

Processos n.ºs 480/2015 480/2015-A 480/2015-B

(Recurso Cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data: 10/Dezembro/2015

Assuntos:

- Resolução do contrato-promessa por impossibilidade objectiva de cumprimento
- Interpretação do contrato e *nomen júrís*
- Valor das escrituras de papel de seda

SUMÁRIO :

1. Se o Autor celebrou contratos-promessa com os RR. prometendo comprar e estes prometendo vender determinados troços de terrenos sitos em Coloane, Ká Hó, que lhe alegaram terem sido transmitidos pelos seus antepassados; se o Autor já pagou àqueles a totalidade do preço; se nunca foi celebrado o contrato definitivo, que não tinha prazo, não se provando culpa dos promitentes vendedores; se o A. nega a transmissão da posse - o que não é verdade -, também ele podendo ter tratado do reconhecimento do direito de propriedade, por via da transmissão da posse que se operou a partir da celebração dos contratos-promessa, até ao momento do estabelecimento da

RAEM; já a partir daí, perante a inviabilidade do reconhecimento do direito de propriedade privada sobre esses terrenos, o contrato prometido torna-se impossível, o que determina a resolução do contrato.

2. Na qualificação jurídica da relação estabelecida pelas partes só se releva o conteúdo das convenções estipuladas pelas partes subsumível ao conceito jurídico e não a designação atribuída pelas partes ao acordo, passando a interpretação do contrato por captar o sentido da determinação da vontade negocial dos contratantes e pela determinação do sentido juridicamente relevante.

3. Se o Saneador é perspectivado em função de um contrato-promessa, tendo em vista a realização futura de um contrato de transmissão da propriedade e as partes aceitam essa configuração, não podem vir defender que o contrato foi outra coisa e o que quiseram foi transmitir meramente a posse dos terrenos.

4. Sobre o terreno titulado por papel de seda, é pacífico o entendimento de que o titular do papel de seda não pode ser considerado juridicamente titular de direito real sobre o terreno, constituindo tal documento um elemento indiciador dos actos de posse sobre a coisa e reconhecimento dessa posição pela comunidade ou pelas associações de moradores.

5. Não havendo prazo certo para a celebração da escritura de compra e venda, só há mora dos promitentes vendedores, após este terem sido interpelados para tal. Não resultando provado que as partes tivessem estipulado

prazo para a outorga da escritura pública, deve o credor proceder a interpelação do devedor para cumprir a sua obrigação.

6. Com a entrada em vigor da Lei Básica da RAEM, a usucapião do domínio útil dos terrenos sem titularidade reconhecida deixou de ser legalmente permitida face ao disposto do art. 7º do citado diploma legal e se os RR. que estavam adstritos ao cumprimento do contrato definitivo não demonstram esse reconhecimento anterior, enfrentamos uma situação de impossibilidade objectiva de cumprimento geradora da resolução do contrato.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 480/2015

(Recurso Civil)

Data: 10/Dezembro/2015

1. Processo Principal

Recorrente: - W

Recorrido: - X

2. Processo Apenso A

Recorrente: - W

Recorrido: - Y

3. Processo Apenso B

Recorrente: - W

Recorrido: - Z

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

I – RELATÓRIO

1. O recorrente **W**, mais bem identificado nos autos, propôs três acções, uma contra cada um deles, contra **X**, **Y** e **Z**, também eles aí mais bem identificados, na sequência da resolução, por alegado incumprimento e, subsidiariamente, por impossibilidade superveniente, que lhes fez comunicar, de contratos-promessa relativos a vários terrenos sitos em Ká Hó, Coloane, pedindo a restituição das quantias por si entregues a título de sinal e pagamento integral do preço.

No **Processo Principal**, concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência, ser condenado o **Réu X** a pagar ao Autor a quantia de MOP\$1.675.331,68, acrescida de juros legais, contados desde a data da interpelação até integral pagamento.

No **Apenso A**, concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência, ser condenado o **Réu Y** a pagar ao Autor a quantia de MOP\$2.678.298,80, acrescida de juros legais, contados desde a data da interpelação até integral pagamento.

No **Apenso B**, concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência, ser condenado o **Réu Z** a pagar ao Autor a quantia de MOP\$3.008.966,57, acrescida de juros legais, contados desde a data da interpelação até integral pagamento.

*

2. O recorrente insurge-se contra as sentenças prolatadas pelo Tribunal Judicial de Base (T.J.B.) em 18 DEZ 2014, defendendo, em suma conclusiva, **no Processo Principal, no apenso A e no Apenso B** o seguinte:

1. O recorrente sustenta que o Tribunal a quo, ao ter fundado o seu entendimento de não se tratar de um contrato-promessa unicamente na circunstância de não existir uma expressa cláusula de que constasse que as partes queriam celebrar no futuro um contrato de compra e venda, ergueu a questão da existência de uma tal cláusula, como o exclusivo critério delimitador do que seja ou não de qualificar como contrato-promessa.

2. *Ora, o recorrente sustenta que um tal entendimento é ostensivamente atentatório do exercício pelas partes da sua liberdade contratual e da sua autonomia da vontade privada, nomeadamente a de querer aderir ao figurino de um contrato tipificado na lei - cfr. art. 405.º do Código Civil anterior a 1999 e art. 399.º do hoje vigente.*

3. *Ao não ter adoptado a ora propugnada interpretação e aplicação das normas jurídicas constantes dos artigos 405.º, 410.º e 830.º do Código Civil vigente à data, homólogas às actualmente vigentes normas sediadas nos artigos 399.º, 404.º e 820.º do Código Civil, o Tribunal a quo procedeu à violação das mesmas normas jurídicas, o que se invoca nos termos e para os efeitos das alíneas a) e b) do n.º 2 do art. 598.º do C.P.C..*

4. *Por outro lado, ao não ter o Tribunal a quo considerado que o preço total logo pago em 1992 implicou uma transferência patrimonial que não teve até 1999 e, após 20 DEZ 1999, deixou de poder ter legalmente qualquer causa subjacente, fez errada interpretação e aplicação das normas jurídicas constantes dos artigos 790.º, n.º 2, 427.º e 282.º, n.º 1 do Código Civil, o que se invoca nos termos e para os efeitos das alíneas a) e b) do n.º 2 do art. 598.º do C.P.C.*

TERMOS EM QUE se solicita seja julgado procedente o recurso, seja revogado o acórdão recorrido e, destarte, seja condenada o recorrido a pagar nos seus precisos termos quanto o recorrente peticionou em sede de petição inicial.

