436.º do CC.

O entendimento ora preconizado encontra pleno acolhimento na jurisprudência e na doutrina portuguesas, já que as legislações são idênticas ou semelhantes, por ser uma posição lógica e legalmente fundada.

A título de jurisprudência comparada merece destaque o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal de 21.11.1994 em cujo parágrafo do respectivo sumário se afirma que "A condenação do promitente vendedor no pagamento de juros sobre o dobro do sinal, não constitui indemnização pelo não cumprimento do contrato, mas pela mora no pagamento dessa quantia, pelo que não viola a condenação o disposto no artigo 442 n.º 4 do Código Civil de 1966."

Elucidativo é também o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.12.2010 que, no que respeita ao momento de constituição em mora, refere que "Tendo pois em linha de conta a natureza e função da obrigação em causa (pagamento do sinal em dobro) nada obsta a que a mesma seja cumulada com a obrigação de pagamento dos juros moratórios, sempre que se verifique uma situação de mora quanto ao seu cumprimento.

No que concerne à doutrina importa trazer à colação as palavras do Professor José Carlos Brandão Proença que ensina “a propósito do conteúdo indemnizatório derivado da existência de sinal ou de cláusula penal compensatória, há que saber se os artigos 442.º, 4 e 811.º, 2, primeira parte, obstam ao pedido de juros moratórios pelo atraso no pagamento dessas indemnizações. A resposta ao quesito não parece colocar grandes dificuldades, desde que se diferencie nitidamente a indemnização pelo incumprimento definitivo da promessa e a indemnização (moratória) pelo protelamento no pagamento de tal obrigação. O crédito indemnizatório é líquido, pelo que os juros moratórios serão devidos desde a data da interpelação ou da citação, na acção em que o faltoso tome conhecimento da resolução do contrato e do pedido de restituição do sinal em dobro ou do pagamento da cláusula penal.”

Em suma, a obrigação de pagamento do sinal em dobro exprime a existência de uma obrigação pecuniária em relação à qual o devedor, aqui o promitente-vendedor, o *accipiens*, se constituiu em mora desde a interpelação⁷.

O pagamento de juros é a sanção regra para a mora no cumprimento de obrigação pecuniária (*artigo 806º1 do CC de 1966; artigo 795º1 do CCM*), que são os legais, na falta de convenção (*artigo 806º2 do CC de 1966; artigo 795º2 do CCM*), e sem prejuízo de o credor demonstrar que a mora lhe causou

⁷ José Carlos Brandão Proença, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral. Dualidade execução específica-resolução*, Separata do número especial do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra – “Estudos de homenagem ao Prof. Doutor António Arruda Ferrer Correia” – 1984, Coimbra, 1987, p. 138; Pinto Monteiro, p. 712.

dano consideravelmente superior e exigir a indemnização complementar correspondente (*artigo 806º/3 do CC de 1966; artigo 795º/3 do CCM*). Sendo que a lei presume que, nas obrigações pecuniárias, há sempre dano, independentemente de o credor demonstrar a sua existência e do nexo causal entre o dano e o facto ilícito da mora⁸.

A obrigação de pagar juros sobre o valor peticionado, neste caso o dobro do preço, não representa uma indemnização que acresça à estabelecida no artigo 442º/4 do CC de 1966 (artigo 436º/4 do CCM), mas tão-só uma nova obrigação de indemnização pelo dano que emerge da mora do devedor⁹. A obrigação de pagar o sinal em dobro destina-se a indemnizar o dano do incumprimento da obrigação do promitente-vendedor, tem natureza compensatória, a de pagar juros moratórios destina-se a indemnizar o Autor pelo dano resultante do retardamento na restituição do dobro do sinal, tem natureza moratória¹⁰.

Com a citação da 1.ª Ré, o Autor interpelou-a ao cumprimento. Na verdade, a citação representa uma forma de interpelação (judicial) que produz o vencimento da obrigação¹¹. Justamente, um dos efeitos da citação é a constituição em mora do devedor (*artigo 805º/1 do CC de 1966; artigo 794º/1 do CCM*)¹². Pelo menos a partir da mesma, está o devedor em condições de poder liquidar a sua obrigação, e se não o fizer incorre em mora¹³.

Ao vender as fracções autónomas objecto dos contratos prometidos

⁸ Antunes Varela (1992), p. 120 e nota 2.

⁹ Abel Delgado, pp. 190 e 191; Pinto Monteiro, pp. 712, e nota 1601, 713; Ana Prata, p. 789.

¹⁰ Abel Delgado, p. 191.

¹¹ Entendimento, de resto, pacífico, quer na doutrina, para além dos autores citados na nota anterior, (Gravato Morais, p. 206), quer na jurisprudência (Ac. RP de 20.2.2006 (Marques Pereira); Ac. RP de 24.5.2005 (Alberto Sobrinho); Ac. RP de 30.5.2005 (Fonseca Ramos).

¹² Viriato Lima, p. 262; Antunes Varela et al., p. 276.

¹³ Abel Delgado, pp. 191, 282, ss.

ao 2.º Réu, a 1.ª Ré tornou impossível definitivamente, e por causa que lhe é exclusivamente imputável, a prestação de facto jurídico positivo (emissão da declaração de venda) a que se havia obrigado pela celebração dos contratos-promessa, constituindo-se na obrigação de indemnizar o Autor (*artigo 808º/1 do CC de 1966; artigo 797º/1 do CCM*), a qual consiste no pagamento do dobro do preço (*artigo 442º/2 e 4 do CC de 1966; artigo 436º/2 e 4 do CCM*). Mas como a 1.ª Ré, citada, não pagou, constitui-se em mora a partir daquele momento, e conseqüentemente, na obrigação de indemnizar o Autor pelos danos respectivos¹⁴. Sendo que a lei supõe nas obrigações pecuniárias que há sempre dano causado pela mora e fixa essa indemnização no pagamento dos juros legais respectivos, a contar da constituição em mora, como se disse.

Conseqüentemente, tem o Autor direito a exigir não apenas o dobro do preço, mas também a exigir, nos termos do *artigo 806º/1 do CC de 1966 (artigo 795º/1 do CCM)*, juros de mora sobre essa quantia, contados a partir da citação até efectivo e integral pagamento.

Pelo exposto, é de julgar procedente o recurso interposto pelo Recorrente/Autor nesta parte.

*

Passemos a ver a questão colocada pela Recorrente, 1ª Ré.

Neste recurso, a 1ª Ré/Recorrente levantou essencialmente as seguintes questões:

¹⁴ Ac. STJ de 12.1.1994, in CJSTJ, Ano II, tomo I, p. 33; Ac. STJ de 26.9.1995, in CJSTJ, 1995, III, 23; Ac. STJ de 23.9.1999, in CJSTJ, 1999, III, 34; Ac. RP de 25.1.1999, in BMJ n.º 483. Manuel Januário Gomes, *Exigência do sinal em dobro e juros moratórios (A propósito do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 3 de Novembro de 1987, publicado na Colectânea de Jurisprudência, Ano XII, 1987, t.5, Pág. 87-88)*”, Tribuna da Justiça, n.º 48, 1988, pp. 7-9, e recolhido in Em tema de contrato-promessa, AAFDL, Lisboa, 1990; Pinto Monteiro (1999), pp. 184, nota 402, 712 e nota 1601; Ana Prata, 789, e nota 1833.

- O Autor não chegou a pagar os preços mencionados nos 13 contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, celebrados entre ele e a 1ª Ré;
- Os contratos-promessa de compra e venda em causa são contratos-promessa unilaterais, só vinculam a 1ª Ré;
- Para a 1ª Ré, os contratos-promessa não são acordos de dação em cumprimento, por não estarem reunidos os requisitos necessários;
- Falta interesse de cumprir por parte do Autor os contratos-promessa em causa.

Ora, todas estas questões já foram objecto de análise por parte do Tribunal *a quo* na sua douta sentença, quando este afirmou:

Da factualidade dada por assente em k) e l) resulta que entre o Autor e a primeira Ré foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda referente às 13 fracções autónomas a que se reportam os autos.

A questão que está na génese destes autos relaciona-se **com o pagamento do preço devido pela aquisição das fracções autónomas, tendo sido, no essencial, essa a razão que determinou a repetição do julgamento.**

Do aditamento de mais factos à base instrutória e da nova instrução da causa, continuaram grande parte dos factos constantes da base instrutória por se apurar, sendo certo que, as razões de tal resultado constam da respectiva motivação.

É certo que é o próprio Autor quem alega que pagou despesas da construção dos edifícios em causa com dinheiro seu para evitar que as obras parassem e que posteriormente veio a ser acordado com a primeira Ré que as treze fracções autónomas objecto destes autos eram para si transferidas para pagamento daquela quantia.

É certo também que da versão por si apresentada o Autor apenas conseguiu demonstrar que entre si e a primeira Ré foram celebrados os 13 contratos de promessa de compra e venda com o texto dado por reproduzido na matéria de facto assente e que, dessas 13 fracções o Autor vendeu 3, tendo recebido o respectivo preço e a primeira Ré outorgou as escrituras de compra e venda com as pessoas a quem o Autor cedeu a sua posição, sem que a primeira Ré haja recebido algum pagamento para o efeito.

Será a circunstância de não ter provado que pagou as alegadas despesas da construção com dinheiro seu e quanto pagou, causa suficiente para concluirmos pela invalidade dos contratos de promessa de compra e venda?

Salvo melhor opinião entendemos que não.

Em momento algum é posta em causa a veracidade dos contratos de promessa de compra e venda.

Dos contratos de promessa de compra e venda consta logo a seguir à indicação do valor do preço que o mesmo **“foi integralmente pago”**.

É certo que depois segue também o remanescente texto «dentro de quinze dias ...», contudo este texto mais não é do que o texto base, vulgo “template” em inglês, “choca” em português que era usado para com base no mesmo serem feitos os contratos de promessa.

Tal conclusão resulta do texto original em Chinês ser “該款乙方已在...全部付清” e do uso dos caracteres chineses “已在...全部付清” que significa que o preço já foi pago no tempo passado.

Aliás não faria qualquer sentido fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda que o preço já havia sido integralmente pago para depois se vir dizer que seria pago em 15 dias depois de emitida a licença de utilização, para além de, também não fazer sentido, segundo as regras da experiência, outorgar os contratos de promessa de compra e venda sem que houvesse sido pago sinal algum.

Por outro lado não foi provada a versão da primeira Ré de que o sentido dos contratos de promessa de compra e venda, não era esse mas outro (artº 48º, 61º e 62º da contestação).

Destarte, não pode o tribunal ao decidir a causa alhear-se de que dos contratos de promessa de compra e venda objecto deste litígio consta que o preço já foi integralmente pago pelo Autor à primeira Ré.

Conclusão essa que, tal como resulta do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância ao sugerir o aditamento de matéria à base instrutória é também reiterada pela prova dos novos quesitos, pois, o que destes resulta é que a primeira Ré outorgou as escrituras das três fracções que o Autor vendeu (e também objecto destes contratos) sem nada ter recebido.

Isto é, nos contratos de promessa de compra e venda, a primeira Ré deu quitação quanto ao recebimento do preço.

Destarte, impõe-se considerar ter sido pago integralmente o preço devido pela compra das fracções aquando da celebração dos contratos de promessa de compra e venda a que se reportam os autos e decidir em conformidade. (...)

Esta argumentação merece a nossa inteira concordância.

É de ver que, neste recurso, a 1ª Ré/Recorrente não passa de bater e rebater as mesmas questões com a mesma visão, sem qualquer elementos probatórios novos para alterar a convicção do Tribunal, também não chegou a invocar vícios na declaração de vontade nem na formação de vontade aquando da celebração dos respectivos contratos-promessa, o que determina necessariamente a improcedência da argumentação tecida neste recurso pela Recorrente/1ª Ré.

Depois, a Recorrente/1ª Ré atacou também a decisão de matéria de facto, defendendo que certos factos alegados pelo Autor não ficaram provados,

e como tal deve ser aceite a tese da 1ª Ré, e não tomou uma decisão como o Tribunal *a quo* tomou efectivamente, o que representa, para a Recorrente/1ª Ré, um erro de julgamento em matéria de facto.

Não tem razão a Recorrente, porque o Tribunal julga com base nos factos assentes e não nos factos não provados. Relativamente aos factos não provados, significa que tais não foram alegados, e não significa que a versão contrária à versão alegada, mas não provada que é verdadeira!!

É pertinente perguntar-se sempre: porque é que a Recorrente/1ª Ré e o Autor celebraram tais 13 contratos-promessa e depois, quando o Autor, promitente-comprador cedeu a posição contratual relativa a 3 fracções autónomas a um terceiro, a Recorrente/1ª Ré aceitou e concordou também que os preços resultantes dessa cessação passaram a ser cobrados pelo Autor/Recorrente? Sendo certo que estes são factos instrumentais, mas não deixam de ter relevância para perceber todo o circunstancialismo fáctico efectivamente ocorrido na realidade.

*

Mais, a Recorrente/1ª Ré veio a alegar a culpa do Autor, entendendo que ele não chegou a fixar um prazo para celebrar os contratos-prometidos, pelo que a responsabilidade devia ser do Autor, e não da 1ª Ré.

Obviamente este argumento não vence nem convence, pois:

1) – É uma nova questão levantada neste recurso, que não foi debatida na primeira instância, ainda que o pode fazer, não tem fundamento esta argumentação na medida em que ficou provado objectivamente que a 1ª Ré não tinha nem tem agora condições para dar cumprimento ao acordado, pois, nenhum edifício chegou a ser construído completamente, sendo impossível a

entrega de tais fracções autónomas em causa, acresce ainda o facto de a 1ª Ré/Recorrente já ter vendido ao 2º Réu as mesmas fracções autónomas.

2) – Assim se torna uma questão irrelevante marcar um prazo para celebrar os contratos prometidos.

3) – Ficou provado que a culpa do incumprimento dos 13 contratos-promessa se deveu à 1ª Ré, esta não chegou a carrear provas neste recurso para contrariar a conclusão tirada pelo Tribunal *a quo*, necessariamente terá de julgar-se improcedente o recurso interposto pela 1ª Ré.

*

Em síntese conclusiva:

I - A obrigação de pagamento do sinal em dobro exprime a existência de uma obrigação pecuniária em relação à qual o devedor, aqui o promitente-vendedor, o *accipiens*, se constituiu em mora desde a interpelação.

II - O pagamento de juros é a sanção regra para a mora no cumprimento de obrigação pecuniária (*artigo 806º1 do CC de 1966; artigo 795º1 do CCM*), que são os legais, na falta de convenção (*artigo 806º2 do CC de 1966; artigo 795º2 do CCM*), e sem prejuízo de o credor demonstrar que a mora lhe causou dano consideravelmente superior e exigir a indemnização complementar correspondente (*artigo 806º3 do CC de 1966; artigo 795º3 do CCM*).

III - A obrigação de pagar juros sobre o valor peticionado, neste caso o dobro do preço, não representa uma indemnização que acresça à estabelecida no artigo 442º4 do CC de 1966 (*artigo 436º4 do CCM*), mas tão-só uma nova obrigação de indemnização pelo dano que emerge da mora do devedor. A obrigação de pagar o sinal em dobro destina-se a indemnizar o dano do incumprimento da obrigação do promitente-vendedor, tem natureza

compensatória, a de pagar juros moratórios destina-se a indemnizar o Autor pelo dano resultante do retardamento na restituição do dobro do sinal, tem natureza moratória.

IV - Ao vender as fracções autónomas objecto dos contratos prometidos ao 2.º Réu, a 1.ª Ré tornou impossível definitivamente, e por causa que lhe é exclusivamente imputável, a prestação de facto jurídico positivo (emissão da declaração de venda) a que se havia obrigado pela celebração dos contratos-promessa, constituindo-se na obrigação de indemnizar o Autor (*artigo 808º/1 do CC de 1966; artigo 797º/1 do CCM*), a qual consiste no pagamento do dobro do preço (*artigo 442º/2 e 4 do CC de 1966; artigo 436º/2 e 4 do CCM*).

V - Como a 1.ª Ré, citada, não pagou, constitui-se em mora a partir daquele momento, e conseqüentemente, na obrigação de indemnizar o Autor pelos danos respectivos, conseqüentemente tem o Autor direito a exigir não apenas o dobro do preço, mas também a exigir, nos termos do *artigo 806º/1 do CC de 1966 (artigo 795º/1 do CCM)*, juros de mora sobre essa quantia, contados a partir da citação até efectivo e integral pagamento.

*

Tudo visto, resta decidir.

* * *

V - DECISÃO

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

1) - Conceder provimento ao recurso interposto pelo Autor, alterando a decisão da primeira instância da seguinte forma:

Julgar-se a acção procedente porque provada e em consequência condenar-se a 1ª Ré a pagar ao Autor a quantia de MOP21,075,395.88,

acrescida de juros à taxa legal, contados a partir da citação até efectivo e integral pagamento.

*

2) – Negar provimento ao recurso interposto pela Recorrente/1ª

Ré.

*

3) – Quanto ao demais, mantém-se o já decidido.

*

Custas pela Recorrente/1ª Ré.

*

Registe e Notifique.

RAEM, 19 de Julho de 2018.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho