

**Processo nº 38/2007**

**Data: 08.02.2007**

(Autos de recurso em matéria civil)

**Assuntos: Pedido reconvençional.**

**Admissibilidade.**

## **SUMÁRIO**

1. A admissibilidade de pedido reconvençional depende da verificação dos requisitos previstos no artº 218º do C.P.C.M..
2. Perante um pedido de “execução específica” com base no incumprimento pelo R. do contrato promessa de compra e venda que com o A. celebrou, não pode o R. deduzir pedido reconvençional peticionando o pagamento de despesas por serviços de condomínio em relação à fracção que prometeu vender e que foram objecto de outro contrato.

**O relator,**

José M. Dias Azedo

---

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

**Relatório**

**1. A**, com os sinais dos autos, propôs acção de condenação contra “**B SOCIEDADE DE FOMENTO INDUSTRIAL DE MACAU LIMITADA**” (“**B 澳門工業發展有限公司**”), pedindo:

- que se declarasse que a R. não cumpriu as obrigações que havia assumido para com o A. através do contrato promessa que celebraram em 28.08.1992; e,
- que se proferisse sentença constitutiva que produza os efeitos da declaração negocial da R. em falta, transmitindo-se por esta via ao A., livre de quaisquer ónus ou encargos, a propriedade de

fracção autónoma objecto daquele contrato, designada por “BER/C” do R/C, para comércio, do prédio com os n.ºs XXX de Av. XXX; (cfr., fls. 14 a 20).

\*

Regularmente citada, a R. contestou, e alegando que o incumprimento do acordado se devia à A., pediu a improcedência da acção.

Em reconvenção, pediu a condenação do A. no pagamento da importância de MOP\$213.382,40 referentes a despesas de condomínio que pagou em relação à fracção em causa; (cfr. fls. 29 a 32).

\*

Notificado, o A. replicou, e reconhecendo a falta de pagamento do referido montante de MOP\$213.382,40, invocou a prescrição da dívida; (cfr. fls. 39 a 41).

\*

Oportunamente, no despacho saneador, decidiu-se não admitir o pedido reconvençional, julgando-se procedente a acção”; (cfr. fls. 62 a 65-v).

\*

Não se conformando com o decidido, a R. recorreu.

Nas alegações que produziu, conclui que:

*“A- O contrato promessa assinado pelas partes, para a compra e venda da fracção autónoma designada por "BER/C" do r/c, para comércio, do prédio com os nos XXX da Avenida XXX, descrito na Conservatório do Registo Predial sob o n.ºs XXX a fls. XXX do livro XXX, considerou no seu clausulado, a obrigatoriedade do promitente comprador pagar pontualmente à ora recorrente, os montantes referentes no condomínio.*

*B- A ora recorrente prestou pontualmente ao ora recorrido, os serviços de condomínio e não foi devidamente paga, conforme o estabelecido no referido contrato promessa.*

*C- Pelo seu comportamento de não pagamento dos condomínios em dívida, o ora recorrido violou culposamente o contrato promessa celebrado e incumpriu os pressuposto para a celebração da escritura pública.*

*D- O ora recorrente pediu oportunamente, em reconvenção, os montantes devidos pelo não pagamento do condomínio.*

*E- O ora recorrido não negou a existência do crédito, bem pelo contrário, confirmou-o na sua réplica.*

*F- O ora recorrido foi já condenado ao pagamento do crédito em dívida, em processo que se encontra em fase de recurso no Tribunal de Segunda Instância.”*

A final, afirma que “*pelos fundamentos das presentes alegações, deve o pedido reconvenicional formulado pela ora recorrente merecer acolhimento nos presentes autos, por serem devidos, conforme se encontra provado*”; (cfr., fls. 77 a 81).

\*

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

\*

Colhidos os vistos legais, e nada obstando, cumpre decidir.

### **Fundamentação**

2. Vem a R. insistir na procedência do seu pedido reconvenicional.

Porém, não nos parece que lhe assista razão.

De facto, sendo ela própria a reconhecer que o A. recorrido “foi já condenado no crédito em dívida em processo que se encontra em fase de recurso no Tribunal de Segunda Instância”, mal se compreende o pedido que ora deduz.

Seja como for, tendo o Mmº Juiz “a quo” julgado inadmissível o pedido reconvenicional pela mesma apresentado, não se deixará de apreciar se correcto foi o assim decidido.

Vejamos.

Na mesma data da celebração do contrato promessa de compra e venda de fracção autónoma “BER/C”, celebrou o A. com a “C SHOPPING CENTRE MANAGEMENT, Cº LTd.”, um outro contrato de prestação de serviços de condomínio para a fracção em causa; (cfr. fls. 35 e 36).

O montante de MOP\$213.382,40 referente a despesas de condomínio pela ora recorrente reclamado, diz respeito à obrigação pela A assumida no âmbito deste contrato de prestação de serviços de condomínio, e foi por esta voluntariamente pago.

Nos termos do artº 218º do C.P.C.M..

“1. O réu pode, em reconvenção, deduzir pedidos contra o autor.

2. A reconvenção é admissível nos seguintes casos:

- a) Quando o pedido do réu emerge do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa;
- b) Quando o réu se propõe obter a compensação ou tornar efectivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas à coisa cuja

entrega lhe é pedida;

- c) Quando o pedido do réu tende a conseguir, em seu benefício, o mesmo efeito jurídico que o autor se propõe obter.

3. Não é admissível a reconvenção, quando ao pedido do réu corresponda uma forma de processo diferente da que corresponde ao pedido do autor, salvo se a diferença provier do diverso valor dos pedidos ou o juiz a autorizar, nos termos dos nºs 3 e 4 do artigo 65.º, com as necessárias adaptações.

4. A improcedência da acção e a absolvição do réu da instância não obstam à apreciação do pedido reconvenicional regularmente deduzido, salvo quando este seja dependente do formulado pelo autor.”

Perante a materialidade exposta, e tendo-se presente o preceituado no nº 2 do transcrito comando legal, bem se vê que nenhuma censura merece a decisão do Mmº Juiz “a quo” que considerou “inadmissível o pedido reconvenicional”.

Na verdade, sem esforço se constata que o pedido reconvenicional deduzido não se enquadra em nenhuma das alíneas do nº 2 do artº 218º, tal como correctamente decidido foi.



Em relação à alínea a), importa ter presente que o facto jurídico que subjaz à acção é um contrato promessa entre A. e R. celebrado e que o pedido reconvenicional deduzido nada tem a ver com o referido contrato promessa, assentando em facto jurídico que nada tem a ver com o aludido contrato.

Quanto à alínea b), como se vê, a R. ora recorrente pretende que se condene o A. a pagar-lhe despesas que efectuou a título de despesas de condomínio em relação à fracção objecto do contrato promessa entre os mesmos celebrado.

Porém, o A. não formulou nenhum pedido de “entrega de coisa”, certo sendo que pede apenas que se profira sentença que substitua a declaração negocial da recorrente (faltosa). Assim, e como bem se decidiu, não subsiste o nexo entre o pedido principal e o reconvenicional que nesta alínea se prevê.

Por fim, e no que tange à alínea c), sem esforço se conclui também perante os pedidos formulados que a ora recorrente não quer obter o mesmo “efeito jurídico” que o A. pretende.

Daí, e nada de novo vindo alegado pela ora recorrente, nada mais há a acrescentar sendo pois de se confirmar a decisão que não admitiu o deduzido pedido reconvenicional.

Aqui chegados, e atenta a matéria de facto dada como provada (e que pela recorrente não vem impugnada), onde consta que as partes celebraram o contrato promessa em causa em 28.08.1992, que o A., na data da sua celebração pagou à R. a título de sinal HKD\$264.996,00, tendo já pago o total do preço acordado, e que esta se recusa a celebrar a escritura pública após ter sido pelo A. diversas vezes interpelada para o fazer, impõe-se confirmar também a decisão final onde se declara que a sentença proferida constitui a declaração negocial em falta da ora recorrente na celebração da escritura pública de compra e venda relativa à fracção identificada nos autos.

De facto, nos termos do artº 3º da Lei nº 20/88/M aqui aplicável, “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 830.º do Código Civil, a execução

especifica dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, depositando, para o efeito, a diferença do preço.”

“In casu”, verificados estão todos os pressupostos da pretendida “execução específica”, e, assim sendo, confirma-se “in totum” a decisão proferida, com a conseqüente improcedência do recurso.

### **Decisão**

**3. Nos termos que se deixam expostos, em conferência, acordam negar provimento ao recurso.**

**Custas pela recorrente.**

Macau, aos 8 de Fevereiro de 2007

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

(com a declaração de que a relação material controvertida do presente caso não é subsumível à alínea c) do n.º 2 do art.º 218.º do CPC, norma esta

que tem apenas em mira principal os negócios reais  
“quod constitutionem”)

Lai Kin Hong