3. X, Y e Z, Réus/Recorridos, contra-alegam:

1) *O contrato objecto de litígio nos presentes autos não pode ser juridicamente*

qualificado como contrato-promessa, desde logo porque o mesmo não prevê a celebração de um contrato definitivo;

2) Mais, o próprio Recorrente alegara, em sede de petição inicial, que teria havido incumprimento do Recorrido porquanto não colaborou ou auxiliou o Recorrente junto das Entidades Governamentais, de modo a que este viesse a ser reconhecido por aquelas como novo proprietário do terreno, o que é incompatível com uma suposta obrigação de celebração de um contrato definitivo;

3) Todos os elementos constantes dos autos, designadamente o contrato de fls. 67 a 73 e o contrato celebrado entre o Recorrente e terceiros a fls. 134 a 138, conduzem à conclusão que não está em causa um contrato-promessa mas antes um contrato que titule, em termos formais, a sucessão na posse do Recorrente;

4) Ainda que assim não fosse de entender, sempre se dirá que o que o Recorrente e o Recorrido pretenderam foi acordar na desocupação daquela parcela de terreno contra o pagamento de uma certa maquia, de modo a que o Recorrente pudesse então procurar obter uma concessão administrativa, junto do Governo de Macau, para aproveitamento do terreno;

5) Donde se retira que a interpretação sugerida pelo Recorrente, em sede de recurso, colide com a realidade contratual e factual, e com o que alegou em sede de petição inicial a propósito de um suposto incumprimento contratual;

6) Por outro lado, não é de aceitar a subtil tentativa de alteração da causa de pedir realizada pelo Recorrente, ao alegar agora um injusto enriquecimento sem causa do Recorrido com base numa suposta transferência patrimonial sem causa, ao passo que em sede de petição inicial alegara a verificação de incumprimento do contrato por impossibilidade

culposa do Recorrido ao ter-se colocado na impossibilidade de cumprir o contrato;

7) Finalmente, não estando em causa um contrato-promessa, não há sequer que averiguar do incumprimento da suposta obrigação de interposição de uma acção de usucapião pelo Recorrido, obrigação essa que tão-pouco consta do contrato outorgado pelas Partes e que foi um artifício do Recorrente em sede de petição inicial para "criar" mais uma fonte de responsabilidade contratual do Recorrido;

8) Matéria que seria contraditória com a notificação judicial avulsa para "cumprimento do contrato" realizada a pedido do Recorrente - pois se era impossível, qual a necessidade de notificar para cumprir - e com a obrigação de tradição do terreno, que foi cumprida pelo ora Recorrido (como ficou demonstrado em sede de audiência de discussão e julgamento), sendo descabida a interposição de uma acção de usucapião quando ao Recorrido faltava a posse.

NESTES TERMOS e contando com o douto suprimento de Vossas Excelências, Venerandos Juízes, requer-se, muito respeitosamente, que seja considerado improcedente o presente recurso e, conseqüentemente, seja mantida a douta sentença impugnada, porquanto não merece qualquer censura, assim se fazendo a costumada JUSTIÇA!

4. Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS

1. No Processo Principal vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Em 29 de Abril de 1992, o Autor e o Réu celebraram um acordo escrito, por via do qual o Autor prometeu comprar e o Réu prometeu vender-lhe três troços de um terreno sito em Coloane, Ká Hó (alínea A) dos factos assentes).*
- *O Réu manifestou a sua vontade de vender ao Autor esse terreno do tipo de escritura de papel de seda (alínea B) dos factos assentes).*
- *Terreno e correspectiva escritura de papel de seda que, segundo o que à data foi dito pelo Réu ao Autor, lhe haviam sido ambos deixados pelos seus antepassados (alínea C) dos factos assentes).*
- *Nos termos da cláusula 4ª do referido acordo escrito, Autor e Réu acordaram que, depois da celebração desse mesmo acordo, o Réu (alínea D) dos factos assentes):*
 - i. Deveria fornecer os respectivos documentos comprovativos; e*
 - ii. Deveria ter as obrigações de ajudar o Autor a tratar das formalidades nos respectivos departamentos do Governo e aproveitar o referido lote de terreno.*
- *O Autor pagou ao Réu a totalidade o preço de venda acordado, ou seja, HKD\$1.626.524,30 (um milhão seiscentos e vinte e seis mil quinhentos e vinte e quatro dólares de Hong Kong e trinta cêntimos) (alínea E) dos factos assentes).*
- *Nunca foram fornecidos pelo Autor os documentos comprovativos mencionados na acima aludida cláusula 4ª (alínea F) dos factos assentes).*
- *O Réu nunca exibiu nem nunca entregou ao Autor a escritura de papel de seda (alínea G) dos factos assentes).*
- *O Réu também não prestou qualquer ajuda ao autor relativa às formalidades constantes da referida cláusula 4ª (alínea H) dos factos assentes).*
- *O Réu não ajudou ou colaborou com o Autor para este ser reconhecido pelos Departamentos governamentais como o novo titular da escritura de papel de seda e,*

para que, por conseguinte, perante o Governo de Macau fosse reconhecido como o novo proprietário do terreno nem, igualmente, para que o Autor obtivesse junto dos Departamentos governamentais a autorização para mudar a finalidade do terreno, de rústico para urbanizável (alínea I) dos factos assentes).

- *O Réu não promoveu a celebração do contrato definitivo de compra e venda (alínea J) dos factos assentes).*
- *O contrato definitivo de compra e venda nunca foi celebrado (alínea K) dos factos assentes).*
- *Mediante notificação judicial avulsa requerida em 16 de Agosto de 2011, o Autor **interpelou** o Réu para vir cumprir o contrato ou apresentar uma via alternativa à sua resolução (alínea L) dos factos assentes).*
- *Apesar de interpelado, nada foi respondido ou contraposto pelo Réu (alínea M) dos factos assentes).*
- *Não tendo sido adoptado pelo Réu nenhum dos dois referidos comportamentos, o Autor promoveu a **resolução** do contrato mediante comunicação escrita de 20 de Setembro de 2011 recebida pelo Réu (alínea N) dos factos assentes).*
- *O Réu também não diligenciou desde pelo menos 29 de Abril de 1992 (data do acordo escrito) até 20 de Dezembro de 1999, para promover o reconhecimento judicial por usucapião do direito de propriedade sobre o terreno prometido vender (alínea O) dos factos assentes).*

*

Da Base Instrutória:

- *O que foi dito pelo R., de que o terreno havia sido deixado pelos seus antepassados, foi atestado pela declaração emitida pela Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó, cuja cópia está junta aos autos a fls. 67, a qual foi anexada ao*

acordo escrito e dele faz parte integrante (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- ***Uma vez que o documento comumente designado por escritura de papel de seda estava, como sempre esteve e ainda hoje está, depositado na sede da mencionada Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó (resposta ao quesito 8º da base instrutória).***
- ***Facto que era do conhecimento do A. (resposta ao quesito 9º da base instrutória).***
- ***O R. entregou ao A. o terreno que lhe prometeu vender (reposta ao quesito 10º da base instrutória).***
- ***O Autor entregou-se dele assim que pagou a totalidade do preço acordado (resposta ao quesito 11º da base instrutória).***
- ***O que consta da alínea K) dos factos assentes (resposta ao quesito 13º da base instrutória).***
- ***O A. não intentou acção judicial com vista à aquisição dos terrenos por usucapião nem negociou com a Administração uma concessão por arrendamento de todos esses terrenos (resposta ao quesito 14º da base instrutória).***
- ***Desde 1992, o R. absteve-se de exercer qualquer acto material sobre o terreno porque considerava que já não lhe pertencia (resposta ao quesito 15º da base instrutória).***
- ***Abrindo mão dele, sem reserva, a favor do A. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)."***

*

2. No Apenso A vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Em 29 de Abril de 1992, o Autor e o Réu celebraram um acordo escrito, por via do qual o Autor prometeu comprar e o Réu prometeu vender-lhe quatro troços de um terreno sito em Coloane, Ká Hó (alínea A) dos factos assentes).*
- *O Réu manifestou a sua vontade de vender ao Autor esse terreno do tipo de escritura de papel de seda (alínea B) dos factos assentes).*
- *Terreno e correspectiva escritura de papel de seda que, segundo o que à data foi dito pelo Réu ao Autor, lhe haviam sido ambos deixados pelos seus antepassados (alínea C) dos factos assentes).*
- *Nos termos da cláusula 4ª do referido acordo escrito, Autor e Réu acordaram que, depois da celebração desse mesmo acordo, o Réu (alínea D) dos factos assentes):*
 - i. Deveria fornecer os respectivos documentos comprovativos; e*
 - ii. Deveria ter as obrigações de ajudar o Autor a tratar das formalidades nos respectivos departamentos do Governo e aproveitar o referido lote de terreno.*
- *O Autor pagou ao Réu a totalidade o preço de venda acordado, ou seja, HKD\$2.600.206,10 (dois milhões, seiscentos mil duzentos e seis dólares de Hong Kong e dez cêntimos) (alínea E) dos factos assentes).*
- *Nunca foram fornecidos pelo Autor os documentos comprovativos mencionados na acima aludida cláusula 4ª (alínea F) dos factos assentes).*
- *O Réu nunca exibiu nem nunca entregou ao Autor a escritura de papel de seda (alínea G) dos factos assentes).*
- *O Réu também não prestou qualquer ajuda ao autor relativa às formalidades constantes da referida cláusula 4ª (alínea H) dos factos assentes).*
- *O Réu não ajudou ou colaborou com o Autor para este ser reconhecido pelos Departamentos governamentais como o novo titular da escritura de papel de seda e, para que, por conseguinte, perante o Governo de Macau fosse reconhecido como o novo proprietário do terreno nem, igualmente, para que o Autor obtivesse junto dos*

Departamentos governamentais a autorização para mudar a finalidade do terreno, de rústico para urbanizável (alínea I) dos factos assentes).

- *O Réu não promoveu a celebração do contrato definitivo de compra e venda (alínea J) dos factos assentes).*
- *O contrato definitivo de compra e venda nunca foi celebrado (alínea K) dos factos assentes).*
- *Mediante notificação judicial avulsa requerida em 16 de Agosto de 2011, o Autor **interpelou** o Réu para vir cumprir o contrato ou apresentar uma via alternativa à sua resolução (alínea L) dos factos assentes).*
- *Apesar de interpelado, nada foi respondido ou contraposto pelo Réu (alínea M) dos factos assentes).*
- *Não tendo sido adoptado pelo Réu nenhum dos dois referidos comportamentos, o Autor promoveu a **resolução** do contrato mediante comunicação escrita de 20 de Setembro de 2011 recebida pelo Réu (alínea N) dos factos assentes).*
- *O Réu também não diligenciou desde pelo menos 29 de Abril de 1992 (data do acordo escrito) até 20 de Dezembro de 1999, para promover o reconhecimento judicial por usucapião do direito de propriedade sobre o terreno prometido vender (alínea O) dos factos assentes).*

*

Da Base Instrutória:

- *O que foi dito pelo R., de que o terreno havia sido deixado pelos seus antepassados, foi atestado pela declaração emitida pela Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó, cuja cópia está junta aos autos a fls. 70, a qual foi anexada ao acordo escrito e dele faz parte integrante (resposta ao quesito 7º da base instrutória).*
- ***Uma vez que o documento comumente designado por escritura de papel de seda estava, como sempre esteve e ainda hoje está, depositado na sede da mencionada Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó***

(resposta ao quesito 8º da base instrutória).

- *Facto que era do conhecimento do A. (resposta ao quesito 9º da base instrutória).*
- *O R. entregou ao A. o terreno que lhe prometeu vender (reposta ao quesito 10º da base instrutória).*
- *O Autor entregou-se dele assim que pagou a totalidade do preço acordado (resposta ao quesito 11º da base instrutória).*
- *O que consta da alínea K) dos factos assentes (resposta ao quesito 13º da base instrutória).*
- *O A. não intentou acção judicial com vista à aquisição dos terrenos por usucapião nem negociou com a Administração uma concessão por arrendamento de todos esses terrenos (resposta ao quesito 14º da base instrutória).*
- *Desde 1992, o R. absteve-se de exercer qualquer acto material sobre o terreno porque considerava que já não lhe pertencia (resposta ao quesito 15º da base instrutória).*
- *Abrindo mão dele, sem reserva, a favor do A. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)."*

*

3. No Apenso B vêm provados os factos seguintes:

"Da Matéria de Facto Assente:

- *Em 29 de Abril de 1992, o Autor e o Réu celebraram um acordo escrito, por via do qual o Autor prometeu comprar e o Réu prometeu vender-lhe um troço de um terreno sito em Coloane, Ká Hó (alínea A) dos factos assentes).*
- *O Réu manifestou a sua vontade de vender ao Autor esse terreno do tipo de escritura de papel de seda (alínea B) dos factos assentes).*
- *Terreno e correspectiva escritura de papel de seda que, segundo o que à data foi dito*

pelo Réu ao Autor, lhe haviam sido ambos deixados pelos seus antepassados (alínea C) dos factos assentes).

- *Nos termos da cláusula 4ª do referido acordo escrito, o Autor e o Réu acordaram que depois da celebração desse, o Réu (alínea D) dos factos assentes):*
 - i. Deveria fornecer os respectivos documentos comprovativos; e*
 - ii. Deveria ter as obrigações de ajudar o Autor a tratar das formalidades nos respectivos departamentos do Governo e aproveitar o referido lote de terreno.*
- *O Autor pagou ao Réu a totalidade o preço de venda acordado, ou seja, HKD\$2.921.232,40 (alínea E) dos factos assentes).*
- *Nunca foram fornecidos pelo Autor os documentos comprovativos mencionados na acima aludida cláusula 4ª (alínea F) dos factos assentes).*
- *O Réu não exibiu nem entregou ao Autor a escritura de papel de seda (alínea G) dos factos assentes).*
- *O Réu não ajudou ou colaborou com o Autor para este ser reconhecido pelos Departamentos governamentais como o novo titular da escritura de papel de seda e, para que, por conseguinte, perante o Governo de Macau fosse reconhecido como o novo proprietário do terreno nem, igualmente, para que o Autor obtivesse junto dos Departamentos governamentais a autorização para mudar a finalidade do terreno, de rústico para urbanizável (alínea H) dos factos assentes).*
- *O Réu não promoveu a celebração do contrato definitivo de compra e venda (alínea I) dos factos assentes).*
- *O contrato definitivo de compra e venda nunca foi celebrado (alínea J) dos factos assentes).*
- *Mediante notificação judicial avulsa requerida em 16 de Agosto de 2011, o Autor interpelou o Réu para vir cumprir o contrato ou apresentar uma via alternativa à sua*

resolução (alínea K) dos factos assentes).

- *Apesar de interpelado, nada foi respondido ou contraposto pelo Réu (alínea L) dos factos assentes).*
- *Não tendo sido adoptado pelo Réu nenhum dos dois referidos comportamentos, o Autor promoveu a resolução do contrato mediante comunicação escrita de 20 de Setembro de 2011 recebida pelo Réu (alínea M) dos factos assentes).*
- *O Réu não diligenciou, desde pelo menos 29 de Abril de 1992 até 20 de Dezembro de 1999, para promover o reconhecimento judicial por usucapião do direito de propriedade sobre o terreno prometido vender (alínea N) dos factos assentes).*

*

Da Base Instrutória:

- *O que foi dito pelo R., de que o terreno havia sido deixado pelos seus antepassados, foi atestado pela declaração emitida pela Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó, cuja cópia está junta aos autos a fls. 139, o que foi anexada ao acordo escrito e dele faz parte integrante (resposta ao quesito 6º da base instrutória).*
- ***Uma vez que o documento comumente designado por escritura de papel de seda estava, como sempre esteve e ainda hoje está, depositado na sede da mencionada Associação de Auxílio Mútuo dos Moradores da Povoação de Ká-Ó (resposta ao quesito 7º da base instrutória).***
- ***Facto que era do conhecimento do Autor (resposta ao quesito 8º da base instrutória).***
- ***O Réu entregou ao Autor o terreno que lhe prometeu vender (reposta ao quesito 9º da base instrutória).***
- ***O Autor entregou-se dele assim que pagou a totalidade do preço acordado (resposta ao quesito 10º da base instrutória).***

- *O que consta da alínea J) dos factos assentes (resposta ao quesito 12º da base instrutória).*
- *O A. não intentou acção judicial com vista à aquisição dos terrenos por usucapião nem negociou com a Administração uma concessão por arrendamento de todos esses terrenos (resposta ao quesito 13º da base instrutória).*
- *Desde 1992, o Réu absteve-se de exercer qualquer acto material sobre o terreno porque considerava que já não lhe pertencia (resposta ao quesito 14º da base instrutória).*
- *Abrindo mão dele, sem reserva, a favor do Autor (resposta ao quesito 15º da base instrutória)."*

*

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto dos presentes recursos passa pela análise das seguintes questões, comuns a todos os processos que se mostram apensados:

- *Natureza e caracterização dos contratos celebrados entre as partes;*
- *Incumprimento por parte do *** Kei*
- *Mora e Incumprimento definitivo*
- *Impossibilidade objectiva de prestação*
- *Resolução do Contrato*

Não deixaremos de ter presente a posição que em processo muito

semelhante foi por nós assumida, no processo 238/2015, decisão em que o Tribunal de 1ª Instância decidira em sentido contrário àquela que foi nestes proferida.

2. Pelas presentes acções pretende o Autor que o Réus sejam condenados a pagar-lhe as quantias peticionadas nos diferentes processos, acrescida de juros de mora.

Para o efeito alega que celebrou com os Réus diferentes contratos-promessa de compra e venda de diversos lotes de terreno do tipo de escritura de papel de seda, todos eles localizados em Ká Hó da ilha de Coloane, tendo o Autor pago o respectivo preço; que ficou estipulado que os Réus teriam que fornecer os respectivos documentos comprovativos e ajudar o autor a tratar das formalidades nos respectivos departamentos do Governo e a aproveitar os referidos lotes de terreno; que os Réus nunca forneceram os citados documentos, nunca exibiram nem entregaram ao Autor a escritura de papel de seda, nunca ajudaram nem colaboraram com o Autor para que este fosse reconhecido pelos departamentos governamentais como o novo titular da escritura de papel de seda de modo a poder ser reconhecido perante o Governo de Macau como novo proprietário dos terrenos e para que obtivesse juntos dos departamentos governamentais a autorização para mudar da finalidade dos terrenos; que os Réus não promoveram o reconhecimento judicial por usucapião do direito de propriedade sobre os terrenos prometidos vender; que os Réus não promoveram a celebração do contrato definitivo de compra e venda nem mesmo depois de interpelados judicialmente; que o Autor, em razão disso, resolveu o contrato comunicando aos Réus esta resolução por carta que estes receberam; e que,

depois de 20 de Dezembro de 1999, deixou de ser legalmente possível aos Réus aceder à posição de proprietários por via judicial o que os impede de cumprir o acordado com o Autor.

Contestando as acções, os Réus reconhecem que celebraram os alegados contratos-promessa. Refutam, no entanto, a alegação de que incumpriram o contrato por não terem fornecido os documentos comprovativos, por não terem colaborado com o Autor na aquisição da propriedade do imóvel, designadamente intentando a acção de usucapião, negociando com a Administração ou celebrando a escritura pública de compra e venda. Mais alegam que entregaram os lotes de terreno ao Autor depois da celebração do contrato-promessa o qual passou a usufruí-los sem que os Réus tivessem voltado a exercer qualquer acto sobre os mesmos.

3. Da caracterização dos contratos celebrados como contratos-promessa

O Tribunal *a quo* sustenta que os contratos celebrados entre as partes não são contratos-promessa.

Para tanto, refere-se, nas duntas decisões recorridas que «(...) *Uma vez que em nenhum momento se diz que o Réu ficou com a obrigação de celebrar no futuro um contrato de compra e venda a fim de vender os três lotes de terreno ao Autor, fica arredada a possibilidade de qualificar o contrato celebrado entre as partes como contrato-promessa de compra e venda (...)*»

E ainda que «(...) *Contra isso não se pode argumentar que está*

provado que o Réu manifestou a sua vontade de vender ao Autor os terrenos em questão. É que, uma coisa é a vontade e outra é a efectiva vinculação através da celebração do respectivo contrato (...)» - cfr. página 8 do acórdão.

Com todo o respeito pela douda interpretação vertida na sentença, pensamos que não há razões para a afastar o sentido que se colhe da exteriorização das declarações negociais das partes, que elas se quiseram vincular por um contrato promessa à celebração de um negócio futuro de transmissão da propriedade.

4. Antes de nos detalharmos sobre o caso concreto enquadremos o regime **da interpretação negocial**.

Em matéria de interpretação do negócio, as correntes mais recentes falam numa interpretação integrada sobre um *comportamento significativo*. A interpretação, à luz do artigo 228º do CC, deve ter em conta o conjunto do negócio e **Menezes Cordeiro** fala numa *integração vertical* e numa *integração horizontal* do negócio.¹ O sentido que se deve colher da declaração é o *sentido pretendido*, ou seja, aquele que é dedutível pelo homem normal e médio, *colocado na posição do real declaratório*, o que significa, nas palavras de **Castro Mendes**, *dispondo dos elementos de interpretação de que o declarante dispõe*.²

“A normalidade do declaratório, que a lei toma como padrão,

¹ - Tratado de Direito Civil Português, I Parte Geral, Tomo I, Almedina, 2011,754.

² - TGDC, II, AAFDL, 1995, 366 e 367

exprime-se não só na capacidade para entender o texto ou conteúdo da declaração, mas também na diligência para recolher todos os elementos que, coadjuvando a declaração, auxiliem a descoberta da vontade real do declarante .³ Mas **Castro Mendes** adverte que “não existe, no entanto qualquer ónus ou dever de recolher elementos interpretativos”⁴

Por outro lado, tal como dispõe o art. 230º, n.º 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.*”

O n.º 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*” – será de desconsiderar, por evidente a divergência entre as partes quanto a um sentido unívoco do conteúdo negocial, bem patenteado na disputa que se traz à presente acção.

A regra do n.º 1, que surge igualmente a propósito da interpretação da lei - art. 8º, n.º 2 -, implica uma *ligação hermenêutica mínima*, impondo um *limite material às lucubrações jurídico-científicas*⁵, havendo que relevar a evidência probatória que decorre da linguagem do contrato.⁶

A solenidade de um contrato, para além de sujeita às regras gerais do art. 228º, sob pena de desvirtuamento da formalidade e de frustração da exigência de forma legal, implica que a interpretação a fazer tem de ter algum

³ - **P. Lima e A. Varela**, *CC Anot.*, 4ª ed., 223

⁴ - TGDC, II, AAFDL, 1995, 368

⁵ - **Menezes Cordeiro**, *Tratado de Direito Civil Português, I Parte Geral, Tomo I*, Almedina, 2011, 767

⁶ - Ac. STJ, de 13/7/2004, CJ/STJ, XII 2004, 2, 150

arrimo com a letra por que se exterioriza a declaração negocial, ainda que se admita o recurso à prova extrínseca de um determinado sentido, face ao disposto no art. 387º, n.º 3, mas esse sentido terá de caber no texto, ainda que com expressão deficiente.⁷

Poder-se-ia defender que, no caso, não estaríamos perante uma situação de forma legal, mas convencionada, por se tratar de mera transmissão de posse, sendo desnecessário o contrato promessa, visto até o disposto no art.1187º que dispõe sobre os modos de aquisição da posse e aquelas regras não se lhe aplicariam, abrangendo apenas os negócios sujeitos por lei a forma especial, como defende parte da doutrina.⁸

Mas ainda aí haveria sempre que colher o sentido do homem normal colocado na situação do real declaratório. Trata-se de apurar um sentido juridicamente relevante, pelo que emerge o apuramento do sentido decisivo para o direito, ainda que, esse apuramento se deva basear em factos. Talvez por isso, há quem fale que haverá que distinguir entre a fixação da vontade do declarante (que é matéria de facto) e a determinação do sentido relevante para o direito que terá de ser atribuído à declaração (que é matéria de direito).⁹

5. Iluminados pelas linhas orientadoras da Doutrina, importa descer ao

⁷ - **Oliveira Ascensão**, *Direito Civil, Teoria Geral, II, Coimbra Editora, 1999, 169*

⁸ - Vaz Serra, RLJ 106º, 204 e 108º, 23 e P. Lima e A. Varela, CCAnot., 4ªed., 223

⁹ - Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil Português, I Parte Geral, Tomo I, Almedina, 2011, 741.*

caso concreto.

Ambas as partes qualificaram esses contratos, de modo expresso, como de promessa de compra e venda, sendo manifesto, pelo título e pelo conteúdo, que se querem vincular à celebração de um contrato de compra e venda, a realizar no futuro, intenção essa que vem dada como provada.

O facto em causa foi aceite plenamente pelos Réus nas suas contestações, procurando aí os Réus, tão somente afastar qualquer culpa pelo incumprimento, ou seja, defendem que não lhes pode ser imputada qualquer responsabilidade pela não realização da escritura do contrato definitivo.

O que é isto se não o reconhecimento de que o contrato celebrado visava a celebração da escritura de compra e venda translativa da propriedade prometida por si a ser alienada?

Com a posição assumida parece realmente que os Réus querem dar o dito por não dito, adaptando a sua leitura à evolução da situação jurídica e a uma impossibilidade de reconhecimento de uma propriedade privada no *post* estabelecimento da RAEM.

O facto de o A. ter pagado a totalidade do preço e entrado na posse da coisa não é de modo algum incompatível com as situações jurídicas conformadas por um contrato-promessa, antes se reconhecendo que, muitas vezes, pelas mais variadas razões, nomeadamente fiscais, as partes preferem ficar nesse *limbo de indefinição do direito* resultante da situação adveniente da celebração do contrato promessa de compra e venda com pagamento da

integralidade do preço e entrega das chaves.

Mas não deixam de arrostar com os riscos que daí possam resultar.

Aliás, se não se entendesse que estávamos perante um contrato-promessa, qual o negócio que foi celebrado?

Se negócio transmissivo de direito real – independentemente da caracterização da posse como integrante de uma situação real –, sempre reclamaria a celebração por escritura pública, sob pena de nulidade do negócio, face ao disposto no art. 94º do C. do Notariado, 404º, n.º 2 e 212º do CC.

Podíamos conformar eventualmente a possibilidade de o documento titular a autorização para actos de uma posse precária ou mera detenção, com poderes de aproveitamento da coisa, mas aí ficaria sem sentido o pagamento do preço, determinado em função do valor da coisa e já não das suas meras utilidades e ficariam sem sentido, também, as obrigações que se estabelecem no sentido de favorecimento das condições habilitantes à efectivação da titularidade do direito de propriedade por parte do A., promitente comprador dos referidos terrenos.

6. Fica então a possibilidade de se pretender enquadrar os contratos como um títulos de transferência de posse, tal como os Réus agora sustentam, mas essa interpretação levanta-nos três dificuldades: a primeira, é a de que para a constituição de uma situação possessória não é necessário um documento – cfr. art. 1187º do CC; a segunda é a de que se se transmite a posse ela deve

corresponder a um direito e parece não haver dúvidas de que o promitente vendedor se arrogava a titularidade do direito de propriedade correspondente a esse exercício – art. 1175º do CC (nesse caso não se pode transmitir a posse sem o direito que lhe corresponde); a terceira, é a de que se se pretende transmitir uma posse correspondente a um direito real, então, nesse caso, passa a ser necessário o documento e ulterior escritura, em face das normas acima citadas.

Na verdade, referir-se em determinado contrato que se quer futuramente alienar e adquirir um bem significa que se visa celebrar um posterior negócio jurídico apto a servir esse fim de transmissão da propriedade. Se ambas as partes, em determinado contrato, indicam o fim - uma visa comprar, a outra vender -, se indicam que o momento para se realizar esse fim não ocorrerá desde logo nesse mesmo contrato, mas em momento posterior, se ambas as partes estipulam que se alguma delas falhar o acordo se aplica o então vigente art. 830.º do CC de 1966, em vigor à data da celebração do contrato, **a adequada interpretação de tais declarações negociais das partes implica a qualificação desse contrato como contrato-promessa.**

O Tribunal funda o seu entendimento unicamente na circunstância de não existir uma cláusula que refira expressamente o compromisso de celebração futura de escritura de compra e venda, mas importa não esquecer que a interpretação negocial deve ser feita no conjunto dos elementos e circunstâncias que envolvem a celebração do contrato e comuns a ambas as partes, face ao disposto no art. 228º do CC. Nesta conformidade, pensamos que neste particular detalhe não assiste razão à Mma Juíza porquanto consta dos contratos expressamente: *“por o primeiro outorgante manifestar a vontade de vender ao*

2º outorgante, o terreno ... com a área indicada no “anexo”, vem celebrar com o 2º outorgante o presente contrato com as seguintes cláusulas: (...) “

7. Vêm agora os recorridos realçar factos, é verdade, que também invocaram na contestação, como seja o de terem transmitido a posse de um terreno que era seu e tinham recebido dos antepassados, sendo detentores de uma *escritura de papel de seda*, mas que os notários não reconheciam como elemento bastante para celebrarem as respectivas escrituras, tudo isto, sem enjeitar que fossem os donos e senhores desses terrenos, pelo que se compreende que tenham assinado um contrato-promessa, não se podendo desvincular de responsabilidades na sua não celebração, na medida em que também podiam ter eventualmente invocado usucapião a seu favor, não imaginando eles, nem o promitente comprador, que sobreviria uma Lei Básica impeditiva desse reconhecimento posteriormente ao estabelecimento da RAEM.

As partes bem sabiam que se tratava de um contrato relativo a *terrenos de papel de seda* com as condicionantes que daí advinham, da dificuldade no reconhecimento dessas situações jurídicas, enfatizando até o conteúdo da cláusula do contrato, onde se diz (...) *o 1º contratante terá a obrigação de auxiliar o 2º outorgante a tratar das formalidades para o aproveitamento do supracitado terreno nos serviços do governo”*

A tese dos RR. não deixa de ser peregrina, pois, à partida, não se compreende muito bem que alguém pague aqueles milhões por terrenos, na incerteza sobre a titularidade jurídica dos bens e sem garantia de que a situação

advinda desses contratos se confirme em termos de estabilidade na ordem jurídica.

Os Réus, sublinha-se, não deixam de aceitar expressamente que existiu um contrato-promessa, bastando ver para tanto, desde logo a confissão que resulta do artigo 1º da contestação.

Não obstante se mencionar no acordo que os terrenos estavam titulados com *escrituras de papel de seda*, isso por si só não implica automaticamente que o acordo das partes tivesse por objecto apenas a posse e não o direito real sobre o terreno.

Também, do referido acordo não consta, em nenhum lugar, que os Réus só venderam a posse possuída sobre o terreno e que o A. aceitou apenas adquirir a posse que aqueles tinham.

Atento o objecto dessa promessa, os RR. estavam obrigados a emitir uma declaração de vontade de venda do bem prometido ao Autor e este estava no direito de exigir a celebração da respectiva escritura pública.

8. Do incumprimento

Segundo o art. 410º do C.C. de 1966, "*l. 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

Trata-se da mesma formulação do actual 404º, n.º 1 do CC.

*"O contrato-promessa é convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato."*¹⁰

No caso vertente, independentemente do *nomen iuris* usado, vem provado que, em 29 de Abril de 1992, foi estipulado um acordo entre o Autor, ora recorrente e os RR, por via do qual o Autor prometeu comprar e os RR. prometeram vender-lhe vários terrenos (conforme acima identificados). De acordo com o seu intróito, estes manifestou a sua vontade de vender ao Autor esses terrenos *titulados com escritura de papel de seda*.

Nos termos da cláusula 1ª do acordo, o Autor e os réus acordaram que o preço de cálculo de venda dos citados terrenos seria de HKD170.00 por pé quadrado.

Decorre desses factos que o Autor ficava adstrito a comprar os terrenos identificados nesse acordo e por outro lado, o X, o Y e o Z, ficavam adstritos a vender-lhos.

Na verdade, enquanto era possível fazê-lo, até 20 de Dezembro de 1999, o Autor não empreendeu qualquer interpelação aos promitentes vendedores para que cumprissem fosse o que fosse, entregassem quaisquer documentos, que, aliás, também não especifica na sua petição ou empreendesse qualquer actuação judicial ou outra no sentido de dar execução à referida

¹⁰ -. Antunes Varela, in Obrigações em Geral, I. , 312

promessa.

Importa atentar em dois factos alegados pelo Autor e que desmontam em parte a sua pretensão. Um, refere-se ao documento de papel de seda que os réus não podiam entregar, pois não estaria na sua posse, mas sim numa Comissão de Moradores que teria o registo; outro, relativamente à *traditio* da coisa e transmissão da posse que o Autor nega ter acontecido e se veio a comprovar, pelo que, aliás, não deixou de ser condenado, e bem, como litigante de má-fé.

Por outro lado, como se sabe, a partir de 20 de Dezembro de 1999, face ao disposto no artigo 7º da Lei Básica, só passaram a ser reconhecidos como propriedade privada o domínio privado até aí reconhecido como tal “*Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau.*”

9. Será que os RR. deixaram de cumprir a sua promessa?

O contrato-promessa produz efeitos meramente obrigacionais. Dele resultam para as partes a obrigação essencial de celebração do contrato

definitivo. A obrigação principal ou típica que integra o contrato-promessa é a realização do contrato prometido.

Portanto, sendo o objecto principal a celebração do contrato prometido, deve ser à volta dessa obrigação principal que se observa se houve ou não incumprimento do contrato-promessa.

Como é evidente, por força do princípio da liberdade contratual, no contrato-promessa, é admissível a estipulação doutras obrigações a que uma ou ambas das partes ficam adstritas a cumprir, ou de que dependem a celebração do contrato definitivo.

É certo que se prova que os Réus não forneceram os documentos necessários, nem que os mesmos ajudaram ou colaboraram nas formalidades que se referiam na cláusula 4ª do contrato, mas isso não será bastante para ter por integrado o incumprimento definitivo relevante, importando saber se eles entraram em mora, se foram instados a cumprir, na falta do estabelecimento de um prazo certo para o efeito.

Na verdade, nos termos do art. 777º do C.C., *"Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela."*

Não havendo prazo certo para a celebração da escritura de compra e venda, só há mora dos promitentes, após estes terem sido interpelados, nos termos do art. 794º, n.º 1 do CC.

Sobre o terreno titulado por papel de seda, é pacífico o entendimento

de que o documento - papel de seda não pode ser considerado juridicamente título para reconhecimento de um direito real sobre o terreno, sendo também verdade que não é possível a outorga da escritura pública de transmissão e do registo desse acto documentado por aquela forma.

Mas, apesar da situação jurídica legalmente não reconhecida do imóvel, não se podia, pelo menos, àquela data, afastar a hipótese de existência do negócio jurídico sobre esse tipo de terreno, face ao princípio de liberdade contratual.

No mundo dos negócios jurídicos, as partes podem estipular os negócios com conteúdo que corresponda aos seus próprios interesses. Portanto, se as partes estavam cientes da situação jurídica do terreno, nada impedia que celebrassem um negócio tendo por objecto a situação tal como estava ou como pudesse vir a ser definida futuramente.

No caso em apreço, não resulta provado que as partes tivessem estipulado prazo para a outorga da escritura pública. Assim, na falta de estipulação do prazo, devia o credor proceder a interpelação do devedor para cumprir a sua obrigação, em conformidade com o preceito acima transcrito, o que não se verifica tenha existido.

Não havendo prazo para o cumprimento de futuras obrigações advindas da celebração do contrato-promessa caberia ao Autor promover a interpelação para o cumprimento que entendesse ser devido. Não o tendo feito, não se vê como possa assacar culpa pelo incumprimento ao réu até esse momento.

Isto é, somos a concluir que não houve culpa dos promitentes vendedores pelo incumprimento do contrato, na exacta medida em que eles não entraram em mora até ao momento em que foram interpelados e quando o foi já não era possível, para eles ou para o promitente comprador, ver reconhecido o direito de propriedade sobre os referidos terrenos.

10. Mas admitamos até que, não obstante o *nomen juris* do contrato celebrado, as partes quiseram tão-somente transmitir a posse dominial da coisa e nesse sentido caberia ao adquirente, com a colaboração do cedente, tratar das coisas para pôr os terrenos em seu nome, para empreender o aproveitamento dos terrenos, o que passaria pelas formalidades junto do Governo, fosse para garantir uma concessão, fosse, como podia ser, abstractamente considerando, para o próprio Autor intentar uma acção de usucapião, já que passaria a ser o dono e senhor desses prédios.

Se assim era, onde está o incumprimento dos Réus?

De nenhum facto se retira a omissão de algum dever a que estivessem adstritos, quando e se confrontados com esse dever.

O facto relativo à transmissão da posse - negada pelo A. e que se veio a confirmar, por isso mesmo tendo sido condenado, e bem, como litigante de má-fé, parece apontar, numa primeira aparência, para um reforço da tese dos RR. isto é, se o A. até tomou posse dos terrenos, então é porque o que houve foi uma cedência da posse e nada mais. Se pensarmos, no entanto, que em muitos dos

contratos-promessa de transmissão da coisa, esses contratos são desde logo acompanhados da respectiva *traditio*, logo se vê facilmente que essa posse, aliás, negada pelo A., mas comprovada nos autos, não é incompatível com a celebração de um contrato-promessa.

Contrato esse celebrado sem prazo, dependente de um reconhecimento do direito de propriedade do promitente-vendedor, mas que, à falta de estipulação, bem podia ter sido empreendido por ambos os contratantes.

11. Por outro lado, o pagamento do preço, integral e feito de imediato, pelo Autor aos Réus, teve do outro lado - dos Réus - a correspondente contraprestação, que foi a da entrega da coisa e tomada de posse por parte do A..

Nada de estranho e perfeitamente compaginável com inúmeras situações contratuais, no âmbito dos contratos-promessa, em que o promitente comprador toma de imediato a posse da coisa, paga o preço e passa até a agir como dono da coisa, o que lhe confere um estatuto especial habilitante para executar especificamente o contrato.

Só que neste caso sobreveio uma impossibilidade superveniente do cumprimento acordado pelas partes, não se podendo imputar responsabilidade pelo incumprimento a qualquer delas.

Dir-se-á que a prestação do Autor, confrontado com essa possibilidade superveniente, se tornou vazia e destituída de qualquer causa juridicamente atendível, justificando-se a resolução do contrato.

Donde, sermos a concluir no sentido de ausência de culpa pelo incumprimento.

12. Assim se entra na análise sobre a possibilidade de **resolução**.

O Autor promoveu a resolução do contrato em 20 de Set./2012.

Urge aquilatar se assiste ao Autor o direito de resolução do contrato.

Não se deixa ainda de frisar, repetindo o que já se disse, que as escrituras de papel de seda não titulam qualquer direito real, como se tem entendido nesta Instância.¹¹

Podem ter alguma relevância em termos demonstrativos de actos de posse e de reconhecimento desta perante terceiros e perante uma determinada comunidade, entendimento este que não é apenas *post* RAEM, mas que já se vinha perfilhando nos Tribunais de Macau. Ora, se assim era, as partes sabiam bem, ou deviam saber, ao que iam, ao embarcar num contrato de tal natureza.

Como assinalámos já, até ao estabelecimento da RAEM, qualquer das partes podia ter empreendido o reconhecimento do terreno como propriedade privada.

Depois do estabelecimento da RAEM, não se mostrando reconhecido anteriormente essa propriedade privada, mostra-se de realização legalmente impossível, face ao disposto no art. 7º da Lei Básica, pelo que somos a sufragar

¹¹ - Ac. TSI, de 24/11/2010, Proc. n.º970/2010; de 19/7/2012, Proc. n.º296/2011

o entendimento que vai no sentido de uma impossibilidade superveniente de incumprimento, impossibilidade objectiva, formulando-se um pedido que radica numa causa de pedir que não deixa de ser equacionada na petição inicial.

13. Dispõe-se o n.º 1 do art. 426º do CC66, *"A resolução do contrato só é admitida fundada na lei ou em convenção"*.

Segundo a jurisprudência e doutrina dominante, a resolução do contrato-promessa por via de lei, só pode ocorrer perante um incumprimento definitivo.

Consagra-se no artigo 752º, n.º 1 do CC66 que *"O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado."*

Há incumprimento quando o devedor falta culposamente ao cumprimento da obrigação, nos termos do artigo art. 787º do CC66.

O artigo 790º dispõe: *"1. Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. 2. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro."*

Como se afirmou já nesta instância "O incumprimento definitivo do contrato-promessa encontra-se pela verificação de situações (declaração antecipada de não cumprir, termo essencial, cláusula resolutive expressa,

impossibilidade da prestação e perda de interesse na prestação que a induzam."¹²

Cabe apurar, vistas as modalidades de incumprimento, se, no caso *sub judice*, ocorreu o fundamento de resolução do contrato.

De acordo com o preceituado no n.º 1 do art. 790º do CC66, o credor, tem direito a resolver o contrato se, em consequência da mora do devedor, perder aquele o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor.

Da análise acima referida, conclui-se que não houve mora no cumprimento por parte dos promitentes-vendedores, pelo que logo fica afastada a hipótese de verificação do incumprimento definitivo oriundo da conversão da situação de mora.

Também não consta dos autos qualquer facto quanto à recusa peremptória do cumprimento.

Assim, não se verifica, no caso, qualquer situação de incumprimento definitivo propriamente dito.

14. Resta, no entanto, apurar outro fundamento invocado pelo Autor para a resolução do contrato, que é impossibilidade do cumprimento por deixar de ser viável a aquisição da propriedade sobre o terreno por meio de usucapião, depois de 20 de Dezembro de 1999, perante a posição firmada pela Jurisprudência da RAEM.

¹² - Ac. TSI, de 24/2/2000, Proc. n.º 1245

Segundo os factos assentes, os terrenos objecto do contrato-promessa são terrenos do tipo de *escritura de papel de seda*.

Em relação à situação jurídica dos terrenos do tipo de *escritura de papel de seda*, tem sido entendimento unânime da jurisprudência local de que não é admissível a aquisição do direito real através da usucapião desses terrenos após o estabelecimento da RAEM.

Nunca surgiu a regulamentação jurídica dos terrenos de "Sá Chi Kai.

Entretanto, o legislador, através da Lei n.º 2/94/M, de 4 Julho, aditou o n.º 4 para o art. 5º da Lei de Terras, estabelecendo que *"não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova do pagamento de foro, relativo a prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de vinte anos, faz presumir o seu aforamento pelo Território e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil."*

Com isto se evidencia a intenção legislativa no sentido de que os terrenos sem titularidade registada pertencem ao então Território de Macau, sem prejuízo da possibilidade da aquisição do domínio útil dos mesmos por usucapião.

Ou seja, afasta-se, duma forma implícita ou indirecta, a propriedade privada dos terrenos com base no papel de seda.

Mais tarde, com a entrada em vigor da Lei Básica da RAEM, a usucapião do domínio útil dos terrenos sem titularidade registada deixou de ser legalmente permitida, face ao disposto do art. 7º do citado diploma legal, nos termos do qual *"Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de*

Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau".

No caso, os troços do terreno que os RR. ficavam obrigados a vender ao Autor eram apenas titulados por papel de seda, estando assente também que, até 20 de Dezembro de 1999, não promoveram o reconhecimento judicial, via usucapião, do direito de propriedade sobre os terrenos discutidos nos autos. Perante esse enquadramento fáctico e limitações legais, não é difícil concluir que já não é possível o reconhecimento do direito sobre o terreno por via de usucapião, por quem quer que seja.

Juridicamente considerando, o terreno em causa é considerado como terreno da RAEM, o que determina uma impossibilidade superveniente de cumprimento das prometidas vendas.

Assim, a impossibilidade de prestação (celebração do contrato definitivo) resultante da impossibilidade de aquisição original do direito real sobre o terreno, nomeadamente, por meio de acção judicial, configura-se como uma impossibilidade objectiva, não imputável a qualquer dos contraentes.

O facto de haver tradição do terreno não altera a conclusão a que se chega, pois o que está em causa é a obrigação de *facere*, celebração do contrato definitivo e não a mera transmissão da posse, que é a obrigação essencial a que o R. ficava obrigado a cumprir com a celebração do contrato-promessa, mas que, mesmo interpelado, mesmo que quisesse, não podia cumprir.

Preceitua-se o art. 790º, n.º 1 do CC66 que:

“Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação.

E o n.º 2 *“Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro.”*

Configuramos a presente situação como de impossibilidade objectiva de cumprimento, pelo que, mesmo não sendo aos RR. imputável a impossibilidade de prestação, assiste ao Autor o direito de exigir a resolução do contrato celebrado entre as partes.

Assim, esse pedido do Autor não pode deixar de se julgar procedente.

Para além da resolução, oportunamente comunicada, o Autor exigiu agora também a restituição da quantia paga ao Réu.

Tendo o acordo natureza bilateral e o Autor realizado a sua prestação no cumprimento do acordado, com a resolução do contrato, pode o Autor exigir à contraparte a restituição da prestação já efectuada.

É verdade que a resolução não pode apagar de todo os efeitos passados e, se o A. vem pedir o dinheiro pago, o certo é que também terá tido o aproveitamento dos terrenos ao longo deste tempo, pelo que esses “benefícios” não deveriam deixar eventualmente de ser repostos. É, contudo, questão que não se equaciona na presente acção.

Comprovou-se que o Autor pagou ao RR.. respectivamente, o montante de HKD1.626.524,30, HKD2.600.206,10, HKD2.291.232,40, pelo que estes devem restituir as apontadas quantias

15. Pelo que se formulam as seguintes conclusões:

- Se o Autor celebrou contratos-promessa com os RR. prometendo comprar e estes prometendo vender determinados troços de terreno sito em Coloane, Ká Hó, que lhe alegaram terem sido transmitidos pelos seus antepassados; se o Autor já pagou àqueles a totalidade do preço; se nunca foi celebrado o cumprimento do contrato definitivo, que não tinha prazo, não se provando culpa dos promitentes vendedores; se o A. nega a transmissão da posse - o que não é verdade, também ele podendo ter tratado do reconhecimento do direito de propriedade, por via da transmissão da posse que se operou a partir da celebração do contrato-promessa, até ao momento do estabelecimento da RAEM; já a partir daí, perante a inviabilidade do reconhecimento do direito de propriedade privada sobre esses terrenos, o contrato prometido torna-se impossível, o que determina a resolução do contrato.

- Na qualificação jurídica da relação estabelecida pelas partes só se releva o conteúdo das convenções estipuladas pelas partes subsumível ao conceito jurídico e não a designação atribuída pelas partes ao acordo, passando a interpretação do contrato por captar o sentido da determinação da vontade negocial dos contratantes e pela determinação do sentido juridicamente relevante.

- Se o Saneador é perspectivado em função de um contrato-promessa,

tendo em vista a realização futura de um contrato de transmissão da propriedade e as partes aceitam essa configuração, não podem vir defender que o contrato foi outra coisa e o que quiseram foi transmitir meramente a posse dos terrenos.

- Sobre o terreno titulado por papel de seda, é pacífico o entendimento de que o titular do papel de seda não pode ser considerado juridicamente titular de direito real sobre o terreno, constituindo tal documento um elemento indiciador dos actos de posse sobre a coisa e reconhecimento dessa posição pela comunidade ou pelas associações de moradores.

- Não havendo prazo certo para a celebração da escritura de compra e venda, só há mora dos promitentes vendedores, após estes terem sido interpelados para tal. Não resultando provado que as partes tivessem estipulado prazo para a outorga da escritura pública, deve o credor proceder a interpelação do devedor para cumprir a sua obrigação.

- Com a entrada em vigor da Lei Básica da RAEM, a usucapião do domínio útil dos terrenos sem titularidade reconhecida deixou de ser legalmente permitida face ao disposto do art. 7º do citado diploma legal e se os RR. que estavam adstritos ao cumprimento do contrato definitivo não demonstram esse reconhecimento anterior, enfrentamos uma situação de impossibilidade objectiva de cumprimento geradora da resolução do contrato.

Razão por que se entende julgar procedente o recurso e, em consequência, atender ao pedido formulado, no que toca à restituição do que foi pago.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento aos

recursos, e, em consequência, revogando as decisões recorridas, declaram-se resolvidos os contratos-promessa, condenando-se o **R. X** a devolver ao A. a quantia paga, no montante de HKD1.626.524,30, o **R. Y** a devolver ao A. a quantia paga, no montante de HKD2.600.206,10, o **R. Z** a devolver ao A. a quantia paga, no montante de HKD2.291.232,40, acrescida dos juros de mora a partir da citação.

Custas pelo recorrido.

Macau, 10 de Dezembro de 2015,

João A. G. Gil de Oliveira

(Relator)

Ho Wai Neng

(Primeiro Juiz-Adjunto)

José Cândido de Pinho

(Segundo Juiz-Adjunto)