

Proc. n° 382/2017

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 01 Novembro 2017

Descritores:

- *Contrato de promessa*
- *Interpelação*

SUMÁRIO:

Se a celebração do contrato de promessa não estava sujeita a prazo certo e se não houve interpelação para o efeito, é de considerar não ter havido incumprimento por parte da ré necessário à obtenção de declaração negocial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso (art. 820º, nº1, do CC).

Proc. n.º 382/2017

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I - Relatório

A (A), solteira, maior, residente na..., em Macau; instaurou no TJB (Proc. n.º CV2-14-0087-CAO) **acção ordinária** contra:

Companhia de Construção Civil B, Limitada (B建築有限公司), sociedade comercial registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º ..., a fls. ... do Livro ..., com sede na..., em Macau.

Com os fundamentos constantes da petição inicial de fls. 2 a 9, pediu que a acção fosse julgada procedente por provada e, em consequência, proferida sentença constitutiva que produzisse os efeitos da declaração negocial em falta por parte da Ré, transmitindo-se a titularidade do direito de propriedade, a favor da Autora, das fracções “AJ1” e “AJ2”, para comércio, do imóvel sito na Avenida..., s/n, edif. Comercial..., composto por uma cave, r/c, 1.º a 3.º andar, destinado a comércio, descrito na CRP sob o n.º ... a fls ... do Livro ..., inscrito na Matriz Predial sob o art.º

*

Em 14/03/2016, a autora requereu a intervenção principal provocada de C e mulher D, titulares do domínio útil de 1/5 da fracção em apreço, bem como de E e mulher F, igualmente titulares de domínio útil de 1/5, mas por despacho de fls. 137 foi este pedido indeferido, por extemporâneo.

Foi proferida sentença que julgou improcedente a acção, absolvendo a ré do pedido.

*

Contra tal sentença vem agora interposto pela autora o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

“1 - A A. intentou a presente acção pedindo que fosse proferida sentença constitutiva que produzisse os efeitos da declaração negocial em falta por parte da R. Companhia de Construção Civil B, Limitada, transmitindo-se, assim, a titularidade do direito de propriedade, a favor da A., da fracção “AJ1”, para comércio, do imóvel sito na Avenida..., s/n, edif. Comercial..., descrito na C.R.P. sob o nº ... a fls ... do Livro ... e inscrito na Matriz sob o artigo

2 - A douta sentença recorrida julgou a presente acção improcedente e absolveu a R., Companhia de Construção Civil B, Limitada do pedido formulado pela A., em virtude de considerar que não estava provada a interpelação da R. o que impedia que se concluísse pelo não cumprimento da obrigação por parte desta.

3 - Todavia, e salvo o devido respeito, não é essa a conclusão que se infere da matéria dada como provada.

4 - Na verdade, ficou provado que: “A Autora tentou já, por várias vezes, pedir à Ré para celebrar a escritura de compra e venda mas sem sucesso.”

5 - Por isso, o que ficou dado como provado na matéria de facto foi o insucesso na celebração voluntária da escritura pública por parte da R. e não o insucesso na sua interpelação por parte da A.

6 - Ou seja, e por outras palavras, apesar de a A. ter já pedido à R. por várias vezes para que esta

celebrasse a escritura pública a mesma (Ré) nunca o fez.

7 - Motivo porque se conclui que a segunda questão ou pressuposto analisado na douda sentença recorrida pela Meritíssima Juíza “a quo” se encontra verificado.

8 - Isto é, a Ré deixou de cumprir a sua promessa emitida no contrato-promessa, pelo que deverá ser proferida decisão constitutiva que substitua a declaração negocial em falta pela Ré e transmita para a A. a titularidade da fracção “AJ1” melhor identificada nos autos.

Nestes termos, nos melhores de Direi to e sempre com o Mui Douto suprimimento de V. Excelências, deve, pelas apontadas razões, ser julgado procedente o presente recurso, e ser proferida decisão constitutiva que substitua a declaração negocial em falta pela Ré e transmita para a A. a titularidade da fracção “AJ1” melhor identificada nos autos assim se fazendo a esperada e são JUSTIÇA!

*

Não houve resposta ao recurso.

*

Cumprido decidir.

II – Os factos

Vem dada por provada a seguinte factualidade:

• *A Ré é titular de uma quota indivisa correspondente a 3/5 do domínio útil do prédio, sito na Avenida..., s/n, edifício Comercial..., composto por uma cave, r/c, 1º a 3º andar, destinado a comércio, descrito na C.R.P. sob o n.º ... a fls. ... do Livro*

- *Em 15 de Março de 1993, a Ré celebrou com G e H um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma “AJ1” sita no 1º andar do edifício identificado na resposta ao facto 1º pelo preço total de HK\$341.591,00, tendo G e H pago integralmente o preço à Ré.*
- *Celebrado o contrato acima referido G e H e a Autora acordaram na cessão da posição contratual de promitente compradores da fracção autónoma “AJ1” daqueles para a Autora.*
- *Combinaram que o preço da cessão seria de HK\$453.000,00, valor que a Autora aceitou.*
- *Na sequência desse último acordo, a Autora assinou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda da referida fracção autónoma “AJ1”, pelo valor de HK\$341.591,00 e ficou acordado que a Autora pagaria directamente aos G e H o preço da cessão.*
- *A Autora pagou aos G e H o montante de HK\$30.000,00, como sinal no dia em que assinou o contrato-promessa de compra e venda com a Ré, isto é, em 23 de Junho de 1994.*
- *Em 25 de Junho de 1994, a Autora celebrou juntamente com a Ré um contrato tripartido com o Banco X, através do qual obteve um empréstimo no montante de HK\$220.000,00, a fim de pagar o remanescente do preço da cessão aos G e H.*
- *No mesmo dia, e para completar o pagamento a Autora entregou aos G e H o montante de HK\$203.000,00 através de duas ordens de caixa*

diferentes, sendo uma no valor de HK\$73.000,00 emitida pelo Banco X e outra no valor de HK\$130.000,00 emitida pelo Banco Y, SARL.

- A Ré aceitou a substituição da Autora como promitente compradora e considerou-se inteiramente paga de todo o preço da fracção autónoma “AJ1”.*
- Uma vez que a Ré ainda não tinha procedido à inscrição da propriedade horizontal do prédio na C.R.P., não foi possível proceder de imediato à escritura pública de compra e venda.*
- Em Junho de 2004 a Autora pagou a totalidade do empréstimo concedido pelo Banco X, tendo tal facto sido comunicado à Autora.*
- Em 8 de Outubro de 2009, a Autora pagou, junto da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau o imposto de selo correspondente a esta fracção.*
- Em 20 de Agosto de 2014, foi inscrita na C.R.P. a constituição de propriedade horizontal referente o prédio.*
- A Autora tentou já, por várias vezes, pedir à Ré para celebrar a escritura de compra e venda mas sem sucesso.*

III – O Direito

1 - Era peticionada na acção a execução específica do contrato de

promessa referente a uma fracção imobiliária destinada a comércio, em virtude de uma cessão de posição contratual feita por G e H à autora.

Não fora a circunstância de a acção ter sido julgada improcedente por outro motivo, e cremos que a execução específica não se poderia reconhecer de qualquer modo, em virtude de a ré apenas ser titular de 3/5 do domínio útil sobre a fracção e o despacho de fls. 137 e vº não ter admitido o pedido de intervenção principal provocado dos titulares dos 2/5 do domínio útil restantes.

*

2 – Em todo o caso, apreciemos a bondade da sentença sindicada.

O julgado em crise estudou a situação e concluiu que, efectivamente, a autora adquiriu o direito resultante da cessão da posição contratual emergente de um contrato de promessa celebrado entre a ré e terceiros. Todavia, achou que seria necessário concluir que a ré deixou de cumprir a promessa. Circunstância, no entanto, não provada em virtude de a autora não ter feito prova de ter interpelado a ré para a celebração da escritura definitiva de compra e venda respectiva.

A recorrente, diferentemente, entende estar feita a prova dessa interpelação.

Para se saber quem tem razão, olhemos para o facto provado nº 15º: *“Provado que a autora tentou já, por várias vezes, pedir à Ré para celebrar a escritura de compra e venda mas sem sucesso”*.

Será que a forma como o facto 15º está redigido acode à tese da recorrente?

Em nossa opinião, não. Mas, vejamos.

*

2.1 - Em primeiro lugar, em português correcto na sua representação gramatical mais pura, a expressão “sem sucesso”, acaba por ter a força adverbial afectada ou conformada, não ao acto de celebrar a escritura, mas sim ao *acto de interpelar* tendo em vista à celebração da escritura. Ou seja, a forma como a resposta está dada exprime a ideia de que a autora fez várias tentativas para contactar a ré para lhe pedir que celebrasse a escritura, mas não conseguiu. Tentou interpelar, mas sem sucesso.

*

2.2 - Em segundo lugar, repare-se que o quesito em apreço deriva da matéria alegada no art. 15º da petição inicial, segundo o qual “A A. *tentou já, por várias vezes, interpelar a R. mas sem que estas interpelações tenham surtido qualquer efeito pois a R. tem-se recusado a marcar qualquer data para celebrar a escritura de compra e venda*”.

Como se vê, esta invocação fáctica é aparentemente capciosa, uma vez que na 1ª parte do artigo informa-se que a autora *tentou interpelar a ré* (reconhecendo, implicitamente não o ter conseguido), mas ao mesmo tempo transforma esta tentativa em interpelação efectiva ao afirmar que *estas interpelações não surtiram qualquer efeito* (quais interpelações?) e

que a ré se tem recusado a marcar qualquer data para a escritura de compra e venda. Ora, como se poderia afirmar ao mesmo tempo que a autora tentou interpelar e que as interpelações não foram eficazes, se esta conjunção afirmativa é plenamente contraditória?!

Se tivesse havido interpelações efectivas, a autora deveria tê-las invocado expressamente, com indicação precisa das circunstâncias de tempo e lugar em que tivessem ocorrido. Não o fez!

A 1ª instância, face ao teor desta incongruência alegatória, o que fez é perfeitamente compreensível: Deu por provado aquilo que lhe pareceu mais lógico: que a autora tentou, sem êxito, interpelar a ré para a escritura de compra e venda.

*

2.3 - Em terceiro lugar, perante a matéria invocada pela autora e face à forma como o tribunal deu por provado o facto 15º, vamos admitir que, ainda assim, a situação não está isenta de dúvidas de interpretação sobre o modo como o facto está lavrado.

Reconhecemos que o facto provado deveria ter representado a realidade de uma maneira mais inquestionável, ou seja, deveria ter sido mais claramente redigido, assim se evitando a mais ínfima ponta de dúvida.

Por isso, para nos tranquilizarmos acerca do percurso probatório e da convicção que levou o tribunal “a quo” a dar como provado aquele facto, fomos ouvir a prova gravada no CD anexo aos autos.

Ora, sucede que nenhuma das testemunhas – que só sabia o que a ré lhe havia contado, portanto, sem conhecimento directo - foi assertiva sobre esta matéria. Todas se limitaram a deixar transparecer a noção de que a autora tentou várias vezes contactar a ré para aquele efeito, sem que ninguém tivesse respondido ou atendido.

Isto revela que a autora nunca contactou realmente a ré com vista à interpelação. Tentou fazê-lo, mas não o conseguiu.

E sendo assim, é de aceitar a interpretação da matéria do facto 15º segundo a qual a autora nunca chegou a interpelar a ré.

*

3 – Pois bem. Se a celebração do contrato de promessa não estava sujeita a prazo certo e se não houve interpelação para o efeito, então andou bem a sentença, face ao disposto no art. 766º, nº1 do CC, ao considerar não ter havido incumprimento por parte da ré, que possibilite a obtenção de declaração negocial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso (art. 820º, nº1, do CC).

IV – Decidindo

Face ao exposto, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença.

Custas pela autora.

TSI, 01 Novembro 2017

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong