

Processo nº 46/2007

Data: 15.02.2007

(Autos de recurso em matéria civil)

Assuntos: Contrato promessa.

Documentos juntos com os articulados.

Execução específica.

Regime aplicável.

SUMÁRIO

1. Os documentos juntos com os articulados fazem parte integrante destes, e sendo documentos assinados pelas partes e não impugnados, de onde se constata que aquando da celebração de um contrato promessa de compra e venda de um imóvel entregou o promitente vendedor as chaves do mesmo ao promitente comprador, assim se deve fazer constar da matéria de facto provada.
2. O pedido de execução específica de um contrato promessa celebrado antes da entrada em vigor do Código Civil de Macau deve ser apreciado em conformidade com o regime estatuído no

Código Civil de 1966 (por aquele revogado) assim como pelo
preceituado na Lei nº 20/88/M.

O relator,

José M. Dias Azedo

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

Relatório

1. Por sentença proferida nos presentes autos de acção ordinária, julgou-se improcedente o pedido aí formulado pela A. **A**, que consistia em declarar-se que o R., **B**, por facto voluntário seu, não cumpriu as obrigações assumidas no contrato promessa que com a A. celebrou em 27.03.1997, proferindo-se consequentemente sentença que produzisse os efeitos da declaração negocial do R. em falta, transmitindo-se à A., livre de ónus ou encargos, a propriedade da metade indivisa da fracção autónoma designada por “A r/c”, do rés-do-chão, do prédio com os nºs XXX a XXX da Rua XXX, objecto do referido contrato promessa; (cfr.,

fls. 71 a 79).

Entendeu-se pois na referida sentença que provado não ficou a “tradição do imóvel objecto do contrato promessa para a A.”, e, nesta conformidade, dando-se aplicação ao estatuído no artº 820º nº 2 do C.C.M., que não se podia julgar procedente a pretendida “execução específica”.

*

Inconformada com o assim decidido, a A. recorreu, alegando e concluindo que:

“1.ª Foi o presente recurso interposto da, aliás, douta Sentença que julgou improcedente a acção por não provada, decidindo julgar improcedente o pedido da Autora, deles absolvendo os Réus;

2ª A decisão ora recorrida decidiu que: "(...) Ora, tratando-se de imóvel, o artigo 820º/2 do CCM exige, entre outros, o requisito de haver tradição da coisa, ou seja normalmente o que se traduz na entrega da chave das fracções, no caso em análise, não há nenhum facto que menciona este ponto, logo

não estão preenchidos todos os requisitos»;

- 3ª Ora, salvo o devido respeito, a ora Recorrente procedeu à junção do documento nº 2, comprovativo de que já havia celebrado a escritura pública relativamente a metade indivisa do imóvel, tendo para o efeito recebido as chaves da fracção;*
- 4ª Chaves estas que lhe permitem ter acesso a toda a fracção, nomeadamente à parte indivisa que ainda não foi objecto de escritura Pública;*
- 5ª Nem outro podia ser o entendimento visto que a fracção é uma só e o seu acesso faz-se por uma única porta;*
- 6ª A ora Recorrente, num recente passado, utilizou esta fracção autónoma, na sua totalidade, para comércio e mensalmente procede ao pagamento das contas de electricidade e de água;*
- 7ª Contas estas que abrangem a totalidade da fracção autónoma e não apenas a metade indivisa que já foi objecto de escritura pública;*
- 8ª É, assim, evidente que houve tradição da coisa, pois trata-se de uma única fracção autónoma, tendo as chaves da mesma sido entregues aquando da celebração da escritura pública, em 10 de Setembro de 2001;*
- 9ª Assim sendo, a sentença ora recorrida fez, salvo o devido*

respeito, uma errada valoração dos factos, violando o disposto no artigo 820.º, nº 2 do Código Civil de Macau”; (cfr. fls. 90 a 93).

*

Sem contra-alegações, vieram os autos a este T.S.I..

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Eis os factos pelo Mmº Juiz “a quo” dados como provados:

“- *Em 27 de Março de 1997, a Autora celebrou com o Réu um contrato-promessa de compra e venda;*

- *Nos termos do qual aquela prometeu comprar, e este prometeu vender, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluta, metade indivisa da fracção autónoma designada por "Ar/c" do rés-do-chão, com C, para comércio, do prédio com os nos XXX a XXX da Rua XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXX a fls. XXX do livro XXX, inscrita a metade da fracção na mencionada Conservatória a favor do promitente vendedor pelo n° XXX do livro XXX;*
- *Contrato-promessa de compra e venda no qual constam dois vendedores, sendo um deles o Réu e o outro D, comproprietário daquele;*
- *Tendo a Autora, por escritura pública, datada de 10 de Setembro de 2001, adquirido a metade indivisa de D;*
- *Conforme resulta do contrato celebrado entre a Autora e o Réu, as partes acordaram expressamente que o preço da metade indivisa do imóvel, propriedade daquele, seria de HKD\$844,800.00;*
- *Tendo a Autora, naquela mesma data (27 de Março de 1997), pago ao Réu, a totalidade do preço acordado, ou seja, a quantia de HKD\$844,800.00;*
- *A Autora publicou num jornal, em língua chinesa, por dois dias*

consecutivos, um anúncio dando conhecimento ao Réu que pretendia celebrar escritura pública - cfr. doc. n° 3 que se junta e para todos os efeitos aqui se dá por integralmente reproduzido”; (cfr., fls. 74 a 74-v).

Do direito

3. Feito que está o relatório, e expostos os factos nos quais assenta a decisão que julgou improcedente o peticionado pela A. ora recorrente, vejamos se o recurso merece provimento.

Nos termos do artº 820º do C.C.M.:

- “1. Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso se não oponha a natureza da obrigação assumida.
2. Para efeitos do número anterior, a simples existência de sinal prestado no contrato-promessa, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário e, ainda que tenha havido convenção em contrário, o

promitente-adquirente, relativamente a promessa de transmissão ou constituição onerosas de direito real sobre prédio ou fracção autónoma dele, goza do direito à execução específica, contanto que tenha havido a seu favor tradição da coisa objecto do contrato.

3. A requerimento do faltoso, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 431.º
4. Tratando-se de promessa, sujeita a execução específica, relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre prédio, ou fracção autónoma dele, sobre que recaia hipoteca, pode o promitente-adquirente, para o efeito de expurgação da hipoteca, requerer que a sentença referida no n.º 1 condene também o promitente faltoso a entregar-lhe o montante do débito garantido, ou o valor nele correspondente à fracção objecto do contrato, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até integral pagamento.
5. O disposto no número anterior só se aplica, porém, se:
 - a) A hipoteca tiver sido constituída posteriormente à celebração da promessa;
 - b) A hipoteca tiver sido constituída para garantia de um débito do

promitente faltoso a terceiro, pelo qual o promitente-adquirente não seja corresponsável; e

c) A extinção da hipoteca não preceder a mencionada transmissão ou constituição, nem coincidir com esta.

6. Tratando-se de contrato em que ao obrigado seja lícito invocar a excepção de não cumprimento, a acção improcede, se o requerente não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal.

Ponderando no estatuído no nº 2 do transcrito preceito legal, nomeadamente, no que diz respeito à exigida “tradição da coisa objecto do contrato”, e considerando que “no caso em análise, não há nenhum facto que menciona este ponto”, concluiu o Mmº Juiz “a quo” que preenchidos não estavam todos os requisitos para a pretendida “execução específica”.

No seu recurso, alega a recorrente que:

- *“procedeu à junção do documento nº 2, comprovativo de que já havia celebrado a escritura pública relativamente a metade indivisa do imóvel”, “tendo para o efeito recebido as chaves da fracção, que lhe permitem ter acesso a toda a fracção,*

nomeadamente à parte indivisa que ainda não foi objecto de escritura Pública”, rematando que,

- *“Nem outro podia ser o entendimento visto que a fracção é uma só e o seu acesso faz-se por uma única porta”;* e que,
- *“num recente passado, utilizou esta fracção autónoma, na sua totalidade, para comércio e mensalmente procede ao pagamento das contas de electricidade e de água”,* pretendendo assim demonstrar que “houve tradição da coisa”.

Pois bem, a solução a dar ao presente recurso passa pela decisão de duas questões.

— Começemos pela primeira, que tem a ver com a “decisão de facto”.

Analizados os autos, verifica-se que perante o teor do “Doc. nº 1” – e não nº 2 – pela ora recorrente junto com a sua petição inicial, (cfr., fls. 7), conclui-se que efectivamente, pelos “promitentes vendedores”, foi, aquando da celebração do contrato – promessa referido na matéria de facto atrás retratada, entregue as chaves da fracção objecto do mesmo contrato.

Assim, sendo de se considerar que os “documentos juntos com a petição inicial fazem parte integrante desta” – neste sentido, cfr., v.g., o Ac. da Rel. Évora de 25.06.1986 in, B.M.J. 368º-632; da Rel. de Lisboa de 19.11.1991, de 24.09.1992, de 24.02.1994 e de 29.06.2000 in, B.M.J. 411º-636 e 419º-804, C.J. 1994, 1º, 137 e B.M.J. 498º-265 respectivamente; e do S.T.J. de 18.04.2002 in “Sumários”, 4/2002, aqui citados como mera referência – e sendo aquele “Doc. nº 1” um documento assinado pelas partes e não impugnado, motivos não se vislumbram para que na matéria de facto tida como provada se não incluísse a referida “entrega das chaves”, com o que, por sua vez, se deveria concluir que houve efectiva “tradição da coisa”.

— Porém, ainda que assim não seja de entender – o que não cremos – na mesma, não é de se manter a decisão ora recorrida.

Com efeito, como se viu, na referida decisão invocou o Mmº Juiz “a quo” o artº 820º nº 2 do C.C.M. atrás transcrito.

Todavia, (e independentemente de estar ou não correcta a interpretação que se fez do dito preceito legal quanto à exigência da tradição da fracção objecto do contrato promessa), o certo é que se terá

olvidado que, “in casu”, não é o mesmo aplicável.

Na verdade, há que atentar que nos termos do artº 16º do D.L. nº 39/99/M de 03.08 que aprovou o C.C.M., “Os contratos-promessas celebrados antes da entrada em vigor do novo Código Civil ficam sujeitos ao regime de execução específica até então aplicável, e não ao novo regime, salvo o disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 820º do novo Código, que lhes é extensivo quando a hipoteca tenha sido constituída já na sua vigência”.

Assim, atenta a data da celebração do contrato promessa em causa, em 23.03.1997, e aplicável não sendo o citado artº 820º, nº 2 do C.C.M., impõe-se concluir que a (eventual) procedência da pretendida execução específica terá de depender da verificação dos requisitos previstos no artº 830º do C.C. de 1966, (onde antes da entrada em vigor do C.C.M. se regulava a matéria), assim como do disposto na Lei nº 20/88/M que, da mesma forma, incide sobre a questão.

E, nesta conformidade, sendo que no artº 3º deste último diploma se prescrevia que “Havendo sinal entregue ou prestações por conta do preço, pode o promitente-comprador, ainda que haja convenção, expressa ou tácita, em contrário, requerer, nos termos do artigo 830º do Código Civil, a

execução específica dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, depositando, para o efeito, a diferença do preço”, fácil é concluir que – tal como se decidiu em recente Acórdão deste T.S.I. de 08.02.2007, Proc. nº 38/2007 – preenchidos estão todos os pressupostos legais para se julgar procedente a peticionada “execução específica”, proferindo-se decisão que produza os efeitos da declaração negocial do R. em falta.

Decisão

4. Nos termos que se deixam expostos, em conferência, acordam julgar procedente o presente recurso.

Custas – em ambas as Instâncias – pelo recorrido.

Macau, aos 15 de Fevereiro de 2007

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong