Processo n.º 111/2007

(Recurso Civil)

Data: 23/Maio/2007

ASSUNTOS:

- Execução específica do contrato promessa de compra e venda de fracção autónoma

SUMÁRIO:

Não exige a lei que o recurso à execução específica esteja dependente de ter havido tradição da coisa, nas situações em que não tenha havido convenção em contrário. O que o artigo 820º, n.º 2 do CC determina é que mesmo havendo convenção em contrário, ainda é possível a execução específica se tiver havido tradição da coisa.

O Relator,
João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 111/2007

Data: **23/Maio/2007**

Recorrente:

A

Recorrida:

Sociedade de Construções e Fomento Predial B, Limitada.

(澳門B發展有限公司)

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

I – RELATÓRIO

A, casado, residente em Macau na XXX, Edf. XXX, XXX andar XXX, Taipa, veio intentar, em 07/12/2005, acção declarativa com forma de processo ordinário contra a **“Sociedade de Construções e Fomento Predial B, Limitada” (澳門B發展有限公司)**, com sede na Rua XXX, n.º XXX, XXX Andar, Edf. Centro Comercial XXX, formulando o pedido nos seguintes termos:

“a) Ser emitida sentença que produza os efeitos de declaração negocial de venda, por parte da Ré, da fracção autónoma designada por XXX do XXX andar “K”, para habitação, do prédio sito em Macau, com os n.ºs XXX da Avenida XXX, e

XXX da Rua XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX, a fls. XXX do Livro XXX;

b) Ser a Ré condenada a entregar ao Autor livre de ónus e encargos, e devoluta, a dita fracção autónoma.

Subsidiariamente no caso de improceder ou se tornar impossível a execução específica,

c) Ser a Ré condenada a pagar ao Autor a quantia de HKD\$100,000.00 (cem mil dólares de Hong Kong), equivalente a MOP\$103,150.00 (cento e três mil cento e cinquenta patacas), acrescida dos juros legais contados desde a data da citação e até efectivo e integral pagamento,

E em qualquer caso,

d) Ser a Ré condenada em custas e procuradoria condigna.”

A, não se conformando com a decisão proferida que declarou resolvido o contrato celebrado entre A. e R. e condenou a R. a devolver em dobro ao A. o valor entregue a título de sinal, indeferindo os restantes pedidos do A., entre os quais este pedia a execução específica do contrato e o respectivo depósito do remanescente do preço devido pela compra de uma fracção autónoma, dela vem interpor recurso, concluindo assim as suas alegações de recurso:

O A. não se conforma com a decisão proferida, na medida em que a mesma viola de forma ostensiva as disposições legais que regem o contrato promessa e o seu incumprimento,

bem como Princípio do Dispositivo, um dos princípios basilares do Processo Civil.

Resulta da douta sentença recorrida que A. e R. prometeram, respectivamente, comprar e vender, pelo preço acordado de HKD\$690.000,00, a fracção autónoma designada por XXX, do XXX andar K, melhor identificada nos autos.

*Resulta ainda da mesma que a R. **incumpriu de forma culposa e definitiva, o contrato promessa que válida e voluntariamente celebrou com o Autor e ao qual se vinculou,** à luz do regulado nos artigos 794º, nº 2, alínea a) e 797º, nº 1 al. b), todos do Código Civil de Macau.*

A douta sentença recorrida decidiu pela impossibilidade da execução específica, sustentada pelos fundamentos, a saber (1) Ausência de tradição da coisa, (2) Resolução do contrato por parte do A., que salvo devido respeito, não têm qualquer aplicação in casu.

*Em caso de incumprimento do contrato promessa, para que se possa obter sentença que substitua a declaração negocial do faltoso é necessário que, cumulativamente, se verifique **incumprimento contratual por parte do promitente vendedor, não exista convenção em contrário, e que a natureza da obrigação assumida não se mostre incompatível com a declaração negocial do faltoso.***

*Na situação em apreço **resultou provado o incumprimento contratual por parte da Ré, não resulta do contrato qualquer convenção das partes no sentido do afastamento da execução específica e o objecto do mesmo não se opõe à execução específica,** encontrando-se assim preenchidos todos os requisitos necessários para que o A. possa requerer a execução específica do contrato promessa em apreço.*

A douta sentença proferida, interpretando e aplicando erradamente o preceituado no

n.º 2 do art. 820º do Código Civil, decidiu que, dado tratar-se de um imóvel, o recurso à execução específica estaria dependente de ter havido tradição da coisa, o que não aconteceu.

Relativamente a promessa de transmissão ou constituição onerosas de direito real sobre fracção autónoma - situação em apreço nestes autos - para que o promitente adquirente possa gozar do direito à execução específica, não necessita que tenha havido a seu favor tradição da coisa objecto do contrato, sendo de resto este o sentido literal do texto da lei.

A segunda parte do n.º 2º do art. 820º do Código Civil, em relação a imóveis, tem em vista criar uma excepção ao regime da execução específica previsto no n.º 1 do aludido art. 820º no sentido de permitir, mesmo nas situações em que se verifique convenção contratual em contrário (e só nestas), a possibilidade de execução específica do contrato promessa, condicionada à verificação do requisito de ter havido tradição do imóvel prometido vender.

Preenchidos que estão, in casu, os requisitos exigidos pelo n.º 1 do art. 820º do Código Civil de Macau, tanto basta para que o A. tenha direito a requerer a execução específica do contrato promessa em apreço, dado que esta não depende de ter havido ou não tradição da coisa, por inaplicabilidade da segunda parte do n.º 2 do art. 820º do Código Civil.

O A. nunca enviou qualquer carta à R., através do seu advogado, a comunicar-lhe que se não cumprisse o acordado até ao dia 26 de Julho de 2004, considerava o contrato resolvido, como foi erradamente referido na sentença ora recorrida.

O A. enviou sob registo, tão só duas cartas à R., respectivamente em 27 de Setembro de 2005 e 19 de Outubro de 2005, ou seja em data muito posterior a 26 de Julho de 2004, o que por si só destitui de qualquer sentido o constante na sentença recorrida, quando afirma

que o A. enviou uma carta à R. através do seu advogado, comunicando-lhe que se não cumprisse o acordado até 26 de Julho de 2004, consideraria o contrato resolvido (cfr. docs. 5 e 9).

Nas referidas cartas o A. nunca mencionou que pretendia resolver o contrato promessa, designadamente se a R. não cumprisse o acordado até 26 de Julho de 2004, tendo de resto sempre pugnado pela obtenção do cumprimento contratual por parte da R.

Nem sequer faria qualquer sentido que o A. tivesse comunicado à R. que se não cumprisse o acordado até 26 de Julho de 2004 considerava o contrato resolvido, quando essa era a data limite para o cumprimento mútuo das obrigações decorrentes do contrato entre ambos celebrado.

Até 26 de Julho de 2004 nem sequer se verificava qualquer mora nem tão pouco incumprimento contratual definitivo que ao abrigo da lei legitimasse o A. a interpelar a R. para cumprir o contrato, sob pena de resolução (veja-se artigos 790º e 797º, n.º 1, al. b) do Código Civil).

Atentos os factos provados nestes autos, verifica-se que o A. não resolveu o contrato promessa celebrado com a R. tendo pelo contrário interpelado duas vezes a R., fixando-lhe um prazo razoável para o cumprimento do mesmo, o que ocorreu por cartas datadas de 27 de Setembro de 2005 e 19 de Outubro de 2005, tudo ao abrigo dos artigos 790º e 797º, n.º 1, al. b) do Código Civil.

Por. outro lado, a pretensa carta referida na douda sentença em apreço, segundo a qual o A. teria resolvido o contrato promessa, que fundamenta a impossibilidade de recurso à execução específica, não existe e a sua referencia na sentença em apreço deve-se a lapso

manifesto e grave, o que conduziu a errónea aplicação da Lei.

A decisão proferida assenta parcialmente em factos que não resultaram provados, e que nem sequer constam dos autos porque não foram carreados para os mesmos, o que viola claramente o princípio do dispositivo, plasmado nos artigos 5º e 567º do Código de Processo Civil.

O incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa de compra e venda imputável a culpa única e exclusiva da R. (provado nestes autos), confere ao A. o direito a requerer, nos termos do já referido art. 820 n.º 1 e primeira parte do seu n.º 2 do Código Civil de Macau, a realização coactiva da prestação através da execução específica do contrato promessa, ou seja obter, sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso.

O Mmo Juiz a quo, após fixar prazo ao A. para efectuar o depósito do remanescente do preço, deveria ter julgado a presente acção totalmente procedente por provada, condenando a R. no pedido principal, e conseqüentemente ter emitido sentença que produzisse os efeitos de declaração negocial de venda, por parte da Ré, da fracção autónoma designada por XXX do XXX andar K, para habitação, do prédio sito em Macau, com os nos XXX da Avenida XXX, e XXX da Rua do XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XXX do livro XXX, condenando a R. a entregar ao Autor livre de ónus e encargos., e devoluta, a dita fracção autónoma.

Nos termos do n.º 6 do art. 820º do Código Civil deve o Tribunal fixar ao A. prazo para proceder ao depósito do remanescente do preço convencionado pelas partes no contrato promessa aqui em apreço.

A sentença recorrida violou, entre outras, as normas contidas nos artigos 436º n.ºs 2

e 3, 820º, nº 1 e 2 do Código Civil e artigos 5º, nº 2, 562º, nºs 2 e 3 e 567º do Código.

Termos em que pede se julgue a presente acção totalmente procedente por provada, com total procedência do pedido principal, após prévia fixação de prazo para que o A. proceda ao depósito do remanescente do preço.

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E FOMENTO PREDIAL B, LIMITADA, Ré no processo à margem referenciado tendo sido notificada das alegações de Recurso apresentadas pelo Autor A veio contra-alegar, em síntese:

A sentença recorrida não merece reparo;

Em caso de incumprimento contratual por parte do promitente vendedor, o promitente comprador tem direito ao recebimento do sinal em dobro ou, em alternativa, o direito a requerer a execução específica do contrato desde que esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais. Ou seja: quando (i) há incumprimento contratual, (ii) não exista convenção em contrário, (iii) não se oponha a natureza da obrigação assumida e (iv) exista tradição da coisa.

In casu, não houve tradição da coisa prometida vender.

Houve convenção em contrário, o que, para tanto, bastará recorrer à Teoria da Impressão do Destinatário.

No âmbito do contrato em causa nos presentes autos, só se a Ré, em caso de

incumprimento não pretendesse efectuar o pagamento do sinal em dobro, é que o Autor teria direito à execução específica do presente contrato.

«1. Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso.» (artigo 230º CCM).

As partes quiseram que a execução específica fosse uma consequência para o não pagamento do valor correspondente ao dobro do valor do sinal prestado.

A cláusula 6ª do contrato promessa constitui pois, uma convenção em contrário para os efeitos do número 1 do artigo 820º do Código Civil.

Recorrente e Recorrida pretenderam instituir, de forma sucessiva e não alternativa a operação dos dois institutos: o regime do sinal, e o regime da execução específica.

Um declaratório mediamente instruído, diligente e sagaz, na posição do declaratório efectivo, teria concluído que a conjunção coordenativa conclusiva "ou então" aposta no contrato traduz uma convenção em contrario para efeitos do disposto no artigo 820º do CCM.

Em Macau, a interpretação geralmente subjacente à celebração de qualquer contrato promessa de compra e venda de imóvel é a de que, com a constituição de sinal, a única consequência para o incumprimento por banda do promitente-vendedor será o pagamento do sinal em dobro, não vislumbrando as partes a execução específica como uma alternativa normal.

Perante o panorama negocial no domínio da compra e venda de imóveis que se vive em Macau, dúvidas não existem quanto ao facto de somente quando se efectua a tradição do

objecto prometido vender é que as partes abrem a possibilidade de execução específica.

O contrato prometido, em causa nos presentes autos, só poderia ser válida e eficazmente substituído por sentença se as partes não tivessem instituído o regime da execução específica de forma alternativa e não sucessiva ao regime do sinal.

Ficou, pois, vedada a possibilidade do Recorrente requerer a execução específica do contrato promessa em apreço.

Termos em que deverá o recurso apresentado pelo Réu A ser julgado improcedente e, conseqüentemente, ser confirmada a decisão recorrida.

Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- A Ré é uma sociedade comercial por quotas cujo objecto é a construção civil e comércio imobiliário, sendo a mesma proprietária da fracção autónoma designada por XXX, do XXX andar “K”, para habitação, do prédio sito em Macau, com os n.ºs XXX da Avenida XXX e XXX da Rua XXX, Edf. XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs XXX, a fls. XXX do

Livro XXX (*alínea A da Especificação*).

- Em 27 de Abril de 2004, através de escrito particular, cujo teor consta de fls. 36 e verso e aqui se dá por integralmente reproduzido, o Autor celebrou com a Ré um acordo que designaram de “contrato-promessa de compra e venda” através do qual a Ré prometeu vender ao Autor que, por sua vez, lhe prometeu comprar, a fracção autónoma referida na alínea anterior pelo preço de HKD\$690,000.00 equivalentes a MOP\$711,735.00 (*alínea B da Especificação*).
- A título de sinal e princípio de pagamento, o Autor entregou à Ré a quantia de HKD\$50,000.00 (*alínea C da Especificação*).
- Ficou acordado entre o Autor e a Ré que a outorga da escritura pública de compra e venda teria lugar no prazo de 90 dias a contar da celebração do contrato-promessa (*alínea D da Especificação*).
- Decorrido o prazo referido na alínea anterior, a Ré não celebrou a escritura pública de compra e venda da fracção aludida na alínea a) (*alínea F da Especificação*).
- A Ré não compareceu no Cartório do Notário Privado, C, no dia 17 de Outubro de 2005, pelas 15 horas (*alínea G da Especificação*).

* * *

Da Base Instrutória

- No dia 27 de Setembro de 2005, o Autor, através dos seus mandatários, enviou

a Ré que, por sua vez, recebeu, uma carta registada cujo teor consta de fls. 37 e 38 e que aqui se dá por reproduzido (*Resposta ao quesito 1º*).

- No dia 19 de Outubro de 2005, o Autor, através dos seus mandatários, enviou ao Réu que, por sua vez, recebeu, uma carta registada cujo teor consta de fls. 42 a 44 e que aqui se dá por reproduzido (*Resposta ao quesito 2º*).

A Ré não compareceu o Cartório do Notário Privado, C, no dia 4 de Novembro de 2005, pelas 15.00 horas (*Resposta ao quesito 3º*).”

III – FUNDAMENTOS

1. Na sentença recorrida foi julgado improcedente o pedido do A. improcedente por duas razões:

- Não era possível a execução específica do contrato promessa por não ter havido tradição da coisa;
- O A. resolveu o contrato, razão por que não faz sentido executar especificamente um contrato que já se encontra resolvido.

São essas as questões que urge resolver.

2. Resulta da sentença proferida, nem essa interpretação vem posta em causa, que a R. não outorgou a respectiva escritura pública de compra e venda com vista à celebração do contrato prometido, tendo

incumprido, de forma culposa e definitiva, o contrato promessa que válida e voluntariamente celebrou com o A. e ao qual se vinculou, à luz do disposto regulado nos artigos 794º, n.º 2, alínea a) e 797º, n.º 1, al. b), do Código Civil.

Ora, o incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa de compra e venda em análise, imputável a culpa única e exclusiva da R., confere ao A. o direito a requerer, nos termos do disposto nos artigos 436º, n.º 3 e 820º, n.º s 1 e 2 ambos do Código Civil de Macau, a realização coactiva da prestação através da execução específica do contrato promessa, ou seja, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, como de resto pretendeu o A. com o pedido principal.

3. Atento o preceituado nos n.ºs 2 e 3 do art. 436º do Código Civil de Macau, verifica-se que, em caso de incumprimento contratual por parte do promitente vendedor, tem o promitente comprador direito ao recebimento do sinal em dobro ou, em alternativa, o direito a requerer a execução específica do contrato.

E o artigo 820º do Código Civil dispõe:

“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.”

4. Ora, contrariamente à interpretação que foi feita pelo Mmo Juiz recorrido, tratando-se de imóvel, o artigo 820º/2 do CCM exige, é verdade, entre outros, o requisito de haver a tradição da coisa, ou seja, normalmente, o que se traduz na entrega da chave das fracções, **mas para as situações em que tenha havido convenção em contrário.**

Só esta interpretação se compagina com a teleologia do preceito e que vai no sentido de proteger o comprador contra uma prática especulativa por banda dos agentes imobiliários e vendedores de recusarem a celebração do contrato definitivo numa situação inflacionista. Isto é, mesmo que as partes tenham convencionado o contrário, desde que haja tradição da coisa, a execução específica é sempre possível, assim se reforçando as partes à vinculação do negócio, sendo a entrega da coisa o elemento marcante da garantia e força que pretendem dar ao negócio. Se as partes convencionaram a exclusão da execução específica, mas não houve tradição da coisa, então, nesse caso, entende-se que o acordado deve prevalecer, pois que não existe aquele elemento marcante e vinculante que é o da entrega da coisa.

Para estabelecer a possibilidade de execução específica apenas quando houvesse tradição da coisa, não seria necessário entrar com o requisito da convenção em contrário.

Aliás, a própria redacção do n.º 2 do preceito acima transcrito aponta neste sentido ao colocar num outro plano, separado pela copulativa e conjuntiva *ainda que* as situações em que tenha havido convenção em contrário.

Neste sentido se tem pronunciado a Doutrina e a Jurisprudência Portuguesa, embora numa situação que não é exactamente similar à nossa, mas em que as razões do opção do legislador ajudam exactamente a esclarecer a interpretação que ora se vem fazendo, ao prever-se no art. 830º do CC português a não exclusão da execução específica, mesmo com convenção em contrário, em todas as situações em que o objecto do contrato sejam fracções autónomas construídas ou a construir conforme previsto no art. 410º, n.º 3 daquele mesmo Código Civil. Ora, o legislador de Macau fê-lo, limitando a abrangência dessa medida proteccionista do comprador, consumidor, nos casos de *traditio*.

Embora ainda não publicados os Trabalhos Preparatórios do nosso Código Civil, chegou a constar dos Ante-projectos da norma em apreço, no n.º 2, que “*o direito à execução específica prevalece sobre a convenção em que se exclua a sua admissão sempre que tenha havido tradição da coisa a que se refere o contrato*”, redacção muito mais clara e esclarecedora do alcance do norma em apreço.

5. Assim, na situação vertente, não exigindo a lei que o recurso à execução específica esteja dependente de ter havido ou não tradição da coisa, por inaplicabilidade *in casu* da 2ª parte do n.º 2 do art. 820º do Código Civil, fica desde já afastado o primeiro dos motivos invocados na dita sentença recorrida no sentido da impossibilidade da execução específica.

6. Quanto ao segundo argumento, relativo à resolução do contrato impeditiva da execução específica, o Mmo Juiz invoca uma carta que não consta da matéria de facto para considerar como verificada essa resolução.

Não vem provado tal facto, ou seja que o A. enviou qualquer carta à R., através do seu advogado, a comunicar-lhe que se não cumprisse o acordado até ao dia 26 de Julho de 2004, considerava o contrato resolvido, como foi referido na sentença ora recorrida.

Da matéria de facto resulta que o A. enviou, tão só duas cartas à R., conforme Doc.s 5 e 9 juntos com a petição inicial e cujo teor integra a matéria de facto dada como provada nestes autos, constante designadamente dos pontos 1 e 2 da base instrutória.

As referidas cartas, que a R. recebeu, foram enviadas à R. sob registo, em 27 de Setembro de 2005 e 19 de Outubro de 2005,

respectivamente (cfr. pontos 1 e 2 da base instrutória), saltando desde logo à vista que ambas foram enviadas à R. em data muito posterior a 26 de Julho de 2004, data mencionada na sentença aqui em apreço, resultando dessas mesmas cartas exactamente o contrário daquilo que se descreve, ou seja, delas resulta que o A. continua a interpelar a Ré para que cumpra de uma vez por todas o contrato, sob pena de entrar em incumprimento definitivo.

Em lado algum se colhe que o A. tenha enviado uma carta a informar a Ré. de que se esta não cumprisse o acordado até 26 de Julho de 2004, considerava o contrato resolvido.

7. Com efeito, na primeira das cartas enviadas, cujo teor resultou provado, o A. interpela a R. para o cumprimento do contrato promessa, por meio de escritura a celebrar em Cartório da sua escolha e em data a escolher pela R. no prazo de 15 dias a contar da referida carta, mais informando que, caso a R. não procedesse à marcação da referida escritura, ficava desde logo interpelada para a celebração da mesma, a realizar no dia 17 de Outubro de 2005 pelas 15h, no Cartório do Notário Privado C, melhor identificado na referida carta.

E termina a carta referindo que caso a R. não indicasse hora, dia e local para a realização da dita escritura, ou esgotada essa possibilidade, não comparecesse no Cartório do aludido notário privado C, a fim de outorgar a escritura, o **A. consideraria tal comportamento como**

incumprimento definitivo do contrato promessa entre ambos celebrado.

8. Acresce que, na segunda carta enviada pelo A. à R. através do seu advogado, aquele, em face da atitude de inércia total por parte desta no sentido do cumprimento do contrato, comunicou-lhe, numa derradeira tentativa de ver cumprido o contrato promessa em apreço, que a escritura para outorga do contrato prometido teria lugar no dia 4 de Novembro, pelas 15 horas, no Cartório do notário privado C, sendo que, caso não comparecesse naquele dia e hora, **tal equivaleria a incumprimento definitivo do mencionado contrato promessa.**

Ou seja, nas referidas cartas nunca o A. mencionou que pretendia resolver o contrato promessa, designadamente que, em face de determinado comportamento da R. consideraria resolvido tal contrato.

9. Acresce ainda que o contrato promessa junto aos autos foi celebrado em 27 de Abril de 2004, sendo certo que o prazo para a celebração do contrato prometido era de 90 dias, pelo que o prazo terminaria no dia 26 de Julho de 2004, pelo que não faria muito sentido uma interpelação daquele teor ainda dentro do prazo acordado, sendo que até essa data, de 26 de Julho de 2004, nem sequer se verificava qualquer incumprimento contratual que legitimasse o A. a interpelar a R. para cumprir o contrato, sob pena de resolução.

Até porque para o credor poder resolver o contrato promessa, torna-se necessário que se verifique um incumprimento definitivo imputável ao devedor (artigos 790º e 797- nº 1, al. b) do Código Civil).

Razão pela qual, nem a própria lei permitiria ao A. resolver o contrato caso a R. não cumprisse o mesmo até 26 de Julho de 2004.

Não se percebe pois como se menciona tal carta, não invocada nem comprovada nos autos

A pretensa resolução não se verificou.

O Mm.º Juiz *a quo* não podia assentar a decisão proferida em factos que não constam dos autos, que não foram alegados pelas partes, sendo certo que ao fazê-lo a douta sentença recorrida viola frontalmente o Princípio do Dispositivo, consagrado nos artigos 5º e 567º do Código de Processo Civil.

10. Razão pela qual, em face do incumprimento contratual culposo e definitivo por parte da R., tem o A. direito a recorrer à execução específica do contrato promessa e dessa forma obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso.

Em sede de petição inicial, bem como aquando da discussão por escrito do aspecto jurídico da causa, o A. requereu nos termos do disposto no art. 820º, nº 6 do Código Civil que o Tribunal lhe fixasse um prazo

para proceder ao depósito do remanescente do preço convencionado pelas partes no contrato promessa aqui em apreço.

Não tendo até à presente data sido fixado pelo Tribunal um prazo para o A. proceder ao depósito do remanescente do preço, e considerando o disposto nos artigos 820º, nº 6, 422º e 869º do Código Civil, deverá o Tribunal fixar um prazo para que o A. proceda ao depósito do remanescente do preço.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento ao recurso e, em consequência, revogar a sentença proferida no sentido de conceder a execução específica requerida.

Assim, declara-se vendida por parte da Ré ao A., sob condição resolutiva dependente do depósito pelo A. do remanescente do preço, em 30 dias, a fracção autónoma designada por XXX do XXX andar “K”, para habitação, do prédio sito em Macau, com os nºs XXX da Avenida XXX, e XXX da Rua XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX, a fls. XXX do Livro XXX.

Mais se condena a Ré condenada a entregar ao Autor livre de ónus e encargos, e devoluta, a dita fracção autónoma.

Custas pela recorrida.

Macau, 23 de Maio de 2007,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong