

Processo n.º 12 / 2004

Recurso Civil

Data da conferência: 15 de Dezembro de 2004

Recorrente: A

Recorrida: B

Principais problemas jurídicos:

- Tribunal competente para apreciar a nulidade da sentença
- Ilações do Tribunal de Segunda Instância sobre a matéria de facto provada
- Consideração dos factos provados noutros processos
- Resolução do contrato

SUMÁRIO

O recurso para o Tribunal de Última Instância pode, nos termos do art.º 639.º do Código de Processo Civil, ter como fundamento a nulidade do acórdão recorrido. Mas só se a decisão for recorrível. Caso contrário, a nulidade deve ser arguida perante o tribunal que proferiu a decisão visada.

É lícito ao Tribunal de Segunda Instância, depois de fixada a matéria de facto, fazer a sua interpretação e esclarecimento, bem como extrair as ilações ou conclusões que operem o desenvolvimento dos factos, desde que não os altere.

O Tribunal de Última Instância, atentos os seus poderes de cognição limitados à matéria de direito e não de facto, só pode censurar as conclusões ou desenvolvimento feitos pelo Tribunal de Segunda Instância sobre a matéria de facto fixada se este infringir o seu limite, tirando conclusões que não correspondam ao seu desenvolvimento lógico.

Dos factos dados como provados nos embargos apensados ao processo principal que foram obtidos em julgamento realizado pelo tribunal colectivo de composição igual à do processo principal na primeira instância, em que foi observado o princípio do contraditório, entre as mesmas partes, respeitante à mesma relação controvertida, é lícito ao Tribunal de Segunda Instância servir-se deles na apreciação do recurso

É lícito a uma parte resolver o contrato com fundamento no incumprimento culposo das obrigações pela outra.

O Relator: Chu Kin

**Acórdão do Tribunal de Última Instância
da Região Administrativa Especial de Macau**

Recurso civil

N.º 12 / 2004

Recorrente: A (甲)

Recorrida: B (乙)

1. Relatório

A autora B, recorrida no presente recurso, instaurou um acção declarativa de condenação com processo ordinário no então Tribunal de Competência Genérica de Macau contra a ora recorrente A, com o pedido de condenação desta em:

- a) pagar à autora a quantia de HKD\$62.843.722,80, acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento;
- b) abster-se de praticar qualquer acto que perturbe a detenção, administração e comercialização do empreendimento Jardins C por parte da autora;

c) cumprir o contrato de associação celebrado com a autora, nomeadamente no que respeita ao pagamento das despesas e distribuição dos lucros, a apurar no futuro, decorrentes do reinício e finalização da construção e comercialização do empreendimento Jardins C.

Citada para a acção, a ré veio contestar e apresentou reconvenção, pedindo a condenação da autora a pagar à ré:

a) a quantia de \$7.570.011,60, a título de danos resultantes do não cumprimento da obrigação de participar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional de terreno por força da revisão de 1990;

b) a quantia de \$2.007.446,10, a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificado na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vencidos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

c) a quantia de \$1.338.297,40, a título de danos moratórios pelo não cumprimento atempado da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à ré no montante de 40% do referido prémio, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vencidos contados até ao termo do aproveitamento do terreno concessionado e encerramento das contas do empreendimento;

d) a quantia de \$3.501.608,00, resultante do pagamento pela ré e por conta da autora do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993;

e) a quantia de \$321.691,70 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados

com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

f) a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano;

g) a quantia de \$11.884,00 a título de danos moratórios pelo não pagamento atempado da obrigação de pagamento identificada na alínea anterior, calculados com base na taxa de juros legal, bem como os juros vincendos até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

h) todos os demais danos resultantes do incumprimento do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, nomeadamente os que resultem de sanções a aplicar pelo Governo do Território por incumprimento dos prazos contratualmente fixados para o aproveitamento do terreno concessionado à autora;

i) uma indemnização por todo os danos causados à imagem e à consideração públicas da ré, decorrente quer do incumprimento do referido contrato e seu aditamento, quer da propositura do requerimento de providência cautelar sem se munir da necessária prudência. E ainda:

j) a declaração de que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela ré com fundamento no incumprimento culposo da autora.

Submetida ao julgamento, veio a acção e a reconvenção julgadas parcialmente procedentes e em consequência:

- declara que o contrato celebrado a 1 de Novembro de 1989 e o aditamento celebrado aos 18 de Dezembro de 1989 foram legalmente resolvidos pela ré com fundamento no incumprimento culposo da autora;

- condena a ré a pagar à autora a quantia de HKD\$18.503.308.25 (dezoito milhões quinhentos e três mil trezentos e oito dólares de Hong Kong e vinte e cinco centavos), acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento;

- condena a autora a pagar à ré a quantia de \$3.501.608.00, resultante do pagamento pela ré e por conta da autora do imposto complementar de rendimentos referente ao ano de 1993, quantia a que crescem os juros vencidos e vincendos à taxa legal desde 30/Nov./1995 até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

- condena a autora a pagar à ré a quantia de \$270.000,00 a título de danos resultantes do atraso no cumprimento das suas obrigações resultantes do contrato de 1 de Novembro de 1989 e seu aditamento de 18 de Dezembro do mesmo ano, a que crescem os juros vencidos e vincendos à taxa legal desde 30/Nov./1995 até efectivo e integral pagamento daquela quantia;

- julga improcedentes os demais pedidos da acção e da reconvenção, deles absolvendo, respectivamente, ré e autora, de tais pedidos.

Inconformadas com a sentença de primeira instância, recorreram ambas as partes para o Tribunal de Segunda Instância. Por seu acórdão de 25 de Setembro de 2003 proferido no processo n.º 143/2001, concedeu provimento parcial ao recurso interposto pela autora B e, em consequência:

- Julgar procedente o pedido c) da acção, revogando a decisão que declarou

que o contrato foi legitimamente resolvido (improcedendo também o pedido de alínea j) da reconvenção);

- Julgar improcedente do pedido b) da autora;

- Revogar a decisão respeitante aos pedidos reconventionais das alíneas d) e), f) e g).

E negar o provimento ao recurso interposto pela ré A e, em consequência, manter-se a decisão respeitantes ao pedido a) da autora e aos restantes pedidos reconventionais.

Vem agora a ré recorrer para este Tribunal de Última Instância, formulando as seguintes conclusões das alegações do recurso:

“1. Nas alegações de recurso para o Tribunal de Segunda Instância foi suscitada a questão da não exigibilidade à recorrente A da obrigação de proceder à entrega à recorrida B da quantia de \$18,503,308.25, isto em face da reiterada passividade desta e da violação por parte dela dos compromissos contratuais.

2. Aquela quantia de \$18,503,308.25 apenas foi liquidada na sequência do julgamento realizado em primeira instância.

3. A recorrida B não havia reiniciado as obras após a reunião de 24 de Janeiro de 1995, a qual teve como objectivo, além doutros, precisamente esse reinício.

4. À recorrida cabia reiniciar imediatamente as obras em questão, o que não fez.

5. A recorrente só deveria cumprir a sua obrigação em momento temporal mais ou menos distante da data desse acordo (24 de Janeiro de 1995) e, portanto, decorrido algum tempo sobre essa mesma data.

6. Suscitada essa questão – a da não exigibilidade – expressamente nas alegações de recurso, cabia ao Tribunal *a quo* dela conhecer .

7. Abstendo-se de se pronunciar sobre a mesma, o acórdão recorrido incorreu na nulidade prevista no art.ºs 571.º, n.º 1, d) e 633.º, n.º 1 do CPC – omissão de pronúncia – , preceitos que se mostram violados.

8. A recorrida formulou na petição inicial o pedido de condenação da recorrente no pagamento da quantia de HKD\$62.843.722,80, composta por uma parcela respeitante a despesas de construção e outra a título de lucros do empreendimento.

9. Em sede de alegações de direito, ou seja, em momento imediatamente a seguir à discussão da matéria de facto, veio a recorrida requerer que fosse a recorrente condenada a pagar-lhe a quantia de HKD\$18.503.308,25, por força de um compromisso assumido na reunião realizada em 24 de Janeiro de 1995.

10. Tal facto constituiu uma verdadeira alteração da causa de pedir inicialmente invocada.

11. O douto acórdão recorrido não se pronunciou sobre a existência, ou não, de uma alteração da causa de pedir, incorrendo na nulidade prevista no art.ºs 571.º, n.º 1, d) e 633.º, n.º 1 do CPC – omissão de pronúncia –, preceitos que se mostram violados.

12. O recurso interposto pela recorrente para o Tribunal de Segunda Instância abrangeu a parte decisória da sentença de primeira instância que julgou

improcedentes os pedidos reconventionais deduzidos sob as al.s a), b) e c) da contestação.

13. O douto acórdão, recorrido confirmou essa decisão, sem contudo apreciar as questões suscitadas em torno dos respectivos pedidos, pois que, aparentemente, considerou-as prejudicadas pela decisão tomada quanto à manutenção do contrato de *Joint Venture* e ao incumprimento do mesmo pela recorrente.

14. Sucede que os pedidos formulados sob as al.s a), b) e c) da contestação constituem pedidos autónomos face ao pedido de declaração da validade da resolução do contrato de *Joint Venture* declarada pela recorrente, pelo que não estão para com este numa relação de prejudicialidade que habilite o tribunal a deixar de se pronunciar sobre as questões suscitadas, ao abrigo do disposto nos art.ºs 563.º, n.º 2 e 631.º, n.º 2 do CPC.

15. Ao não se pronunciar sobre essas questões, incorreu o acórdão recorrido na nulidade prevista no art.ºs 571.º, n.º 1, d) e 633.º, n.º 1 do CPC – omissão de pronúncia –, preceitos que se mostram violados.

16. O douto acórdão recorrido socorreu-se, indevidamente, de matéria fáctica que não foi alegada, ou, tendo sido alegada, o próprio Tribunal *a quo* não deu como provada.

17. Foi, assim, erroneamente considerado que cabia a quem vendia as fracções prestar as contas do dinheiro recebido e entregar à outra parte; que vendidas as fracções deviam as despesas e impostos ser pagos com as receitas; que a conta por prestar tinha precisamente este conteúdo; que as receitas resultantes das vendas ficariam progressivamente contadas; que é obvio que há que atender que a autora, sendo promotora do complexo, enquanto ficava obrigada a construir o

complexo “à sua responsabilidade todos os custos e despesas”, ao longo da construção do complexo com a progressiva comercialização das fracções acabadas, se via o progressivo pagamento das despesas e custos por si prestados na construção, pelo que resultariam os lucros; que sem ter prestado as contas por parte da ré, as obras de construção ficaram várias vezes paradas; que a partir da reunião de 24 de Janeiro de 1995 as partes terão introduzido uma cláusula definindo os deveres de prestação da conta e pagamento das despesas da construção e salário dos trabalhadores.

18. Ocorreu aqui uma óbvia e inadmissível extrapolação dos factos resultantes da prova produzida na Primeira Instância e aceite pela Segunda Instância, sendo que nesta não foi junto qualquer elemento probatório que consinta essa radical alteração.

19. Igualmente não podem ser tomados em consideração os factos constantes dos Embargos.

20. O tribunal *a quo* não podia considerar esses factos enquanto fundamento da decisão, pois que não tomou conhecimento deles por virtude do exercício das suas funções.

21. Ao dar como provados os factos dos embargos, o acórdão *a quo* incumpriu o disposto no art.º 434.º, n.º 2 do CPC (antigo art.º 514.º, n.º 2 do Código de Processo Civil de 1961).

22. Ao serem indevidamente considerados factos não provados ou, sequer, não alegados, violou o acórdão recorrido o disposto no art.º 567.º do CPC (antigo 664.º do Código de Processo Civil de 1961), violação cuja sanção consiste em considerar tais factos como não escritos por via da aplicação analógica do art.º 549.º,

n.º 4 do CPC (art.º 646.º do Código de Processo Civil de 1961, B.M.J. 368/613), a não ser que se entenda tratar-se da nulidade do art.º 571.º, n.º 1, al. d) do CPC (art.º 668.º, n.º 1, d) do Código de Processo Civil de 1961), nulidade que subsidiariamente se invoca para todos os efeitos legais, designadamente para o previsto no art.º 651.º, n.º 1 do CPC.

23. Do contrato de *Joint Venture* e seu aditamento não resultava, para a recorrente, qualquer obrigação secundária de prestação de contas do dinheiro por si recebido com as vendas das fracções autónomas ou de entrega do respectivo saldo.

24. Resultavam, sim, as obrigações de entrega do terreno concessionado para efeitos de construção e, no final do empreendimento, de distribuição dos lucros, caso existissem.

25. As obrigações de entrega da lista pormenorizada dos preços recebidos pela venda do bloco B1 e das moradias M1 e de entrega do saldo do preço recebido apenas se constituiu com a reunião de 24 de Janeiro de 1995 e são obrigações autónomas.

26. Mesmo que tais obrigações fossem consideradas secundárias, não poderiam nunca considerar-se em relação de interdependência com a obrigação principal da recorrida – construir o empreendimento – pelo que não poderiam considerar-se em relação sinalagmática.

27. Assim, o eventual incumprimento daquelas obrigações secundárias não poderia autorizar a recorrida a não cumprir a sua obrigação principal, ao abrigo do disposto no art.º 428.º CC66.

28. Competia à recorrida, nos termos do contrato de *Joint Venture*, proceder à “construção e acabamento das fases II, III, IV e V dos Jardins de C de acordo com os planos aprovados pelo Governo de Macau”.

29. Ficou, porém, provado que “A obra levada a cabo pela autora no empreendimento “Jardins de C” foi interrompida por várias vezes em Junho de 1994”, que a reunião de 24 de Janeiro de 1995 “teve como objectivo, entre outros, o reinício das obras” e ainda que “A ré solicitou por diversas vezes à autora que recomeçasse as obras, dando-lhe sucessivos prazos, sem contudo o conseguir”.

30. A concessão do terreno onde as obras decorriam para construção dos “Jardins de C” tinha um prazo limite, que expirava em 25 de Junho de 1995, pelo que a obra devia estar terminada dentro desse prazo – art.º 777.º do CC66.

31. A recorrida começou a incumprir a sua obrigação principal resultante do contrato de *Joint Venture* ainda em 1994, com a paralização das obras – art.ºs 406.º, n.º 1, 762.º, n.º 1 e 763.º do CC66.

32. A recorrida manteve o incumprimento da sua obrigação principal depois da reunião de 25 de Janeiro de 1995, a qual havia sido convocada, entre outros, com o objectivo do reinício das obras.

33. A recorrida invocou, como causa da paralização das obras em Junho de 1994, a ilegítima recusa da ré em prestar contas de todo o dinheiro por si recebido (art.º 71.º da p.i.).

34. Nunca a recorrida alegou que a paralização da obra se tenha ficado a dever ao facto de não ter fundos suficientes para proceder aos pagamentos a empreiteiros, trabalhadores ou fornecedores.

35. Como se referiu já, o contrato de *Joint Venture* e seu aditamento não faziam recair sobre a recorrente qualquer obrigação de prestação de contas de todo o dinheiro por si recebido.

36. A lei não impõe, nesta matéria, essa obrigação, antes autoriza os contraentes a fixarem livremente o conteúdo dos contratos – art.º 405.º do CC66.

37. O contrato celebrado entre as partes não apresentava qualquer lacuna que carecesse de ser integrada por recurso ao princípio da boa fé, nos termos do disposto no art.º 239.º do CC66.

38. Por outro lado, as obrigações assumidas pela recorrente na reunião de 25 de Janeiro de 1995 estavam sujeitas a prazos diferentes :

39. – 28 de Fevereiro de 1995 para a entrega da “lista pormenorizada do preço recebido” – art.º 777.º do CC66;

40. – depois do “recebimento das quantias devidas com a obtenção da licença de utilização do Edifício (1) (B1) dos Jardins de C, que totalizam HKD\$41.553.294,00 (...) e depois de deduzir o valor do empréstimo do banco relativamente ao bloco B1 (...).” para a entrega do saldo, isto é, depois da verificação de duas condições suspensivas – art.º 270.º do CC66.

41. O preço resultante da obtenção da licença de utilização do bloco B1 foi recebido gradualmente, fracção a fracção, com o último pagamento realizado em 28 de Junho de 1995, e o empréstimo contraído junto do banco para financiar a sua construção apenas veio a ser integralmente liquidado em 29 de Abril de 1995.

42. A verdade é que a recorrida estava já em mora desde Junho de 1994, pelo que nunca poderia lançar mão da excepção de não cumprimento para fundamentar a sua recusa em reiniciar a obra – art.º 428.º do CC66.

43. A recusa da recorrida em reiniciar a obra, mesmo depois da reunião de 25 de Janeiro de 1995, e não obstante as diversas solicitações da recorrente, com os sucessivos prazos para o efeito concedidos, converteu a mora em incumprimento definitivo – art.ºs 777.º, 804.º, n.º 2 e 808.º, n.º 1 do CC66.

44. A resolução do contrato, declarada pela recorrente à recorrida em 25 de Março de 1995, foi validamente feita, ao abrigo do disposto no art.º 432.º, n.º 1 do CC66.

45. A recorrente pagou MOP\$3,501,608.00 para liquidação do imposto complementar de rendimentos devido pela autora, reportado ao ano de 1993.

46. Esse pagamento não foi feito no cumprimento de qualquer obrigação que sobre a recorrente recaísse, mas antes para preservar a credibilidade da recorrida enquanto sua parceira na exploração do empreendimento “Jardins de C”.

47. A não restituição dessa quantia constituiria um enriquecimento sem causa por parte da recorrida – art.ºs 473.º, 767.º, n.º 1 e 478.º do CC66.

48. A essa quantia acrescem os juros à taxa legal desde 30 de Novembro de 1995 – art.ºs 805.º, n.º 1 e 806.º do CC66.

49. O duto acórdão recorrido incorreu, assim, na violação das diversas disposições legais mencionadas ao longo das conclusões.”

Pedindo que seja julgado procedente o recurso e, em consequência, declarada a nulidade do acórdão recorrido, ordenando-se a baixa do processo por forma a que o Tribunal de Segunda Instância proceda à sua reforma.

Mais requer o conhecimento dos erros de julgamento invocados nestas alegações e julgue procedentes os pedidos reconventionais formulados sob as al.s d), e) e j) da contestação e improcedente o pedido c) da petição inicial.

Contra-alegando, veio a autora apresentou as seguintes conclusões:

“1. Não obstante a questão do âmbito do recurso já ter sido objecto de decisão definitiva proferida nos Autos de Reclamação n.º 2/2003/R – os quais tiveram por objecto a reclamação que a “A” apresentou do douto despacho de fls. 2223 dos autos principais – nada mais havendo a dizer sobre o assunto e portanto não restarem quaisquer dúvidas sobre a extensão do recurso em apreço e dos limites que daí decorrem para a recorrente, esta, nas suas alegações, volta a pronunciar-se sobre questões que extravasam esse âmbito, violando assim directa e frontalmente o disposto nos art.ºs 638.º, n.º 2, 639.º, 583.º e 571.º, n.º 3 (equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do Código de Processo Civil).

2. Mais, a “A” ao suscitar questões e ao pretender impugnar decisões que estão fora do limite imposto pelo despacho de fls. 2223, desrespeita de forma grosseira decisões judiciais já transitadas em julgado, violando o caso julgado e, como tal, os art.º 497.º e seguintes do Código de Processo Civil de 1961 e 597.º, n.º 3 do actual Código de Processo Civil.

3. A consequência imediata da decisão proferida nos Autos de Reclamação – a qual não é susceptível de ser impugnada, como o não foi, ou sequer modificada uma vez que confirmou a não admissão do recurso em relação às matérias acima aludidas (vide n.º 3 do art.º 597.º, do Código de Processo Civil) e já transitou em julgado uma vez que quanto à mesma não foi arguida em tempo útil por parte da recorrente qualquer eventual nulidade de que pudesse enfermar – só pode ser uma: são definitivas, já transitaram em julgado e por isso não podem ser modificadas por

qualquer instância judicial (e muito menos não judicial, como é óbvio) as decisões de:

a) condenar a “A” a pagar à “B” a quantia de HKD\$18.503.308,25, acrescida de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento;

b) considerar improcedentes os pedidos formulados nas al.s a), b), c), h) e i) da reconvenção;

c) considerar improcedentes os pedidos formulados nas al.s f) e g) igualmente da reconvenção.

4. Ora, incidindo as nulidades incluídas no Capítulo IV das alegações da “A”, à semelhança do que já havia ocorrido nas suas alegações de 9 de Dezembro de 2003, e todo o Capítulo V, além de muitas outras passagens dos restantes capítulos, sobre questões que ficaram fora do âmbito do presente recurso devem as mesmas ser absolutamente desatendidas, traçadas e inutilizadas no próprio articulado, devendo ser consideradas como não escritas, por processualmente inadmissíveis.

5. Idêntico tratamento deverá merecer o ilegal pedido de ser declarada a nulidade do duto acórdão recorrido e a requesta de baixa do processo por forma *a que* o Tribunal de Segunda Instância proceda à sua reforma.

6. É que, ao arguir as mencionadas nulidades e suscitar as questões que suscita no aludido Capítulo V, mais não pretende a recorrente do que, uma vez mais, impugnar a decisão de a condenar a pagar a quantia de HKD\$18.503.308,25, violando assim, como atrás se disse, o disposto nos art.ºs 638.º, 639.º, 583.º e 571.º, n.º 3, 597.º, n.º 3 e a excepção de caso julgado, que é do conhecimento officioso do Tribunal, e expressamente se invoca para todas os devidos efeitos legais.

7. Mas ainda que, estas matérias não tivessem sido resolvidas nos Autos de Reclamação, sempre estaria vedado à recorrente pronunciar-se nas presentes alegações sobre as questões a que se vem fazendo alusão. Efectivamente, o n.º 2 do art.º 638.º do Código de Processo Civil veda a possibilidade de recurso para o Tribunal de Última Instância de Macau, “mesmo que o valor da causa exceda a alçada do Tribunal de Segunda Instância”, “do acórdão deste tribunal que confirme, sem voto de vencido e ainda que por diverso fundamento, a decisão proferida na primeira instância, salvo se o acórdão for contrário a jurisprudência obrigatória”.

8. Isto significa que, nos termos do n.º 2 do art.º 638.º do Código de Processo Civil as decisões supra mencionadas são irrecuráveis – e, por isso, já transitaram em julgado – uma vez que, proferidas em primeira instância, foram confirmadas por unanimidade por aquele Venerando Tribunal, sem que sejam contrárias a jurisprudência obrigatória.

9. Igualmente irrecuráveis, atenta a regra estabelecida pelos art.ºs 583.º e 638.º do diploma legal supra mencionado, são as decisões proferidas pelo douto acórdão recorrido quanto às al.s f) e g) da reconvenção.

10. Assim, e atenta a declaração do voto de vencido, e nos termos do disposto nos artigos legais acima referidos assim como no previsto no n.º 1 do art.º 18.º da Lei n.º 9/1999, o recurso interposto pela ré só é admissível em relação à decisão sobre o pedido c) da ora recorrida e à decisão sobre os pedidos reconvencionais d), e) e j).

11. A recorrente viola de forma grosseira e clara os art.ºs 638.º, 639.º, 583.º e 571.º, n.º 3 [equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do Código de Processo Civil de 1961] todos do Código de Processo Civil ao fundamentar o seu recurso com base em

nulidades que, de acordo, com aqueles normativos legais, não podem ser arguidas perante este Tribunal, pois alegadamente diriam sempre respeito a decisões que, pelas razões já expostas não admitem recurso e, conseqüentemente, já transitaram em julgado.

12. Como tal, incidindo as nulidades incluídas no capítulo IV das alegações da ré, à semelhança do que sucede com todo o capítulo V e muitas outras passagens dos restantes capítulos, e que segundo a “A” são o fundamento do seu recurso, sobre decisões do acórdão não susceptíveis de recurso ordinário devem os referidos capítulos ser tidos por não escritos pois os mesmos constituem uma violação frontal dos disposto nos artigos os art.ºs 638.º, 639.º, 583.º e 571.º, n.º 3 [equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do Código de Processo Civil de 1961] todos do Código de Processo Civil, para além de revelarem manifestamente uma clara má fé por parte da recorrente.

13. Impõe-se pois que estes autos e os de embargos se mantenham apensos na apreciação deste recurso – o que ora se requer expressamente –, quer pela relevância que para estes resulta da matéria fáctica provada naqueles e vice-versa, quer pela interdependência das questões decididas nas sentenças de ambos e a apreciar.

(Para a mera hipótese cautelar de assim não se entender, e se pugnar antes pela separação dos processos em fase de recurso, a autora vê-se obrigada a requerer a junção de certidão dos embargos a este processo, como faz a final, a fim de a prova ali feita ser aqui atendida).

14. A primeira das supostas nulidades arguidas pela recorrente deve ser tida por não escrita pois a sua invocação constitui uma frontal e clara violação do

disposto nos art.ºs 638.º, 639.º, 583.º e 571.º, n.º 3 (equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do Código de Processo Civil de 1961), todos do Código de Processo Civil de 1961.

15. Para além de estar totalmente vedada à recorrente a possibilidade de uma vez mais pôr em crise a sua condenação no pagamento daquela quantia a qual já transitou em julgado e é, por isso, irrecorrível, dúvidas não restam que o Tribunal de Segunda Instância não incorreu em qualquer omissão de pronúncia na resposta que deu a esta questão.

16. É inquestionável que o douto acórdão recorrido analisou, e bem, o pedido de condenação da ré no pagamento da quantia a que se vem fazendo alusão e uma das causas de pedir que o integram – a acta da reunião de 24/1/1995, dando-se aqui por reproduzido o que aí se escreveu no Capítulo IV.

17. No entanto, sempre se dirá que desde já se recorde que, não resultou provada qualquer paralisação da obra antes de 24/1/95 (cfr. resposta negativa ao quesito 53.º) e muito menos que a recorrida tenha assumido aquele compromisso na reunião de 24/1/95 (cfr. acta de fls. 103 dos autos). O único facto efectivamente provado nessa parte e de que a recorrente faz completa e total tábua rasa foi de que “a reunião (...) teve como objectivo, para além de outros o reinício da obra” (alínea Z da Especificação), o que quer apenas dizer que as prestações a que aquela se vinculou – nomeadamente a entrega dos cerca de 20 milhões – mas que não cumpriu, visavam aquele reinício.

18. Porém, já resulta óbvio dessa acta que os montantes que a ré se comprometeu a entregar o deviam ser de imediato (isto é logo a seguir a receber o remanescente do preço da Torre B1, que a “A” assumiu na sua contestação ter

recebido), uma vez que a acta é clara em afirmar e que tais montantes iriam servir para pagar as dívidas do desenvolvimento, nomeadamente da construção, já vencidas (e que, naturalmente, urgia que pagar).

19. O que não oferece dúvidas é que a recorrente não respeitou o seu compromisso, incumprindo o acordo de 24/1/1995, conforme resulta das respostas aos quesitos 21.º, 22.º, e 23.º A da acção e, expressamente, da resposta ao quesito 59.º dos Embargos.

20. A quantia que a recorrente está definitivamente condenada a pagar deveria ser entregue, pelo menos, logo após a citação para esta acção, sendo totalmente justificadas as decisões da sentença e do acórdão que operaram tal condenação, motivo pelo qual improcederem em toda a linha os argumentos da recorrente aduzidos nas páginas 27 e 28 das suas alegações, mesmo que as mesmas tivessem (como efectivamente sucedeu) transitado.

21. A segunda das alegadas nulidades arguidas pela recorrente diz igualmente respeito a uma matéria sujeita já a um duplo grau de jurisdição coincidente pelo que, não poderá, pelas razões supra aduzidas e que aqui se dão por reproduzidas para todos os devidos efeitos, constituir fundamento do presente recurso, devendo por isso considerar-se como não escrita.

22. Por outro lado, sempre se dirá que o argumento de que, a condenação da “A” em pagar os 18 milhões de HKD traduz a aceitação de uma alteração da causa de pedir e do pedido efectuadas ao arrepio do disposto no art.º 273.º do CPC, assenta mais uma vez na conclusão errada de que o referido montante não corresponde a “despesas passadas e assumidas perante terceiros”.

23. Quanto à questão da alteração do pedido remete-se aqui para o que ficou já exposto no ponto 3.1 das contra-alegações de 6 de Junho de 2001, onde se demonstrou que não houve qualquer redução ou alteração do pedido: a autora, ora recorrida, obteve a procedência exactamente de parte do pedido (i. é) do efeito jurídico que formulou inicialmente.

24. É incontroverso que o douto acórdão recorrido fundamentou a sua decisão de condenar a ré no pagamento dos 18 milhões de HKD precisamente naquelas causa de pedir e em particular no acordo de 24/1/95, alegados na petição inicial como causa de pedir.

25. O acórdão em apreço em consonância com a factualidade dada como provada, é bem claro em demonstrar que, do acordo (acta) de 24/1/95 nasceu uma obrigação da ré decorrente do compromisso que aí assumiu, de entregar certo montante à autora e o correspectivo direito desta de receber tal quantia.

26. Assim, é patente não existir qualquer omissão de pronúncia – que só existe quando o Tribunal se deixa de pronunciar sobre alguma das questões que lhe são submetidas, isto é, todos os pedidos deduzidos e todas as causas de pedir invocadas – uma vez que o Tribunal de Segunda Instância, cumpriu escrupulosamente, e bem, a obrigação que sobre si impendia de conhecer de todos pedidos e causas de pedir invocadas, obrigação que decorre do disposto no art.º 660.º n.º 2.

27. Concluindo, nem o douto acórdão em análise, nem anteriormente a sentença proferida em primeira instância, que aquele unanimemente nessa parte confirmou violaram o disposto no art.º 273.º do CPC pelo simples facto de não ter

ocorrido qualquer alteração do pedido e/ou da causa de pedir, improcedendo em toda a linha também este pretensu argumento da recorrente.

28. Na parte das suas alegações em que suscita a terceira nulidade que supostamente afectaria o douto acórdão recorrido, a recorrente “A” viola uma vez mais os art.ºs 638.º, 639.º e 571.º, n.º 3 (equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do CPC de 1961) todos do Código de Processo Civil, pelo que, não assistindo à ré o direito de se pronunciar sobre esta questão em particular a mesma deve ser tida por não escrita o que expressamente se requer.

29. Assim, é uma vez mais apenas por cautela e dever de patrocínio que a recorrida se irá pronunciar sobre as alegações produzidas pela “A” na parte C do capítulo IV da sua peça, parte essa que deverá à semelhança das que se tem vindo a analisar, ser tida por não escrita.

30. O que o Tribunal de Segunda Instância considerou na apreciação crítica aos pedidos formulados nas al.s a), b) e c) da reconvenção, foi que estes pedidos indemnizatórios configuravam pedidos decorrentes do incumprimento que a ré imputava à autora.

31. Dúvidas não restam de que o douto acórdão recorrido se pronunciou sobre esta matéria ao considerar inexistente qualquer incumprimento da autora do contrato que celebrou com a ré, pelo que outra resposta não poderia dar àqueles pedidos que não a sua declaração de improcedência.

32. De todo o modo, e qualquer que fosse a interpretação jurídica a dar aqueles pedidos e a sua relação com o contrato em questão, face à matéria provada nunca assistiria qualquer razão à ré.

33. Refira-se uma vez mais que a ré, com os pedidos agora em análise requereu que a autora fosse condenada a pagar-lhe:

- MOP\$7.570.011,60, pelo não cumprimento do obrigação da autora de participar em 60% no pagamento do prémio devido pela concessão de uma área adicional por força da revisão de 1990;

- MOP\$2.007.446,10 de juros vencidos (ou, como diz a ré, danos moratórios pelo não pagamento atempado daquela quantia) bem como juros vincendos;

- MOP\$1.338.297,40 a título danos moratórios (correspondentes a juros à taxa legal) pelo não cumprimento da obrigação de conceder um empréstimo gratuito à ré equivalente a 40% do prémio e juros vincendos (cfr. pedido final da reconvenção).

34. Da causa de pedir, alegada pela ré para o efeito ficou apenas provado, com relevância para a questão, o que consta das al.s C, E, G, I, J, V e X da Especificação e das respostas aos quesitos 28.º (após reclamações), 46.º, 54.º, 55.º, 29.º, 47.º, 48.º e 60.º.

35. Ora, resulta do acordado (ver contrato de associação de fls. 39 acordo adicional de fls. 46 e al. G da Especificação) que a ré assumiu, nos termos do acordo, a obrigação (esclarecida na “carta adicional”) de obter do Governo mais 10% de área útil da concessão destinada a construção que estava anteriormente obrigada a reverter, correspondente a cerca de 100.000 pés quadrados (9.290m²) da área de construção, por um preço (prémio adicional) que não excedesse HKD\$25.000.000,00.

36. De notar que o empréstimo seria reembolsado à autora por dedução nos lucros, sendo certo que a parte que a autora suportasse seria também deduzida nos

lucros, não assistindo assim razão à ré até para afirmar, nas suas alegações, que tais quantias nada tinham a ver com as despesas de empreendimento.

37. Ora, nos termos da revisão da concessão e do provado (cfr. al. G da Especificação e fls. 49 e ss.) a ré obteve, na verdade, os 10% de área útil que deveria anteriormente entregar ao Governo (cfr. al. X da Especificação). Além disso, com a revisão, a área total do terreno foi reduzida em 5.334m².

38. Ou seja, a revisão da concessão não trouxe à concessão o benefício com base no qual as partes fixaram, no acordo de JV e no acordo adicional, a contrapartida da autora de suportar 60% do prémio e emprestar os outros 40%.

39. Pelo que, face a tanto, a autora não deveria suportar qualquer montante do prémio ou emprestar qualquer montante, atento o disposto nos art.ºs 405.º, 406.º, 762.º e 237.º do Código Civil.

40. É o que, de resto, consideraram os Mm.ºs. Juizes do Tribunal Colectivo, na decisão sobre as reclamações às respostas aos quesitos. Com efeito, o Tribunal, com a resposta não deu como provado o que se perguntava no quesito, mas apenas que caberia à autora (condicional) suportar aquelas quantias, se se verificasse a respectiva condição, o que não ficou demonstrado.

41. Ou seja, o próprio Tribunal não considerou estar demonstrado que tivesse havido o benefício para o empreendimento (ou Joint Venture) de que dependia a contra-obrigação da autora de adiantar 60% do prémio adicional e emprestar os restantes 40%.

42. Improcede assim totalmente o argumento da ré de que a revisão da concessão operou o benefício de que dependia a obrigação da ré, uma vez que tal não resultou provado.

Fica de igual modo prejudicado o argumento de que o encargo assumido pela autora acabou por recair sobre os ombros da ré, traduzindo-se, num enriquecimento sem causa e ilegítimo da autora, pelo simples facto de que não resultou sequer provado que tal encargo era da ré nos termos do acordado.

43. E, não resultando do acordado e provado essas obrigações pecuniárias da autora, não há consequentemente qualquer obrigação desta de indemnizar danos moratórios ou de juros (art.ºs 804.º a 806.º do Código Civil de 66 e 793.º a 795.º do actual, *a contrario*).

44. Sempre deveriam pois os pedidos formulados pela ré nas al.s a), b) e c) do pedido final da Reconvenção ser julgados improcedentes.

45. Ainda que assim não se entendesse, por se entender que houve um benefício para a associação ou *Joint Venture (JV)* não igual ao acordado mas correspondente a cerca de 50% do acordado, hipótese que por mera cautela de patrocínio se coloca, então, quanto muito a autora deveria suportar inicialmente apenas 30% (metade de 60%) e emprestar à ré 20% (metade de 40%) do correspondente ao prémio.

46. Porém, face à prova produzida e aos respectivos documentos, há que concluir que, ainda que a autora estivesse obrigada a suportar / emprestar o correspondente a 50% do prémio, tais obrigações sempre seriam cumpridas com as construções que teria de efectuar – e que efectuou totalmente -.

47. Pelo que, ainda assim, haveria que concluir face ao acordado e à revisão, que a autora nem sequer estava obrigada a entregar qualquer dinheiro à ré para suportar o prémio (art.ºs 405.º, 406.º, 702.º e 237.º do Código Civil).

48. Isto serve ainda para demonstrar que ainda que se entendesse que, nos termos do acordo do *JV* e do adicional”, a autora deveria suportar ou emprestar alguma quantia em dinheiro, o quantitativo da mesma nunca poderia resultar líquido face a tal acordo e à revisão da concessão, só por si.

Seria necessário um acordo posterior quanto a tal questão, que respeitasse os termos da *JV* e tivesse em conta o supra exposto.

Por fim, ainda que se entenda que não teria de haver acordo posterior, sempre seria necessário que a ré solicitasse (o que não provou) o empréstimo e fixasse (o que também não provou) a quantia deste e da parte a suportar inicialmente pela própria B, por forma a torná-la líquida e exigível, o que não aconteceu nem mesmo nesta acção.

49. Sempre deveriam improceder os pedidos reconventionais em análise, improcedência essa que já transitou em julgado.

50. É assim descabido o pedido da recorrente em julgar procedentes as nulidades que, ilegalmente, invocou, pelo que não faz qualquer sentido a aplicação do art.º 651.º do Código de Processo Civil.

51. No capítulo V das suas alegações a recorrente volta pôr uma vez mais em causa a sua condenação no pagamento dos 18 milhões de HKD, decisão essa demonstradamente irrecurável. Está-se assim perante mais uma violação clara e frontal dos art.ºs 638.º, 639.º e 571.º, n.º 3 (equivalente ao n.º 3 do art.º 668.º do CPC de 1961), cuja consequência não poderá deixar de ser outra que não considerar como não escrita toda essa parte das alegações da ré, não tomando o Tribunal de Última Instância conhecimento das questões que aí se colocam, sob pena de uma total subversão das regras que regem os recursos em processo civil.

52. O art.º 664.º do Código de Processo Civil de 1961 foi não só respeitado, como exemplarmente interpretado pelo douto acórdão recorrido, como aliás, no que toca a esta matéria, já o tinha feito a sentença de primeira instância.

53. Assim, à semelhança do que fez o Meritíssimo Juiz de Primeira Instância na sentença que proferiu nos presentes autos, também o douto acórdão recorrido, não excedeu os limites impostos pelas regras do art.º 664.º do Cód. Proc. Civil, ao ter fundamentado o seu julgamento de direito, com base em determinada matéria de facto que é pressuposto de afirmações de direito e de facto produzidas pelas partes em litígio (Ac. STA, de 26.4.1977: Rec. 8640: BTE 2.ª Série, 11.º-77, pág. 1522).

54. A ré que ao ter fundamentado, em primeiro lugar, a sua oposição a esta condenação na afirmação que da matéria provada não se impõe a conclusão de que a quantia em que foi condenada (os 18 milhões) não corresponde a “a despesas passadas e assumidas perante terceiros” nem sequer a “despesas de obra prestada e de que a ré, vai, necessariamente, beneficiar”, contrariamente ao que se afirma na sentença e no douto acórdão recorrido, socorreu-se de várias insinuações ou afirmações falsas.

55. A prova efectuada só permite concluir que os 18 milhões de HKD que a ré foi condenada a pagar à autora referem-se efectivamente a “despesas passadas e assumidas perante terceiros” ou, noutros termos, a despesas do desenvolvimento ou da obra executada de que só a ré vai beneficiar com a resolução.

56. Por outro lado, é igualmente um absurdo a alegação de que o douto acórdão recorrido violou o disposto no art.º 644.º do Código de Processo Civil de 1961, ao ter tomado em consideração os factos relativos aos Autos de Embargos à

Providência Cautelar, devendo a mesma merecer uma veemente resposta deste Venerando Tribunal.

57. Se se recordar que aos presentes autos se encontram apensos os Autos de Providência Cautelar, e que os respectivos recursos foram, ou estão a ser apreciados pelos Venerandos Juizes que lavraram o douto acórdão recorrido, nada mais resta dizer senão que não existiu qualquer violação do art.º 514.º, n.º 2 do Código de Processo Civil de 1961 e que o Tribunal de Segunda Instância se limitou a cumprir, e bem, a sua função jurisdicional.

58. Na primeira parte do capítulo VI das suas alegações a recorrente, na dissertação doutrinal que faz sobre a distinção entre obrigações secundárias e autónomas volta ao já cansado e gasto tema da sua condenação no pagamento dos 18 milhões, aos quais nas partes que se seguem atribui uma totalmente distinta natureza, qual triplo salto mortal, como se verá em seguida.

59. Na primeira parte do capítulo que a recorrente intitula “DA VIOLAÇÃO DA LEI SUBSTANTIVA”, aquela não invoca uma única norma legal que o douto acórdão tenha violado. Nem mesmo nas conclusões das alegações, o que leva a crer que esta matéria não se tratará, na verdade, de um argumento autónomo.

60. Na parte a que chama de “Da inexistência de obrigações secundárias”, parece ser intenção da ré tentar pôr em crise mais uma vez a sua condenação no pagamento dos 18 milhões. Ora, como se vem referindo ao longo de toda esta peça tal decisão é inatacável por via do presente recurso, pelo que, também aqui se pugna por a mesma ser pura e simplesmente considerada não escrita.

61. No entanto, o dever de patrocínio obriga a que não passem intocadas as afirmações que aí produz a recorrente. Desde logo, de uma vez por todas

esclareça-se que, contrariamente ao que a ré pretende, do acordo de 24/1/95 não resulta qualquer compromisso de a autora reiniciar as obras – v. fls. 103 – (o que fundamentou o recurso que a autora interpôs da decisão que sancionou a resolução).

62. Porém, já resulta óbvio dessa acta que os montantes que a ré se comprometeu a entregar o deviam ser de imediato (i.é, logo a seguir a receber o remanescente do preço da torre B1, que a ré assumiu na contestação ter recebido), uma vez que a acta é clara em afirmar que tais montantes iriam servir para pagar dívidas do desenvolvimento, nomeadamente da construção, já vencidas (e que, naturalmente, urgia pagar).

63. O que é certo é que mesmo interpelada a ré nada pagou, contestando antes a sua obrigação, o que só por si revela recusa de cumprimento e, assim, incumprimento definitivo.

64. Concluindo, a quantia que a ré foi condenada a pagar deveria ser entregue, pelo menos, logo após a citação para esta acção, motivo porque improcede em toda a linha este argumento da ré que nunca poderia originar a revogação do acórdão na parte em análise.

65. A ré defende a legitimidade da resolução do contrato por si operada com os argumentos que a seguir se sintetizam:

a) a obrigação da autora para com a “A” – que se traduzia na prestação de construção do empreendimento – estava perfeitamente definida, era essencial e principal;

b) as obrigações da ré – que se traduziriam ora na prestação de contas, ora na distribuição de lucros, ora na entrega de determinados montantes para fazer face às despesas de construção – não estariam (à excepção da de distribuição de lucros a

final) definidas, “foram nascendo” mais tarde dos acordos que se fizeram e, assim, não seriam principais ou essenciais mas autónomas;

c) a autora recusou o cumprimento da sua prestação;

d) a ré não incumpriu a sua obrigação de entregar à autora determinado montante (18 milhões), conforme assumira no acordo de 24/1/95, uma vez que tal obrigação só em momento posterior, em data incerta, deveria ser cumprida;

d) a prestação da autora de retomar as obras não estava dependente da prestação da ré (não era sinalagmática dessa), uma vez que os 18 milhões se destinavam a “fazer face a despesas passadas incorridas com o empreendimento”;

e) por todas estas razões não poderia a autora invocar a excepção de não cumprimento;

e) a autora não invocou, ab initio e nos articulados, a excepção de não cumprimento.

66. A fundamentação que a ré usou para abalar ou pôr em crise a procedência do pedido c) da acção e, conseqüentemente, a improcedência da al. j) da reconvenção, decretadas pelo Tribunal *a quo*, não pode, como óbvio, proceder.

67. Em primeiro lugar, a ré omite propositadamente um facto essencial: o facto provado de que a ré assumiu, na reunião de 24/1/99, o compromisso de entregar à autora HKD\$20.503.308,25 com vista ao pagamento de despesas de construção (dos quais só entregou HKD\$2.000.000,00) – cfr. resposta ao quesito 21.º, 22.º e 23.º-A.

68. Em segundo lugar, a ré faz uma errada interpretação dos factos jurídicos que cumpre conhecer ou seja:

e) o contrato de associação ou *Joint Venture (JV)* de 1/11/89 entre a autora e a R.;

f) o acordo adicional à *JV* de 18/12/89;

g) a cessão dos direitos da E de 1/7/91, aceite pela ré nessa mesma data; e

h) o acordo (acta) de 24/1/95.

69. Todas essas causas de pedir são contratos escritos celebrados entre a autora e a ré que, deveriam e devem ser pontualmente cumpridos, com as modificações que eventualmente os posteriores tenham introduzido aos anteriores (art.º 406.º do Código Civil de 1966 e 400.º do Código Civil de 1999).

70. Ora, o que ficou provado foi que a autora e a ré celebraram, em 1/11/89, o acordo de associação (JV) de fls. 37 e ss. e, em 18/12/89, o acordo adicional à JV de fls. 46 e ss. cujos termos se deram (expressa ou implicitamente) por integralmente reproduzidos (cfr. al. E) e I).

71. Nos termos desses acordos (relativos às fases II e segs. do Complexo): .

c) as partes acordaram em distribuir os lucros na proporção de 60% para a autora e 40% para a ré (cfr. al. H) da Especificação);

d) às receitas das vendas deveriam ser deduzidos os custos (das infra-estruturas, de construção, de honorários a profissionais, de encargos financeiros) e os impostos, para assim se apurar o lucro (totalmente) líquido (cfr. cláusula 2. (i) do acordo de *JV* – fls. 40 – e item 2(I) do acordo adicional a *JV* – fls. 46).

72. Pelo que tais acordos tinham como pressuposto lógico e inevitável que as receitas das vendas servissem para amortizar os custos (e os impostos) e, assim, que quem as detivesse tivesse de afectá-las a tal fim, em primeira linha sendo a única

interpretação possível face ao disposto nos art.ºs 237.º e 762.º do Código Civil de 1966, já que qualquer outra imporia à autora exclusivamente apenas obrigações (as despesas e a construção do empreendimento) até final da execução do contrato, sem qualquer direito a receber as respectivas receitas que, nos termos desse mesmo contrato, deviam ser afectadas às despesas da construção que ela assumiu.

73. Tal pressuposto e obrigação estão expressos também no acordo (entre a ré e a E) de fls. 2500 e no acordo (entre a E e a autora – cfr. al. L) da Especificação de cessão dos direitos da E de fls. 56, já que, na cláusula 4ª deste (v. fls. 57).

74. De resto, e contrariamente ao que afirma a ré, tal pressuposto e obrigação vieram a ser expressamente definidos e plasmados também no acordo (acta) de 24/1/95, entre a autora e a “A” (cfr. ponto 3.57 e fls. 103 ss.), quanto às receitas recebidas pela recorrente por vendas por si efectuadas, o que se reveste da maior importância para a decisão.

75. O Tribunal deu como provado que, nos termos do acordo (acta) de 24/1/95 (fls. 103 e ss.), o remanescente (do produto das vendas que a ré efectuou) a entregar à A. é, no mínimo, de HKD\$20.503.308,25 (cfr. resposta ao quesito 21.º), sendo certo que, nos termos daquele acordo (acta) de 24/1/95, aquele montante deveria ser entregue à autora que, por sua vez, a entregaria à “F” (construtora) para que esta procedesse, em primeira linha, ao pagamento de despesas da obra e só, posteriormente (e, assim, se houvesse remanescente) à liquidação do empréstimo relativo ao Bloco B3 (cfr. fls. 103).

76. Ora, o Tribunal considerou provado que estão ainda em dívida montantes (não apurados) relativamente a despesas com o desenvolvimento do

empreendimento, nomeadamente a construção (cfr. resposta ao quesito 16.º), pelo que a obrigação principal da ré expressa no acordo (acta) teria de ser realizada.

77. Porém, apenas se deu como provado que, na sequência da reunião, a ré entregou à A. a quantia de HKD\$2.000.000,00 (cfr. resposta ao quesito 23.º-A) – e nada mais.

78. Apesar de a ré ter alegado que já despendeu tudo o que recebeu – HKD\$68.204.302,00 – com as vendas por si efectuadas o que incluía também o remanescente a entregar à autora o certo é que apenas provou que gastou o total equivalente a HKD\$36.963.754,00, não tendo provado (apesar de ter alegado) que gastou o restante.

A regra do ónus da prova fixada no art.º 516.º do Código de Processo Civil de 1961 leva, neste caso, a concluir que a ré reteve consigo esse remanescente de HKD\$31.240.584,00.

79. Por outro lado, no acordo (acta) de 24/1/95, a ré comprometeu-se a entregar à autora diversos elementos sobre vários pagamentos que havia recebido (cfr. resposta ao quesito 30.º e fls. 103 e ss.) o que visava obviamente assegurar à autora a possibilidade de controlo do recebimento do preço e a sua afectação. Tratava-se, com efeito, de um dever da ré que decorria já do acordo de *JV* de 1/11/89 e do acordo adicional.

80. Porém, a ré, também aqui, entregou apenas parte desses elementos pelo que mais uma vez a ré violou os seu compromissos e, bem assim, o direito de comercialização que cabia também à autora, atento o disposto nos art.ºs 762.º, 763.º e 799.º do Código Civil de 1966 e 752.º, 753.º e 788.º do actual.

81. O acordo (acta) de 24/1/95 é posterior a todos os outros (explicitando-os ou, se assim não se entender, modificando-os, pelo que, tendo tido como objectivo, além de outros, o reinicio das obras, será necessariamente também à luz do mesmo e dos factos posteriores (e não dos anteriores, como pretende a ré) que se há-de aferir se o não reinicio total das obras por parte da autora foi legítimo ou não e, conseqüentemente, se a resolução por parte da ré foi ilegítima ou não (cfr. art.º 406.º, n.º 1, do Código Civil de 66 e 400.º, n.º 1 do actual).

82. Com efeito, tratou-se de um acordo que as partes se viram na necessidade de celebrar perante notário (cfr. fls. 103 e ss.) para fixar claramente as obrigações que nessa altura (1/95) cabiam a cada uma, ou seja, “para arrumar a casa”, pelo que a sua importância e as obrigações nele previstas não podem ser subestimadas ou relegadas para segundo plano como o faz a ré pois dúvidas não restam, “a relação jurídica em apreço há de resultar da regulação inicial e subsequente assumida pelas partes à luz dos objectivos”, premissa estabelecida na sentença mas que só o douto acórdão soube respeitar .

83. A essencialidade dessa prestação para a autora e a dependência da mesma para a continuação da obra resultam claras do facto de a autora estar vinculada a pagamentos para com os sub-empregados em geral (incl. fornecedores e trabalhadores), nos termos dos contratos de empreitada reconhecidos pela ré (cfr. fls. 842 e segs.), sem efectuar os quais não podia exigir deles a continuação da obra, aliado ao facto de que, nos termos do acordado entre a autora e a ré, tais pagamentos deveriam ser efectuados com os montantes a entregar por esta àquela.

84. Na verdade, estando em dívida montantes a sub-empregados, fornecedores e trabalhadores (cfr. fls. 103), não poderia à A. exigir deles o reinicio

total da obra enquanto a ré não entregasse as quantias a que se comprometeu e que se destinavam àqueles, ou seja, enquanto a própria ré inviabilizasse o pagamento dos montantes em dívida àqueles.

85. Essa prestação a que a ré se obrigou deveria pois ser realizada antes de a autora estar compelida a reiniciar totalmente as obras, dada a relação directa (sinalagma) entre a prestação da ré e a da autora. Só assim tem cabimento o facto provado de que a reunião – e o que nela foi acordado – tivesse como objectivo o reinicio total das obras.

86. O que sucedeu foi que efectivamente a ré não cumpriu a sua prestação, tendo entregue à autora, na sequência da citada reunião, apenas 2 milhões de HKD (10% do acordado), pelo que, sempre a autora teria a faculdade de recusar a sua prestação (o reinicio total das obras), nos termos e ao abrigo do art.º 428.º do Cód. Civil então em vigor, até porque, como ficou provado, encontram-se ainda em dívida montantes a título de despesas de construção.

87. Acresce, de resto, que a ré nem sequer cumpriu a sua obrigação de entregar à A., até 28/2/95, os elementos pormenorizados sobre os preços recebidos expressamente assumida na reunião de 24/1/95, (já que entregou apenas parte) o que reforça e justifica plenamente a conclusão de que a autora teria a faculdade de recusar o reinicio total da obra.

88. Tal conduta da ré assume ainda mais gravidade se tivermos em conta que a ré, apesar de ter alegado, não provou que sequer gastou o montante que arrecadara do empreendimento de cerca de 31 milhões de HKD, mais do que suficiente para honrar os seu compromissos e pagar os custos da construção do mesmo.

89. De notar, por fim, que, ao contrário do que a recorrente insinua, as obras só pararam depois de a ré se recusar a cumprir o compromisso de prestar contas do dinheiro por si recebido, o que, no quadro do exposto, significa que as obras só pararam e foram interrompidas totalmente após a reunião de 24/1/95 e legitima totalmente o não reinício das obras.

90. Assim sendo, a obrigação de a ré prestar contas do dinheiro recebido, resultante do acordado (em termos gerais nos acordos anteriores à acta e em termos específicos na acta) e, à evidencia, do disposto no art.º 762.º, n.º 2, e 237.º do Código Civil de 1966, sempre assumiu a maior relevância para que a autora pudesse custear a obra e aferir da necessidade ou não de obter ou disponibilizar mais fundos seus para acorrer aos custos de construção e prosseguir a obras.

91. Por tudo o exposto, a interrupção total das obras por parte da A. foi legítima e legalmente justificada e, assim, a resolução efectuada pela ré, com fundamento nessa interrupção total das obras, é ilegítima e ilegal já que os art.ºs 808.º, n.º 1, 2.ª parte, 801.º, n.º 2 e 432.º do Código Civil de 1966 não são aplicáveis à conduta da autora *sub judice* pelo simples facto de que a própria lei conferia à autora a faculdade de recusar reiniciar totalmente as obras (art.º 428.º do Código Civil), não derivando portanto dessa recusa e das interpelações da ré qualquer incumprimento seu.

92. De outra forma, admitir-se-ia, como pretende a ré, que esta não cumprisse as prestações a que se vinculou expressamente, nomeadamente a da entregar uma quantia avultadíssima à autora para habilitar esta, em primeira linha, a saldar dívidas da construção, inviabilizando a continuação da obra, mas pudesse exigir da autora que esta reiniciasse totalmente a obra com vista a, mais tarde (ou

melhor logo a seguir), resolver o contrato por incumprimento de tal prestação, o que consubstanciaria um autêntico abuso de direito nos termos do art.º 334.º do Cód. Civil, que subsidiariamente se invoca.

93. De resto, que a própria doutrina e jurisprudência têm entendido que não cabe à parte que se encontra em mora ou incumprimento a faculdade de resolver o contrato.

94. Cai assim pela base a argumentação que a ré apresenta para justificar a resolução do contrato.

95. Contrariamente ao que sustenta, as obrigações da ré sempre estiveram perfeitamente definidas como se demonstra pela prova produzida. Com efeito, a ré tinha, face ao acordo de associação de 1/11/89 e ao aditamento de 18/12/89, a obrigação de entregar as receitas do projecto que detivesse (não despendidas) à autora para que esta as afectasse às despesas com a construção e desenvolvimento do mesmo projecto, de que estava encarregada nos termos acordados, o que implicava a obrigação de a ré prestar contas à autora do dinheiro por si recebido, para que esta pudesse aferir da necessidade ou não de obter ou disponibilizar mais fundos seus para prosseguir as obras.

96. Tais obrigações eram principais e essenciais, e não secundárias e muito menos acessórias ou autónomas da obrigação principal já que a única contrapartida de relevo que a autora tinha para, ao longo de vários anos, empreender uma obra de valor superior a 200 milhões era exactamente a certeza de poder afectar as receitas do empreendimento a tal fim e que a ré entregaria as receitas que detivesse, sendo assim irrealista, insensato e demagogo não qualificar aquela obrigação da ré de principal e essencial.

97. Com efeito, sem a prestação de contas e a consequente entrega das receitas retidas por banda da ré, a autora não poderia aferir da necessidade ou não de obter ou disponibilizar mais fundos seus para a construção nem financiar-se para o mesmo fim com as receitas do empreendimento, pelo que tais prestações da ré eram obviamente essenciais.

98. Deste modo, a obrigação da ré de entregar os 18 milhões por si recebidos com a venda dos imóveis construídos pela autora, de mostrar outras contas (elementos), única com relevo que constam do acordo (acta) de 24/1/95, eram obviamente principais e essenciais, até para a continuação da obra, como ficou provado.

99. A autora não efectuou a sua prestação porque a ré não efectuou a sua, sendo certo que, na sequência do acordo de 24/1/95, em que se definiu até o montante que a ré devia entregar a autora, esta não o entregou, pelo que a prestação da autora estava, como sempre esteve, dependente dessa obrigação da ré, sem a qual aquela não poderia afectar as receitas do empreendimento aos custos de construção, como lhe cabia nos termos do acordado em termos genéricos no acordo de associação e em termos específicos na acta de 24/1/95.

100. Sempre poderia assim a autora, face à matéria provada, usar a faculdade de recusar a sua prestação enquanto a ré não cumprisse a sua, ou seja, socorrer-se da excepção de não cumprimento plasmada no art.º 428.º do Código Civil de 1966.

101. Concluindo, a resolução efectuada pela ré foi ilegítima e à margem da lei pelo que, deve manter-se a decisão proferida pelo Tribunal de Segunda Instância de Macau que considerou improcedente a al. j) do pedido final da reconvenção, já que o contrato de 1/11/89 e o aditamento de 18/12/89 não foram legalmente

resolvidos, pela ré, só assim se respeitando o disposto nos art.ºs 406.º, 237.º, 762.º, 763.º, 799.º, 428.º e 334.º do Código Civil de 66 e os correspondentes artigos do actual Código Civil.

102. Como tal, mantendo-se a decisão do acórdão que julgou improcedente o pedido formulado na al. j) da reconvenção, ter-se-á de manter igualmente o sentido da decisão em relação ao pedido c) da autora, assegurando-se assim o respeito pelas normas quanto à questão da resolução e, bem assim, as normas aqui aplicáveis dos art.ºs 4.º, n.º2, b), do Código de Processo Civil, e 406.º, 237.º, 762.º, 763.º e 799.º do Código Civil de 66.

103. A decisão de julgar improcedentes os pedidos formulados nas al.s f) e g) da reconvenção, contida no duto acórdão recorrido, não era susceptível de recurso ordinário, como tal não é lícito à recorrente suscitar esta questão em sede do presente recurso, pois tal viola os art.ºs 638.º e 583.º do CPC. A consequência para tal violação é considerar-se não escrita esta parte das alegações de recurso e o Tribunal de Última Instância de Macau não tomar conhecimento sobre o pedido de revogação, nesta parte, do duto acórdão recorrido, o que expressamente se requer.

104. Dúvidas não restam que a análise da questão da resolução e a decisão que julgou ilegal a resolução do contrato e improcedente o respectivo pedido reconvenicional da ré, repercute-se na análise dos pedidos f) e g) da reconvenção, em sentido totalmente oposto ao preconizado pela recorrente.

105. Da matéria que serviu de causa de pedir aos pedidos formulados nas al.s d) e e) da reconvenção apenas ficou provado que a ré pagou o imposto complementar devido pela autora ao Território e referente ao ano de 1993, de

MOP\$1.750.804,00 em 28/9/94 e em 28/11/94 igual montante, num total de MOP\$3.501.608,00.

Porém, ficou ainda provado que a ré recebeu, das promessas de venda que efectuou, 68 milhões de HKD, dos quais MOP\$3.501.608,00 foram gastos para efectuar aquele pagamento.

106. E, salvo o devido respeito por opinião contrária, não corresponde à realidade a afirmação contida na sentença (fls. 2854v.) de que não havia qualquer acordo no sentido de os impostos serem suportados pela *Joint Venture* e que agora a recorrente reproduz nas suas alegações.

107. Na verdade, como já se viu, nos termos do acordo de associação celebrado entre a autora e a ré em 1/11/89 e do acordo adicional de 18/12/89, as receitas das vendas deveriam servir para amortizar os custos do aproveitamento e “os impostos” (cfr. item 2(I) do acordo adicional – fls. 46 e ss.).

108. Pelo que, tendo a ré usado as receitas das vendas para efectuar aquele pagamento, limitou-se a cumprir o acordado, atento o disposto nos art.ºs 237.º, 405.º, 406.º e 762.º do Código Civil.

Não despendeu, pois, qualquer dinheiro seu mas apenas dinheiro proveniente do desenvolvimento do complexo efectuado no âmbito da associação entre a autora e a ré, ao qual deveria precisamente ser deduzido aquele montante do imposto.

109. Não há assim qualquer obrigação de a autora reembolsar a ré do pagamento que efectuou, nos termos do acordado atentas as normas citadas ou as correspondentes normas do actual Código Civil.

E, assim cai pela base a fundamentação da dita sentença do Tribunal de Primeira Instância que levou a julgar procedente tal pedido reconvenicional da ré, na qual esta se apoiou nas suas alegações para este Venerando Tribunal.

110. E, não existindo a obrigação da ré reembolsar aquele montante, não há, conseqüentemente, a obrigação da autora pagar qualquer indemnização por danos moratórios correspondentes a juros à taxa legal (como resulta, *a contrario*, dos art.º 806.º do Cód. Civil de 66 e 795.º do actual).

111. Deve, pois, ser mantida a decisão que julgou improcedentes os pedidos reconvenicionais formulados nas al.s d) e e) do pedido final da reconvenção, sob pena de violação do disposto nos art.ºs 237.º, 405.º, 406.º, 762.º e aplicação indevida (já que não são aplicáveis) os art.ºs 805.º, 806.º e até os art.ºs 473.º, 767.º e 478.º, todos do Código Civil de 66, e os correspondentes artigos do actual Código Civil.”

Pedindo que seja negado provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida.

Foram apostos vistos pelos juízes-adjuntos.

2. Fundamentos

2.1 Pelos Tribunal Judicial de Base e Tribunal de Segunda Instância foram dados como provados os seguintes factos:

“A autora é uma sociedade comercial por quotas que tem por objecto a construção urbana; doc. de fls. 12 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (n.º 1 dos factos provados)

A ré, é uma sociedade anónima de responsabilidade limitada que tem por objecto o fomento predial; doc. de fls. 18 e ss. que aqui se tem por reproduzido na íntegra. (n.º 3 dos factos provados)

Por escritura pública de 16 de Dezembro de 1980, o Governo de Macau concedeu à ré, por arrendamento, um terreno situado junto à Endereço(1), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º XXXXX a fls. XXX do Livro B-50, encontrando-se o direito ao arrendamento inscrito a favor da ré sob o n.º XXXXX do Livro FK 12; doc. de fls. 28 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (n.º 5 dos factos provados)

O aproveitamento acordado para o supra referido terreno, consiste na construção de um vasto complexo habitacional, comercial e hoteleiro. (n.º 6 dos factos provados)

O complexo “Jardins C” é composto por 4 Blocos, (designados A1, A2, A3 e A4), 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, (designada M3) e ainda um clube, um hotel e uma escola. (n.º 16 dos factos provados)

Do complexo estão concluídos os blocos A1, A2 e A3, as Torres B1, B2 e B3, dez vivendas (M1) a escola e as infraestruturas inerentes, restando concluir um bloco (A4), catorze moradias geminadas (M2), doze moradias em banda (M3) e o clube. (n.º 17 dos factos provados)

O hotel ainda não começou a ser construído por ser intenção da ré proceder à sua substituição por um edifício para habitação, para o que requereu em Outubro de 1993, a alteração da sua finalidade; doc. de fls.72 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (n.º 18 dos factos provados)

Em 1 de Novembro de 1989 a autora e a ré assinaram o contrato junto a fls. 37 e ss. na versão portuguesa,¹ a fls. 43 e ss. na versão chinesa² e a fls. 46 do

¹ O texto integral é o seguinte:

Este acordo e feito no primeiro dia do mês de novembro de 1989 entre:

1. A, Endereço(2) (“A Concessionária”) e
2. B, Endereço(3) (“A PROMOTORA”)

Em que:

- a. A Concessionária é uma subsidiária de G cujas acções estão cotadas na bolsa de Hong Kong (“Bolsa”).
- b. A Concessionária é a beneficiária e titular legal da concessão por arrendamento dos terrenos adjacentes a Endereço(1), conforme três contratos de concessão por arrendamento assinados com o Governo de Macau datados de 5 de Dezembro de 1980, 11 de Julho de 1984 e 5 Junho de 1987 respectivamente (“contratos anexos”), tendo desenvolvido em parte desses terrenos um complexo residencial e comercial constituindo a Fase I dos Jardins de C. Novos planos para desenvolvimento das Fases II, III, IV e V para os Jardins de C foram submetidos ao Governo de Macau para aprovação, em 4 de Março de 1989.
- c. O prazo contratual para construção estipulado no contrato de concessão acima referido datado de 5 de Dezembro de 1980 e 11 de Julho de 1984, expirou em Fevereiro de 1988 e o Governo de Macau concordou com a prorrogação desse prazo contratual e com a revisão das condições dos contratos. A Proprietária está negociando com o Governo de Macau a referida revisão.
- d. As duas partes concordaram em estabelecer um contrato de *Joint Venture* relativo ao desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C que terão uma área bruta de construção de 800.000 pés quadrados aproximadamente, nos termos e condições seguintes:

Assim, e por este meio acordado:

1. Condições precedentes

Este acordo é condicionado a:

- a. Deliberação tomada em Addemblaia Geral extraordinaria da G aprovando este acordo e
- b. Aprovação pelo Governo de Macau das novas condições do contrato de concessão.

2. Joint Venture

- a. Este acordo entrará em vigor logo que se verifiquem as condições precedentes mencionadas na cláusula 1 acima, ou em data posterior conforme as partes acordarem (“data de inicio de vigência”).
- b. A Concessionária, na data de inicio de vigência, põe à disposição da Promotora os terrenos mencionados no considerando (B) com excepção dos que dizem respeito à Fase I dos Jardins de C (“Terrenos”) a fim de lhe permitir o desempenho das obrigações assumidas neste contrato.

-
- c. A Concessionária diligenciará:
- (i) A finalização da revisão das condições dos contratos de concessão por arrendamento com o Governo de Macau dentro do mais curto espaço de tempo que for possível; e
 - (ii) O pedido ao Governo de Macau de uma nova concessão por arrendamento de uma parcela de terreno adjacente aos terrenos objecto deste acordo, por um valor que não exceda HK\$25.000.000 para desenvolvimento de uma área de construção adicional de 100.000 pés quadrados. Os Terrenos adicionais a obter por esta concessão farão parte integrante dos Terrenos, objecto deste acordo.
- d. A Promotora terá a seu cargo, a administração dos Terrenos e o desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C, conforme estipulado neste acordo.
- e. A Promotora, completará o desenvolvimento nas Fases II, III, IV e V dos Jardins de C, tomando à sua responsabilidade todos os custos e despesas, incluindo nomeadamente:
- (i) Construção e acabamento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C de acordo com os planos aprovados pelo Governo de Macau.
 - (ii) Preparação por arquitectos qualificados dos planos necessários das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C para serem aprovados pelas entidades competentes do Governo de Macau, dando prévio conhecimento por escrito a Concessionária de qualquer alteração relativa aos planos de desenvolvimento dos Terrenos.
 - (iii) Supervisão da construção das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C e cumprimento de todas as leis e regulamentos aplicáveis, vigentes em Macau.
 - (iv) A venda, após acabamento, das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C.
- f. A Promotora proporcionará à Concessionária um empréstimo sem juros de montante igual ao que tiver que ser pago ao Governo de Macau pela concessão da parcela adicional referida na cláusula 2(c) acima, que será reembolsado com os lucros líquidos provenientes da venda das Fases II, III, IV e V, dos Jardins de C.
- g. A partir da data de início de vigência deste acordo a Promotora será responsável por dano, prejuízo ou reclamação em ligação com o desenvolvimento dos Terrenos, indemnizando a Concessionária se for caso disso.
- h. A Concessionária prestará à Promotora toda a necessária assistência em matéria legal relativa ao desenvolvimento dos Terrenos.
- i. A Concessionária terá direito a receber 40% dos lucros líquidos provenientes das vendas das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C, deduzidos do empréstimo, referido na clausula 2(f) acima, e a Promotora terá direito a receber o remanescente.

3. Cessão

Este acordo é vinculativo e vigora em benefício dos sucessores e dos cessionários legais das partes nele intervenientes mas não poderá ser objecto de cessão sem o consentimento dado por escrito a outra parte.

4. Notificações e outras comunicações

Qualquer notificação ou outra comunicação relativas a este acordo deve ser feita por escrito podendo ser usado o telex, o telegrama ou o fax. As notificações ou comunicações devem ser enviadas para a parte interessada e devem ser claras na identificação dos assuntos tratados. Quando enviadas por telex ou telegrama ou fax devem considerar-se como recebidas no dia útil seguinte ao do seu envio e quando enviadas por correio devem considerar-se como recebidas dois dias úteis após o seu envio.

5. Confidencialidade

Salvo consentimento escrito das partes nenhuma informação poderá ser fornecida a entidades estranhas a este contrato sobre o conteúdo deste acordo; exceptuam-se as informações que a G possa ser chamada a prestar à bolsa de Hong Kong (Stock Exchange, Securities and Futures Commission).

6. Custos e despesas

Cada uma das partes intervenientes tomará a seu cargo os custos e as despesas com honorários relativos a preparação deste acordo.

7. Lei aplicável

Este acordo é regulado pela lei vigente no Território de Macau.

² O texto integral é o seguinte:

本協議於 1989 年 11 月 1 日訂於

一. 甲

(業主) 地址(2) 與

二. 乙

(發展商) 地址(3) 之間

鑒於：

- A. 業主是庚的子公司，庚的股票在香港聯合交易所有限公司上市。
- B. 在與澳門政府於 1988 年 12 月 5 日，1984 年 7 月 11 日 1987 年 6 月 日簽訂的三項土地租借協議（總稱“租地”）下，業主是地址(1)地產的合法租借受益者，在該地產的一部份，已發展了稱為丙花園的住宅及商業用地的第一期工程。發展丙花園第二、三、四、五期工程的新計劃已於 1989 年 3 月 4 日呈交澳門政府審批。
- C. 上述 1988 年 12 月 5 日及 1984 年 7 月 11 日的租地協議中所規定的施工期已於 1988 年 2 月到。澳門政府已同意延長施工期，並修改租借條件。業主正就租借條件之修訂與澳門政府進行談判。
- D. 有關雙方同意按照下列條款及條件合資發展丙花園的第二、三、四、五期工程，其總建築面積約為 800,000 平方英尺。

茲協議如下：

1. 先決條件

協議以如下為條件：

- (a) 在庚的特別股東大會通過決議批准本協議；及
- (b) 澳門政府批准修訂後的租借條件。

2. 合資經營

- (a) 本協議在上述第一條中所述先決條件滿足後或雙方協議的較晚一些日期立即生效（“生效日”）。
- (b) 業主在生效日把（B）項中除丙花園（“產業”）第一期工程以外的空地產移交給發展商，以便發展商執行本協議中所包的職責。
- (c) 業主將致力於：
 - (i) 盡早與澳門政府完成租借條件的修訂；及

-
- (ii) 向澳門政府申請批予在產業附近一塊新地皮，以便在總建築面積中增加 100,000 平方英尺，其費用不超過 25,000,000 港元。增加的地皮批予後，將包括在本協議的產業中而成為其一部份。
- (d) 發展商將按照本協議的條款完全掌握對產業的管理及丙花園第二、三、四、五期工程的發展。
- (e) 發展商將自負成本及費用，承擔完成丙花園第二、三、四、五期的工程的發展，此項發展在不影響前述各項的前提下，將包括：
- (i) 按照業經澳門政府批准的建築計劃及建議書，施工並完成丙花園第二、三、四、五期工程；
 - (ii) 負責讓有資格的建築師準備丙花園第二、三、四、五期工程的圖紙，並由澳門政府有關部門批准，如發展商對產業的發展擬進行任何修改，應事先書面通知業主；
 - (iii) 對丙花園第二、三、四、五期工程的施工進行監督，並採取澳門現行法律及規定所要求採取的行動及要求做的一切；及
 - (iv) 在丙花園第二、三、四、五期工程完成後，安排銷售。
- (f) 發展商將向業主提供一項無息貸款，其數額相當於第二條 (c) 項中所述由於增批的地皮，業主應向澳門政府繳納的費用。該項貸款，將從丙花園第二、三、四、五期工程完成後的除稅後純利中償還。
- (g) 對從生效日起由於發展產業或與發展產業有關的業主的一切負債、損失、對業主的索賠，以及訴訟程序，發展商應負責償還，支付及補償。
- (h) 在與產業的發展有關的法律性事務上，業主將向發展商提供一切必要的協助。
- (i) 從丙花園第二、三、四、五期工程完成後的淨利潤，在扣除發展商按照上述第 2 條 (f) 項向業主提供的貸款後，業主應得 40；銷售收入的餘額應歸發展商。

3. 轉讓

本協議對有關各方的後繼者及受讓者具有約束力並適用，但任何一方在未事先取得另一方書面同意前，不得將其轉讓。

4. 通知及其他信息

與本協議有關的通知或其他信息應書面進行，但亦可採用電傳、電報或海底電報。任何這類通知或信息應發送給收件方，並清楚注明及／或附有細節，以便易於認明與本協議有關。如果用電傳或海底電報，應認為將在發出日後下一個營業日收到；如係郵寄則應認為將在發出日後兩個營業日後收到。

5. 保密

除了在聯交所證券及期貨事務監察委員會要求時，有關方及庚如未取得其他各方書面同意，不得宣佈。發表或透露有關本協議或本協議中所提到的交易事項的任何信息或透露其他方的身分（除非是向專業顧問透露，但亦須告其保密）。

6. 成本及費用

各方應負擔各自在為談判，準備及執行本協議中所產生的法律及專業費，及其他成本、費用。

7. 支配性法律

本協議受澳門法律的支配，其解釋亦按澳門的法律進行。

apenso na versão inglesa. (n.º 7 dos factos provados)

Nos termos do contrato ... competia também à autora proceder à comercialização do complexo. (n.º 30 dos factos provados)

Nesse âmbito à autora também competia, efectuar diligências no sentido de colocar à venda as construções. (n.º 31 dos factos provados)

As partes acordaram em associar-se com vista ao desenvolvimento das fases II, III, IV e V do complexo designada por Jardins C. (n.º 8 dos factos provados)

Nos termos deste contrato, a ré, designada por concessionária, diligenciara no sentido de rever com o Governo as condições da concessão, com vista a obter a concessão de mais um terreno adjacente ao acima indicado, com uma área de construção de 100.00 pés quadrados (correspondentes a 9.290m²), por um preço não superior a HKD\$25,000,000.00 (vinte e cinco milhões de dólares de Hong Kong) – al. C) da cláusula segunda do contrato de associação. (n.º 9 dos factos provados)

As partes acordaram ainda em distribuir os lucros na proporção de 60% para a autora e 40% para a ré. (n.º 10 dos factos provados)

Os terrenos em questão foram postos à disposição da A. que ficou encarregada da administração dos mesmos e do desenvolvimento do projecto, de acordo com as al.s b) e d) da cláusula 2.^a do contrato especificado em 7. supra. (n.º 11 dos factos provados)

Em 18 de Dezembro de 1989 a autora e a ré subscreveram o acordo de fls. 46 e 47 cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.³ (n.º 12 dos factos provados)

³ Tem a seguinte redacção chinesa e portuguesa:

對 1989 年 11 月 1 日乙與甲所簽訂協議的修訂書

茲就 1989 年 11 月 1 日乙與甲為發展丙花園第二、三、四及五期工程簽訂的協議明確雙方已經商討並協議的以下諸點:

關於 2.(F) :

按照租地協議的原條款，甲應在基礎設施完成後可發展總建築面積的十分之一約為 100,000 平方英尺的產業無償價地交還給澳門政府。現澳門政府已原則上同意再將該發展土地賣予甲，並將此附加地皮作為新的批租地批租予甲，其補償金將由雙方協議。合資項目的條件規定，該項補償金由甲與乙分擔，甲負擔 40%，乙負擔 60%。乙將向甲提供一項無息貸款，其數額相當於應由甲交付的補償金，並由甲用其從合資項目的稅後淨利潤中應得的份額償還。

關於 2.(I)：

為計算應按甲分得 40%，乙分得 60% 的稅後淨利潤，其公式如下：

1. 從銷售所得收入去除
2. 基礎設施成本
3. 樓宇建築成本
4. 專業費用
5. 貸款利息
6. 小計 (2 + 3 + 4 + 5)
7. 稅前淨利潤 (1 - 6)
8. 稅金
9. 稅後淨利潤 (7 - 8)

本修訂書應被認作 1989 年 11 月 1 日甲與乙之間所簽訂協議的一部份。

1989 年 12 月 18 日在澳門協議並簽署 (乙)

1989 年 12 月 18 日在澳門協議並簽置 (甲)

No acordo firmado entre B e A no dia um de Novembro de 1989 para desenvolvimento das Fases II, III, IV e V dos Jardins de C, vimos por este meio esclarecer os seguintes pontos que foram discutidos e acordados entre a duas partes:

ITEM 2. (F):

Nos termos do contrato de concessão original, A devera entregar ao Governo, livre de quaisquer encargos, dez por cento da area util destinada à construção, correspondendo a cerca de 100.000 pes quadrados de construção. O Governo de Macau concordou, em principio, garantir a A a concessão por arrendamento, deste terreno adicional a um preco a acordar entre as duas partes. Nos termos do acordo de *Joint Venture* esta estipulado que o preco a pagar será suportado entre A e B na proporção de 40 por cento por A e 60 por cento por B. B providenciará um emprestimo sem juros a A, no montante da parte que lhe corresponde no pagamento do preco adicional, emprestimo esse que sera liquidado por A, por dedução, na parte que lhe corresponde no lucro liquido depois de impostos.

ITEM 2. (1):

A formula para determinar o lucro liquido depois de impostos a ser repartido entre A e B na proporção de 40 por cento para A e 60 por cento para B e a seguinte:

1. Receita das vendas
- Menos:
2. Custos das infraestruturas
3. Custos de construção dos edificios
4. Honorarios a profissionais

De acordo com o estipulado ... caberia à autora pagar 60% do prémio e conceder à ré um empréstimo correspondente a 40% do prémio. (n.º 50 dos factos provados)

Pelo despacho n.º 135/SATOP/90 publicado no suplemento ao n.º 52 do BO de Macau, o Governo do Território autorizou a revisão da concessão nos precisos termos aí consignados; doc. de fls. 49 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido. (n.º 13 dos factos provados)

Em virtude da revisão ... a área concedida foi reduzida de 45.351m² para 40.017m² (n.º 26 dos factos provados), (que) ... resultou da reversão para o Território de uma parcela de 5.334m²; (n.º 72 dos factos provados) ... a área bruta de construção passou a ser de 97,689m². (n.º 66 dos factos provados)

Área esta, cujo terreno é rochoso e montanhoso.

A ré foi dispensada de entregar ao Território 4.001.72m² correspondente a 10% do terreno concessionado. (n.º 27 dos factos provados)

Em 1 de Julho de 1991 foi celebrado entra a E Industries Limited e a autora o contrato junto a fls. 56 e ss. cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.⁴ (n.º

-
5. Encargos financeiros
 6. Sub-total (2 + 3 + 4 + 5)
 7. Lucro liquido antes de impostos (1- 6)
 8. Impostos
 9. Lucro liquido depois de impostos (7- 8)

Esta carta é parte integrante do acordo assinado por A e B no dia primeiro de Novembro de 1989

⁴ A versão original (chinês) tem o seguinte texto:
本協議於一九九一年七月一日由下列雙方簽訂
(A) 戊，地址(4)。
(B) 乙，地址(2)。

鑒於：

- (a) 依據戊與甲簽訂的一項協議，戊有權發展在地址(1)丙花園第一期工程，包括住宅樓四幢及停車場一幢，總實用樓面面積二十萬平方英尺。並對上述建築負責承擔，安排財務及銷售各事項。
- (b) 戊在上述面積的發展中自己承擔了成本及費用，包括基本建設、樓宇、專業費及發展土地的其他費用。

茲協議如下：

- (1) 戊授權乙完成丙花園第一期第二段工程的發展。
- (2) 聯建承擔自負成本及費用發展丙花園第一期第二段工程，包括安排財務、承建、基本建設及專業費，並負責在建成後樓宇及停車場的銷售。
- (3) 甲有義務在辦理有關樓宇及停車場銷售的文件及法律文件的簽署方面進行協助。樓宇及停車場售價亦由甲與乙商定。
- (4) 樓宇及建築的銷售所得收入則按甲與乙之間所訂協議中的條款分成。
- (5) 聯建同意向戊支付本協議簽訂日之前所產生的發展權益，專案費及基本建設成本。如下：
在本協議簽訂日支付首期港幣 19,000,000.00（壹仟玖佰萬元）。餘款港幣 13,000,000.00 則分四期支付，每期 90 天，每期港幣 3,250,000.00，第一期應於本協議簽訂日起始的九十天內支付。
- (6) 戊和乙同意聘請一位澳門律師為簽署合同的證人。

營銷法律：

本協議受澳門法律的管轄，並解釋亦按澳門法律進行之。

E a sua versão portuguesa textuou-se:

Este Acordo Foi Assinado Por Ambas As Partes No Dia 1 de Julho de 1991

(A) E

Morada: Endereço(4)

e

(B) B

Morada: Endereço(2)

Atendendo a que

- a) Nos termos do contrato assinado entre a E e a A, E tem o direito de desenvolver a primeira fase da obra de construção dos Jardins de C, sitos na Endereço(1), que inclui quatro edifícios de habitação e um edifício de estacionamento, cuja área total de utilização é de 200.000 pés quadrados, e responsabiliza-se pela construção, gerência da parte financeira e vendas.
- b) A E na construção da área acima mencionada responsabilizou-se pelos custos e despesas, que incluem os de infraestruturas, edifícios, despesas específicas e outras despesas relacionadas com a construção.

Acordam o seguinte:

- (1) A E cede à B o direito de construir o segundo módulo da primeira fase dos Jardins de C.
- (2) A B responsabiliza-se pelos custos e despesas no desenvolvimento da obra do segundo módulo da primeira fase dos Jardins de C, incluindo, gerência da parte financeira, construção, infraestruturas e despesas específicas e ainda se responsabiliza pela venda das fracções e os lugares do parque de estacionamento após a sua conclusão.
- (3) A A tem o dever de tratar os documentos de venda e os documentos legais das fracções e dos lugares

14 dos factos provados)

Na mesma data de 01/07/1991, foi celebrado entre a ré, a E Industries Lda. e a autora o acordo de fls. 60 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido.⁵

(n.º 15 dos factos provados)

de estacionamento, auxiliando na assinatura daqueles documentos. Quantos aos preços das fracções e dos lugares de estacionamento, serão determinados pelo acordo entre a A e a B.

(4) As receitas da venda das fracções e das construções serão divididas nos termos das cláusulas do acordo estipulado entre A e a B.

(5) A B concorda em pagar à E as despesas específicas e os custos das infra-estruturas, os custos do direito de desenvolvimento adquirido antes da data de assinatura do presente acordo, da seguinte maneira:

- Na data de assinatura do presente acordo, paga uma entrada inicial de HKD\$19.000.000,00 (dezanove milhões de dólares de Hong Kong);
- A quantia remanescente, no valor de HKD\$13.000.000,00 (treze milhões de dólares de Hong Kong) será paga em quatro prestações trimestrais. O valor de cada prestação é de HKD\$3.250.000,00 (três milhões duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong). A primeira prestação vencer-se-á dentro de noventa dias a contar da data de assinatura do presente acordo.

(6) A E e a B concordam contratar um advogado de Macau para ser testemunha de assinatura do presente acordo.

O presente acordo é supervisionado pelas leis de Macau e será executado de acordo com as mesmas leis.

⁵ A sua versão chinesa textuou-se:

甲
戊
乙

- (一) A1、A2 及 A3、A4 工程師為「丙花園」之第一期工程。
- (二) A1 及 A2 之工程現已全部完成。
- (三) 有關 A1 及 A2 之地基工程及上蓋工程所有成本，全部由戊負責。
- (四) 有關 A3 及 A4 之工程，乙將接手發展，甲不需向戊作任何賠償。
- (五) 有關戊預支 A1 及 A2 以外之工程費用，將由乙負責付還，甲不需負責。

Tendo, também, a seguinte versão em português.

- 1) As obras designadas por A1, A2, A3 e A4 correspondem à 1ª Fase de obra dos “Jardins de C”.
- 2) Neste momento, as obras designadas por A1 e A2 já se encontram concluídas.
- 3) Todos os custos relativos às fundações e de construção dos edifícios das obras designadas por A1 e A2, são suportados por E.
- 4) Em relação às obras designadas por A3 e A4, serão executadas por B. A não necessita de efectuar qualquer indemnização à E.
- 5) Quanto aos custos extras pagos pela E, relacionados com as obras designadas por A1 e A2, serão restituídos pela B. A não se responsabiliza por qualquer pagamento.

Os acordos especificados em 14 e 15 supra abrangem os quatro blocos da fase I do complexo. (n.º 33 dos factos provados)

Os blocos A1 e A2, bem como algumas infraestruturas inerentes, foram construídas pela E ao abrigo do contrato que esta sociedade havia celebrado com a ré. (n.º 34 dos factos provados)

Para realizar a construção da urbanização a autora contratou uma sociedade denominada F. (n.º 19 dos factos provados)

A F, sub-contratada da autora, angariava, por conta desta, potenciais interessados em adquirir fracções autónomas, com quem celebrava contratos provisórios de promessa de venda. (n.º 20 dos factos provados)

Os contratos ... eram mais tarde, com a anuência da autora, substituídos por contratos celebrados entre os interessados e a ré. (n.º 38 dos factos provados)

A F recebia dos interessados, por conta da B, um depósito cujo montante variou entre 15% e 25% do preço da compra e venda. (n.º 21 dos factos provados)

Em 24 de Janeiro de 1995 a ré, a autora e a F efectuaram uma reunião de que resultou o acordo junto a fls. 103 e ss. que aqui se tem por integralmente reproduzido.⁶ (n.º 23 dos factos provados)

⁶ A sua versão original tem o seguinte texto:

甲
乙
己

聯席會議記錄

於 24/01/95 晚上 9:30 會議，經過 R 先生，S 先生與 T 先生友好協商，一致達成如下協議，並按此協議進行工作。

- 一. 丙花園 XX 台(1) (B1) 大廈入伙手續於 XXX 大廈 19 樓由乙負責辦理；
- 二. 丙花園 XX 台(1) (B1) 入伙應收樓款為樓價 75% 共 HKD41,553,294.00 收到樓款，按比例扣除 B1 銀行貸建款項後，餘款全部撥入乙，乙首先付給己，由己支付丙花園地盤工人工資，判工款以及材料款（目前約 HKD800 萬），而已收到一個單位款項，就交給該單位銷匙，直至全部

A reunião ... supra teve como objectivo, além, de outros, o reinício das obras (n.º 28 dos factos provados).

O que passava também pela angariação de interessados que seriam posteriormente apresentados à ré para efeitos de celebração dos contratos definitivos (n.º 32 dos factos provados). Tanto a autora como a ré podiam angariar eventuais interessados na compra das fracções (n.º 35 dos factos provados), após a fixação do preço das fracções autónomas (n.º 36 dos factos provados). No âmbito do provado em 35. supra a ré prometeu vender as fracções da Torre B1 e a vivenda n.º 8 do complexo M1 (n.º 37 dos factos provados). De acordo com o referido em 23. supra a ré comprometeu-se a entregar até 28/02/1995, os elementos pormenorizados sobre os pagamentos de HKD\$13,851,098.00 (n.º 52 dos factos provados), parte dos quais a autora recebeu antes da entrega das fracções da Torre

付清為止。付清地盤費用後，緊接要付清 XX 台(2) (B3) 銀行貸建聯款項。

三. XX 台(1) (B1) 入伙前，甲已收樓款共 HKD\$13,851,098.00 之詳細資料以及 M1 別墅之銷售，收樓款情況等由甲負責於 28/2/95 前提交給乙股東。

E a sua versão portuguesa é o seguinte:

Realizou-se na noite de 24 de Janeiro de 1995, às nove horas e trinta minutos, uma reunião entre os Senhores R, S e T, tendo chegado ao presente acordo em face do qual há que realizar o seguinte:

1. As formalidades que se seguem à licença de utilização do Edifício(1) (B1), dos Jardins de C, serão tratadas pela B no 19º andar do Edifício:
2. Após o recebimento das quantias devidas com a obtenção da licença de utilização do Edifício(1) (B1), dos Jardins de C, que totalizam HKD\$41.553.294,00 (quarenta e um milhões quinhentos e cinquenta e três mil duzentos e noventa e quatro dólares de Hong Kong), equivalente a 75% do valor total do edifício, e depois de deduzir o valor do empréstimo do Banco relativamente ao bloco B1, o montante remanescente deve ser entregue à B que, por sua vez, paga, em primeiro lugar, à F. Esta pagará aos operários da obra dos Jardins de C, aos sub-empregados e as despesas relativas aos materiais adquiridos (neste momento totalizam cerca de HKD\$8.000.000,00 (oito milhões de dólares de Hong Kong)). A F ao receber a quantia de cada fracção, deve entregar as respectivas chaves até pagamento integral do valor ainda em dívida. Após o pagamento das despesas da obra, será liquidado o empréstimo do Banco referente ao Edifício(2) (B3).
3. A A tem de entregar uma lista pormenorizada do preço recebido, antes da emissão da licença de utilização do bloco B1, no montante de HKD\$13.851.098,00 (treze milhões, oitocentos e cinquenta e um mil e noventa e oito dólares de Hong Kong), e também da venda das moradias (M1). Estes recebimentos deverão ser entregues aos sócios da B, até ao dia 28 de Fevereiro de 1995.

B1 (n.º 53 dos factos provados), bem como os elementos sobre a comercialização e os pagamentos da vivenda n.º 8 de M1 (n.º 54 dos factos provados).

Durante a construção foi sendo efectuada a comercialização das fracções autónomas. (n.º 22 dos factos provados)

A ré procedeu ela própria à comercialização da totalidade das fracções da Torre B1 e da vivenda n.º 8 do conjunto M1, prometendo vender a H, aquelas pelo preço de HKD\$55,404,392.00 e esta por HKD\$8,500,000.00. (n.º 29 dos factos provados)

Recebendo a ré o remanescente do preço em relação a alguns contratos. (n.º 39 dos factos provados)

Com a venda das fracções autónomas a ré já arrecadou até ao presente, pelo menos HKD\$68,204,302.04, sendo este o valor resultante da venda por si efectuada. (n.º 40 dos factos provados)

Estão ainda em dívida relativamente a despesas com o desenvolvimento do empreendimento, nomeadamente a construção, montantes não apurados. (n.º 41 dos factos provados)

A autora exigiu que a entrega das fracções da Torre B1 fosse por ela feita e na sua sede. (n.º 42 dos factos provados)

O remanescente a entregar à autora, de acordo com a cláusula 2 de 23. supra é, no mínimo, de HKD\$20,503,308.25. (n.º 43 dos factos provados)

Dado que o montante entregue ao Banco, para financiamento parcial da construção da Torre B1, foi de HKD\$21,049,985.75. (n.º 44 dos factos provados)

Na sequência da reunião referida em 23.º supra (24 de Janeiro de 1995 – acrescentado nosso) a ré entregou à autora a quantia de HKD\$2,000,000.00. (n.º 45

dos factos provados)

Pelo menos a partir de determinada altura entende-se que a distribuição dos lucros se efectuará no fim do empreendimento projectado. (n.º 49 dos factos provados)

A ré comunicou à autora a resolução do contrato ... (de 1 de Novembro de 1989) por carta datada de 25/03/95 e subscrita pelo seu mandatário. (n.º 2 dos factos provados)

A obra levada a cabo pela autora no empreendimento “Jardins de C” foi interrompida por várias vezes em Junho de 1994. (n.º 4 dos factos provados)

Uma das razões por que as obras pararam foi devido à recusa da ré em prestar contas do dinheiro por si recebido. (n.º 46 dos factos provados)

Em 12 de Julho de 1995 a autora recebeu a notificação judicial avulsa junta em cópia a fls. 107, cujo teor se tem aqui por reproduzido na íntegra;⁷ (n.º 24 dos factos provados) sendo facto determinante “a interrupção pela A. da construção da obra”. (n.º 55 dos factos provados)

A ré solicitou por diversas vezes à autora que recomeçasse as obras, dando-lhe sucessivos prazos, sem contudo o conseguir. (n.º 56 dos factos provados)

A ré substituiu as fechaduras de 21 portas das fracções da Torre B1. (n.º 25 dos factos provados) A ré fez ... visto que a autora se recusava a entregar as respectivas chaves aos promitentes compradores. (n.º 62 dos factos provados)

As chaves das fracções do bloco B1 e da vivenda n.º 8 foram todas entregues

⁷ Tem a notificação o teor essencial o seguinte: “ ... o acordo de 1 de Novembro de 1989, bem como o respectivo aditamento de 18 de Dezembro de 1989, se encontram resolvidos, por sua culpa exclusiva, devendo, por isso, desocupar imediatamente os terceiros em referência, por forma a que possam ser reiniciadas as obras de construção, sob pena de lhe ser exigida toda a responsabilidade pelas sanções e demais prejuízos que a requerente venha a sofrer”.

aos seus compradores. (n.º 64 dos factos provados)

As chaves das fracções B2 e B3 e do bloco A3 foram entregues pela F aos respectivos promitentes compradores. (n.º 65 dos factos provados)

A ré teve frequentemente de dar satisfação aos promitentes compradores sobre a razão de não lhes poder entregar as chaves dos apartamentos já pagos na íntegra e de não poderem ser realizadas as respectivas escrituras. (n.º 74 dos factos provados)

A ré entregou à autora e à F, pelo menos, HKD\$74,790,000.00. (n.º 47 dos factos provados)

A ré amortizou empréstimos e os respectivos encargos financeiros correspondentes a cerca de HKD\$83.000.000.00. (n.º 48 dos factos provados)

O prémio referente aos 10% da área concessionada foi fixado em MOP\$12,616,686.00. (n.º 51 dos factos provados)

A ré informou a autora de que recebeu da promessa de venda da torre B1 e 37 parques de estacionamento desta torre, 4 fracções autónomas da torre B2 e 1 parque de estacionamento desta torre, uma vivenda do conjunto M1 e 3 parques de estacionamento da torre B3, HKD\$68,204,302.00, (n.º 57 dos factos provados)

i. os quais foram gastos HKD\$21,049,985.75 para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B1, seus juros e demais encargos financeiros, (n.º 58 dos factos provados)

ii. HKD\$7,307,111.85 para amortização do empréstimo destinado à construção da torre B3, seus juros e demais encargos financeiros; (n.º 59 dos factos provados)

iii. MOP\$3,501,608.00 para pagamento do imposto complementar de

rendimentos devido pela autora; (n.º 60 dos factos provados) (que) ... não obstante os promitentes compradores terem pago na íntegra os preços devidos; (n.º 63 dos factos provados)

iv. HKD\$5,000,000.00 para transferência a favor da autor; (n.º 61 dos factos provados)

Por conta do prémio a ré teve de fazer os seguintes pagamentos:

i. Em 26/01/1991 MOP\$3,229,856.00; (n.º 67 dos factos provados)

ii. Em 26/07/1991, em 27/01/1992, em 21/12/1992 e em 30/07/1991, MOP\$2,020,217.00 de cada vez; (n.º 68 dos factos provados)

A ré pagou o imposto complementar devido pela autora ao Território e referente ao ano de 1993, de MOP\$1,750,804.00 em 28/09/1994 e em 28/11/1994 igual montante. (n.º 69 dos factos provados)

A ré pagou ao Território, em 16/05/1995, uma multa de MOP\$270,000.00; (n.º 70 dos factos provados) Multa aplicada por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno concessionado; (n.º 71 dos factos provados).

Parte do prémio, no montante de MOP\$6,002,550.00, a ser pago através de infraestruturas construídas, foi parcialmente pago através de infraestruturas, efectivamente construídas pela autora. (n.º 75 dos factos provados)

Ao Sr. I aliás II, presidente do conselho de administração da ré, foram conferidos poderes para movimentar, juntamente com outro administrador da ré, J, as contas bancárias da autora. (n.º 76 dos factos provados)

Situação que se manteve até princípios do ano de 1995. (n.º 77 dos factos provados)”

Factos provados constantes dos embargos:

“Em 1 de Novembro de 1989 a embargante e a embargada assinaram o contrato junto em fotocópias a fls. 38 a 42 da providência cautelar apensa e fls. 20 a 33, 56 a 60 e 100 a 103 dos presentes autos, nas versões em língua portuguesa, chinesa e inglesa, respectivamente, cujos dizeres aqui se têm por integralmente reproduzidos.

A embargante prometeu vender as fracções da Torre B1 e a vivenda n.º 8 do conjunto M1.

Relativamente às fracções do bloco A3 e Torres B2 e B3 a embargada canalizava parte do dinheiro recebido dos promitentes compradores para a conta bancária aberta junto do Banco com vista à amortização dos empréstimos bancários.

Outra parte canalizou a embargada para a conta da embargante, a título de reembolso dos adiantamentos por esta efectuados.

E “parte significativa” ficava retida pela embarga – da ou pela F.

A embargada entregou à embargante HKD\$39.958.207,16.

Em 24 de Janeiro de 1995 teve lugar uma reunião entre a embargante, a embargada e a F, à qual se reporta a acta junta a fls. 35 e ss., cujo teor aqui se tem por reproduzido na íntegra.

Em 1 de Julho de 1991 foi celebrado entre a embargada e a firma E Industries Lda. O contrato junto em fotocópia a fls. 56 e ss. da providência cautelar, cujo teor aqui se dá por reproduzido na íntegra.

Foi a embargada que na reunião especificada em 7. exigiu que a entrega das fracções da Torre B1 fosse por ela feita e na sua sede.

Para além de outras obrigação recaía também sobre a embargada a obrigação

de realizar, suportando os respectivos encargos, acções tendentes à promoção da venda das fracções autónomas.

Passando pela angariação dos interessados que seriam posteriormente apresentados à embargante para celebração dos contratos definitivos.

A autora não podia intervir na concepção dos projectos de construção.

Cabia à embargada suportar todos os custos relativos a esses projectos e aos honorários dos profissionais que neles interviesses.

O contrato especificado em 9. supra conferiu também à embargada a comercialização das fases II, III, IV e V, do Complexo “Jardins C” e conferiu-lhe a sua administração até à entrega efectiva aos próprios compradores.

Pelo contrato especificado em H) a embargada obteve os mesmos direitos relativamente à fase I.

Na sequência da revisão do contrato de concessão o Território autorizou um acréscimo da área bruta de construção, que passou a ser de 97689m².

Os blocos A1 e A2 e respectivas infra-estruturas foram construídas pela E ao abrigo do contrato que esta sociedade celebrou com a embargante.

Os blocos A3 e A4 não fazem parte do contrato de associação cuja resolução foi declarada pela embargante.

Fazem parte do contrato de cessão dos direitos da E a favor da embargada.

Após a fixação do preço das fracções, tanto a embargante como a embargada podiam angariar eventuais interessados.

Uma vez chegado a acordo sobre as demais condições, seriam celebrados os correspondentes contratos-promessa.

No âmbito do provado na resposta ao quesito 16.º prometeram-se vender as

fracções da Torre B1 e a vivenda n.º 8 do conjunto M1.

Além do especificado em B) a embargante prometeu vender 37 parques de estacionamento da Torre B1.

Também quatro fracções da Torre B2, 1 parque de estacionamento da Torre B2 e 3 parques de estacionamento da Torre B3.

A embargada concordou ainda que o remanescente dos preços fosse destinado à amortização dos empréstimos bancários concedidos para financiamento da construção das Torres B1 e, em seguida, ao pagamento dos trabalhadores, sub-empregados e fornecedores e só depois para amortização do financiamento da Torre B3.

As vendas foram feitas pelo preço do Mercado.

A embargante assinou a favor do sócio da embargada e da F, K, contratos-promessa de compra e venda relativos a 16 fracções autónomas.

Doze da Torre B3 e 4 do bloco A3.

As referidas fracções correspondiam a HKD\$10,230,774.00.

O total das vendas realizadas permitia a cobrança de HKD\$215,177,180.48.

A embargante arrecadou pelo menos HKD\$68,096,415.00 com as vendas por si realizadas.

A embargada entregou o montante especificado em F) para efeitos de compensação dos encargos por esta adiantados.

A embargante entregou à embargada e à F pelo menos totalizando, aproximadamente, HKD\$74,900.000,00.

A embargante amortizou os empréstimos bancários e os respectivos encargos financeiros correspondentes a cerca de HKD\$83,000,000.00.

Pelo menos a partir de determinada altura entendeu-se que a distribuição dos lucros se efectuaria no fim do empreendimento projectado.

Permitindo, deste modo, a constituição de fundos necessários para acorrer aos gastos provenientes das diversas obras.

A interrupção da construção das obras determinou a embargante a resolver o contrato especificado em 1 supra.

A embargada ocupou os terrenos não permitindo o reinício da obra de construção.

O montante perguntado no quesito 31.º foi gasto, HKD\$21,049,985.15, para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B1, juros e demais encargos financeiros.

Ainda HKD\$7,301,111.85 para amortização do empréstimo destinado à construção da Torre B3, juros e demais encargos financeiros.

Ainda MOP\$3,501,608.00 para pagamento do imposto complementar de rendimentos devido pela embargada.

Também HKD\$5,000,000.00 para transferência a favor da embargada.

A embargante tem ligações com o grupo económico denominado L.

A L possui investimento em Macau (fábrica da mármore em Coloane) e na R.P.C.

A L tem participações sociais na M, cuja principal actividade consiste na extracção de mármore e granitos.

A L tem ainda participações na N, tendo como principais investimentos a construção de um complexo na cidade de Fang Cheng, a urbanização de um vasto terreno e a construção de um *resort* turístico em Zhan Shan Da Ping Po.

A L tem ainda participação na O, cuja actividade consiste na venda de gasolina, óleos e lubrificantes.

A L tem também participação na P, cuja actividade consiste na produção e venda de grande variedade de produtos têxteis.

Foi noticiado em Março de 1994 que o grupo económico com quem a embargante tem ligação ia liderar um projecto imobiliário na província de Guanxi que implicaria o investimento em 10 anos de cerca de 1,000 milhões de patacas.

A F Entregou as chaves das fracções do blocos e A3 e das Torres B2 e B3 aos respectivos promitentes-compradores.

As chaves da Torre B-1 foram também entregues aos promitentes-compradores.

A embargante substituiu as fechaduras de 21 portas das fracções da Torre B1 visto que a embargada não entregava as chaves aos promitentes-compradores.

Não obstante os promitentes-compradores tem pago na íntegra o remanescente dos preços devidos.

As chaves da vivenda n.º 8 foram também entregues aos promitentes-compradores.

A embargante não cumpriu integralmente as promessas mencionadas na reunião especificada em G).

Os promitentes-compradores detêm as respectivas fracções autónomas nelas habitando.

Por isso a providência decretada também causa prejuízos aos promitentes-compradores das fracções autónomas.

O tal das receitas arrecadas pela embargante com a venda das fracções por si

efectuadas ascende a HKD\$68,204,302.04.

A título de custos de construção estão em dívida montantes não apurados.

As despesas de construção efectuadas até ao presente e previstas nos contratos montam a HKD\$136,961,521.46, sendo HKD\$15,405,211.00 relativas aos Blocos A1 e A2.

Tendo ainda sido efectuadas obras não previstas nos contratos, mas essenciais ao empreendimento e que ascendem pelo menos a HKD\$14,928,232.00, sendo HKD\$1,739,479.00 para o A1 e A2 e HKD\$1,043,656.00 para as obras não essenciais da “Q”.

Os empréstimos pedidos e aplicados no empreendimento não ultrapassam HKD\$74,500,000.00, não incluindo o A1 e o A2.

Os quais estão inteiramente pagos com as receitas entretanto geradas.”

2.2 Questões a apreciar

1. Nulidade do acórdão por omissão de pronúncia

A recorrente suscitou, na parte IV das alegações e n.º 1 a 15 das suas conclusões, a nulidade do acórdão recorrido em três pontos que entende que o tribunal recorrido não deu devido conhecimento:

- a não exigibilidade à recorrente da obrigação de pagar à recorrida a quantia de HKD\$18,503,308.25 em face da reiterada passividade e violação por parte desta dos compromissos contratuais;

- a redução da quantia da obrigação da recorrente de pagar à recorrida para HKD\$18,503,308.25 constitui uma alteração de causa de pedir da petição inicial da

autora, ora recorrida;

- a improcedência dos pedidos a) a c) da reconvenção sobre a condenação da recorrida a pagar indemnização à recorrente relativa a concessão da área adicional de terreno.

As duas primeiras questões correspondem à al. a) dos pedidos da recorrida na petição inicial de que a primeira instância julgou procedente e a terceira às al.s a) a c) dos pedidos reconventionais que foram julgados improcedentes pela mesma instância, decisões essas mantidas pelo Tribunal de Segunda Instância no acórdão recorrido sem voto de vencido.

Dispõe o art.º 638.º do Código de Processo Civil (CPC):

“1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, das decisões referidas no artigo 583.º, quando proferidas pelo Tribunal de Segunda Instância, cabe recurso para o Tribunal de Última Instância.

2. Mesmo que o valor da causa exceda a alçada do Tribunal de Segunda Instância, não é admitido recurso do acórdão deste tribunal que confirme, sem voto de vencido e ainda que por diverso fundamento, a decisão proferida na primeira instância, salvo se o acórdão for contrário a jurisprudência obrigatória.”

Segundo o n.º 2 do artigo referido, esta parte da decisão do acórdão de segunda instância não é recorrível para o Tribunal de Última Instância.

Não sendo recorrível, a omissão de pronúncia invocada pela recorrente configura uma nulidade da sentença que só pode ser arguida perante o tribunal que proferiu a sentença, em obediência do n.º 3 do art.º 571.º do CPC, aplicável por

força do n.º 1 do art.º 633.º do mesmo Código:

“Artigo 571.º

(Causas de nulidade da sentença)

1. É nula a sentença:

...

d) Quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;

...

2. ...

3. As nulidades mencionadas nas alíneas b) a e) do n.º 1 só podem ser arguidas perante o tribunal que proferiu a sentença se esta não admitir recurso ordinário; no caso contrário, o recurso pode ter como fundamento qualquer dessas nulidades.”

Na verdade, o recurso para o Tribunal de Última Instância pode, nos termos do art.º 639.º do CPC, ter como fundamento a nulidade do acórdão recorrido. Mas só se a decisão for recorrível. Caso contrário, a nulidade deve ser arguida perante o tribunal que proferiu a decisão visada.

Assim, não tomamos conhecimento desta parte do recurso.

2) Consideração de factos não alegados ou não provados

A recorrente entende que o acórdão recorrido violou o art.º 567.º do CPC ao considerar os factos não alegados pelas partes ou, sendo alegados, mas não

provados. Tais factos devem ser considerados não escritos ou constitui a nulidade prevista no art.º 571.º, n.º 1, al. d) do CPC.

Para a presente questão, a recorrente elencou os seguintes factos:

- Cabia a quem vendia as fracções prestar as contas do dinheiro recebido e entregar à outra parte;

- vendidas as fracções deviam as despesas e impostos ser pagos com as receitas;

- a conta por prestar tinha precisamente este conteúdo;

- as receitas resultantes das vendas ficariam progressivamente contadas;

- é obvio que há que atender que a autora, sendo promotora do complexo, enquanto ficava obrigada a construir o complexo “à sua responsabilidade todos os custos e despesas”, ao longo da construção do complexo com a progressiva comercialização das fracções acabadas, se via o progressivo pagamento das despesas e custos por si prestados na construção, pelo que resultariam os lucros;

- sem ter prestado as contas por parte da ré, as obras de construção ficaram várias vezes paradas;

- a partir da reunião de 24 de Janeiro de 1995 as partes terão introduzido uma cláusula definindo os deveres de prestação da conta e pagamento das despesas da construção e salário dos trabalhadores.

A questão suscitada, a existir, deve qualificar-se como erro de julgamento e não nulidades e, portanto, pode ser conhecida nesta sede.

Ora, segundo jurisprudência deste Tribunal de Última Instância:

“É lícito ao Tribunal de Segunda Instância, depois de fixada a matéria de

facto, fazer a sua interpretação e esclarecimento, bem como extrair as ilações ou conclusões que operem o desenvolvimento dos factos, desde que não os altere.

O Tribunal de Última Instância, atentos os seus poderes de cognição limitados à matéria de direito e não de facto, só pode censurar as conclusões ou desenvolvimento feitos pelo Tribunal de Segunda Instância sobre a matéria de facto fixada se este infringir o seu limite, tirando conclusões que não correspondam ao seu desenvolvimento lógico.”⁸

Tendo em conta o teor do acordo resultado da reunião de 24 de Janeiro de 1995 e a restante matéria de factos provada, nomeadamente os factos constantes da resposta aos quesitos n.ºs 23-A, 23-B, 25, 26, 27, 30, 32, 34, 35, 36, 38, 39, entendemos que as ilações, conclusões e desenvolvimento extraídos pelo acórdão recorrido se mantêm dentro da matéria provada.

Até alguns dos factos descritos pela recorrente não são ilações, mas sim factos constantes da especificação e respostas aos quesitos, como a resposta ao quesito n.º 23-B:

“Uma das razões que as obras pararam foi devido à recusa da ré em prestar contas do dinheiro por si recebido.”

Improcede o recurso nesta parte.

3) Consideração de factos constantes dos embargos

A recorrente opõe à consideração dos factos constantes dos embargos

⁸ Cfr. ac. do TUI de 31 de Outubro de 2001 do processo n.º 13/2001. No mesmo sentido, ac. do TUI de 19 de Julho de 2002 do processo n.º 2/2002, este do recurso civil, e de 28 de Maio de 2003 do processo n.º 8/2003.

apensados pelo tribunal recorrido por não ter sido tomado conhecimento deles por virtude do exercício das suas funções. Ao dar como provados os factos dos embargos, violou o art.º 434.º, n.º 2 do CPC.

Tal como acontece com a anterior, a presente questão suscitada, a existir, deve qualificar-se como erro de julgamento e não nulidades e, portanto, pode ser conhecida.

Prescreve, assim, o art.º 434.º, n.º 2 do CPC:

“2. Também não carecem de alegação os factos de que o tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções; quando o tribunal se socorra destes factos, deve fazer juntar ao processo documento que os comprove.”

Ora, os factos dados como provados nos embargos apensados aos presentes autos foram obtidos em julgamento realizado pelo tribunal colectivo de composição igual à do presente processo na primeira instância, em que foi observado o princípio do contraditório, entre as mesmas partes, respeitante à mesma relação controvertida. Neste contexto, é lícito ao Tribunal de Segunda Instância servir-se dos factos provados nos embargos na apreciação do recurso.⁹

Improcede o recurso nesta parte.

4) Resolução do contrato

A recorrente sustenta que do contrato de *joint venture* e seu aditamento não lhe resultava qualquer obrigação secundária de prestação de contas do dinheiro por

⁹ José Lebre de Freitas, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. 2, Coimbra Editora, 2001, p. 399.

si recebido com as vendas das fracções autónomas ou de entrega do respectivo saldo. O seu eventual incumprimento nunca autoriza a recorrida não cumprir a sua obrigação principal de construção do empreendimento. A mora da recorrida em recomeçar as obras converteu-se em incumprimento definitivo que legitima a resolução do contrato.

Por seu lado, a recorrida entende que da reunião de Janeiro de 1995 não resultava compromisso de reiniciar as obras e a recorrente estava obrigada a entregar as receitas não despendidas à recorrida para cobrir as despesas de construção, daí o dever da recorrente de prestar contas e entregar o saldo positivo.

Para avaliar a licitude da resolução do contrato de 1 de Novembro de 1989 por iniciativa da recorrente, torna-se necessário apreciar o eventual incumprimento das obrigações a cargo da cada uma das partes decorrentes daquele contrato e dos sucessivos acordos, sempre com base nos factos dados como provados pelas instâncias.

Antes de mais nada, do contrato evidencia que a recorrente é o concessionário dos terrenos em causa e a recorrida a promotora do desenvolvimento.

A recorrente pediu a notificação judicial avulsa, que foi efectuada em 12 de Julho de 1995, a fim de dar conhecimento à recorrida de que o acordo de 1 de Novembro de 1989 e o aditamento de 18 de Dezembro posterior se encontram resolvidos por sua culpa exclusiva, por razão da interrupção da construção da obra por parte da recorrida (al. T da especificação e resposta ao quesito n.º 33).

Realmente, a obra levada a cabo pela recorrida no empreendimento “Jardim

de C” foi interrompida por várias vezes em Junho de 1994 (al. BB da especificação).

Um dos objectivos da reunião realizada em 24 de Janeiro de 1995 era precisamente o reinício das obras (al. Z da especificação).

E as obras pararam por razão, entre outras, da recusa da recorrente em prestar contas do dinheiro por si recebido (resposta ao quesito n.º 23-B).

Segundo o primitivo contrato, a recorrente estava principalmente obrigada a diligenciar no sentido de obter junto do Governo a revisão das condições da concessão dos terrenos e pô-los a disposição da recorrida para realizar as obras de construção (al. c) do n.º 2 do contrato e al.s G e H1 da especificação).

Ainda neste contrato estipula-se que a recorrida completará o desenvolvimento com todos os custos e despesas a seu cargo (al. e) do n.º 2 do contrato) e só no acordo de 18 de Dezembro de 1989 se estabeleceram que serão descontados das receitas os custos das infraestruturas, de construção dos edifícios, dos honorários a profissionais, juros de empréstimo e impostos (2ª parte do acordo).

Pelo menos a partir de determinada altura se entendeu que a distribuição de lucros se efectuará no fim do empreendimento projectado (resposta ao quesito n.º 27).

Entretanto, da reunião de 24 de Janeiro de 1995 resulta dois deveres adicionais para a recorrente. O primeiro consiste no pagamento do remanescente dos preços da torre B1 à recorrida no valor mínimo de HKD\$21,049,985.75 (resposta ao quesito n.º 21). E o segundo é prestar informações pormenorizadas aos sócios da recorrida sobre os preços recebidos pela recorrente no valor de

HKD\$13,851,098.00 e a situação de venda e do recebimento dos preços das vivendas M1 antes de 28 de Fevereiro de 1995 (n.ºs 2 e 3 do acordo e respostas aos quesitos n.º 30 a 32).

É certo que após a dita reunião, a recorrente entregou à recorrida HKD\$2,000,000.00 (resposta ao quesito n.º 23-A). E também é verdade que nem todos os preços recebidos pela recorrente foram retidos por esta, pois pelo menos esta pagou HKD\$21,049,985.75 e HKD\$7,307,111.85 para amortização dos empréstimos destinados à construção das torres B1 e B3, respectivamente (respostas aos quesitos n.º 35 e 36).

Em relação ao segundo dever, o mais falado dever de prestar contas por parte da recorrente, não é de desprezar que esta informou a recorrida da que recebeu da venda da torre B1 e 37 parques de estacionamento desta torre, 4 fracções autónomas da torre B2 e 1 parque de estacionamento desta torre, uma vivenda do conjunto M1 e 3 parques de estacionamento da torre B3 HKD\$68,204,302.00 (resposta ao quesito n.º 34).

Assim, parece que a recorrente chegou a dar, pelo menos, algumas informações pretendidas pela recorrida naquela reunião.

O dever de prestar contas pela recorrente não resulta explicitamente do contrato e do primeiro acordo e do que resulta da reunião de Janeiro de 1995 refere-se apenas à torre B1 e às vivendas M1. Não está estipulado, em lado algum, a obrigação de prestar contas sucessivamente, sendo certo que a distribuição de lucros será apenas feita no fim do empreendimento. A haver incumprimento dos deveres decorrentes desta reunião por parte da recorrente, será sempre parcial e não total.

Ao passo que, a recorrida não voltou a começar as obras paradas por razão, entre outras, da recusa da recorrente em prestar contas do dinheiro recebido. Mas esta não pode constituir fundamento para a excepção do seu não cumprimento do contrato face ao incumprimento pelo menos não total da recorrente dos deveres não principais.

Por outro lado, a construção do empreendimento é, sem dúvida, a obrigação principal da recorrida e de maior importância em comparação com as violadas pela outra parte, sempre considerada no contexto do contrato inicial e nos dois acordos subsequentes.

Assim, entendemos que era lícito à recorrente resolver o contrato com fundamento no incumprimento das obrigações por parte da recorrida.

Procede o recurso nesta parte.

5) Condenação da recorrida no reembolso do imposto complementar de rendimentos pago pela recorrente

A recorrente alega que pagou MOP\$3,501,608.00 para liquidar o imposto complementar de rendimentos devido pela recorrida. O pagamento não foi feito no cumprimento de qualquer obrigação da recorrente.

De acordo com a matéria de facto provada, a recorrente pagou imposto complementar devido pela recorrida referente ao ano de 1993 de MOP\$1,750,804.00 em 28 de Setembro de 1994 e igual montante em 28 de Novembro seguinte (respostas aos quesitos n.º 38 e 50).

Nada resulta dos factos provados que este imposto estava relacionado com o empreendimento em causa.

Nesta parte o recurso procede, mantendo a decisão de primeira instância no sentido de condenar a recorrida a pagar à recorrente a quantia de MOP\$3,501,608.00, bem como os respectivos juros legais.

3. Decisão

Face ao exposto, acordam em:

- não tomar conhecimento da nulidade do acórdão recorrido arguida;
- julgar parcialmente procedente a restante parte do recurso, revogando o acórdão recorrido na parte em que julgou procedente o pedido c) da petição inicial e revogou a declaração de resolução legítima do contrato e na parte em que revogou a decisão de primeira instância em relação às al.s d) e e) dos pedidos reconventionais, mantendo a restante parte do acórdão recorrido.

Custas pelas recorrente e recorrida na proporção do seu decaimento.

Aos 15 de Dezembro de 2004.

Juízes : Chu Kin (Relator)

Viriato Manuel Pinheiro de Lima

Sam Hou Fai