

Processo nº 365/2007

Data: 13.09.2007

(Autos de recurso penal)

Assuntos : Contrato promessa de compra e venda.

Execução específica.

Incumprimento definitivo.

SUMÁRIO

1. O incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa de compra e venda imputável a culpa única e exclusiva da R., confere ao A. o direito a requerer, nos termos do disposto nos artigos 436º, nº 3 e 820º, nºs 1 e 2 ambos o C.C.M., a realização coactiva da prestação através da execução específica do contrato-promessa, ou seja, a obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso.

2. O “incumprimento definitivo” ocorre:
 - quando o credor perde o interesse na prestação devida (perda de interesse a apreciar em termos objectivos), em

- consequência da mora culposa do devedor (art. 797.º, nº 2, al. a), do C.C.M.);
- quando o devedor, ocorrendo mora no cumprimento por causa que lhe seja imputável, não realize a prestação dentro do prazo que lhe tiver sido razoavelmente fixado pelo credor (art. 797º, nº 2, al. b), do C.C.M.); e,
 - quando o devedor declara antecipada e categoricamente que não tem intenção de cumprir o acordado.

O relator,

José M. Dias Azedo

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

Relatório

1. A, propôs, no T.J.B., acção declarativa com processo ordinário contra B, pedindo que fosse *“proferida sentença que produza os efeitos da declaração negocial da R. faltosa, e que, assim, declare transmitido para o A., por venda e pelo preço de HKD\$450,000.00 (quatrocentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong), o direito de concessão por arrendamento, incluindo a propriedade da construção, da fracção autónoma designada por "Z6", do 6º andar "Z", para habitação, do prédio, em regime de propriedade horizontal, nºs XXX da R. do XXX, XXX da R. do XXX, XXX da R. XXX, XXX da Av. XXX e XXX da R. dos XXX, descrito sob o nº XXX, a fls. XXX, do Livro XXX, com a*

constituição do regime de propriedade horizontal inscrita sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX e inscrito na Matriz Predial do Concelho de Macau sob o artigo n.º XXX”; (cfr., fls. 2 a 4-v).

*

Conclusos os autos à Mm^a Juiz titular do processo, pela mesma foi proferido despacho indeferindo liminarmente a petição inicial apresentada; (cfr., fls. 21 a 21-v).

*

Inconformado com o decidido, veio o A. recorrer para concluir nos termos seguintes:

“I. A obrigação vence-se de imediato, desde que o devedor comunique ao credor, de forma categórica e inequívoca, a sua intenção de não cumprir, perdendo, assim, o benefício de qualquer prazo estabelecido a seu favor e sendo dispensada qualquer posterior interpelação - esta é a correcta interpretação do art. 794.º do C.C.

- II. *A exigência de renegociação constitui de "per se", em termos jurídicos, recusa definitiva em realizar o contrato nos termos acordados.*
- III. *Quando no n° 1 do artigo 820.º se estipula que "se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa", a expressão "não cumprir a promessa", não significa aqui incumprimento definitivo, mas só incumprimento, cobrindo também a simples mora- que é uma modalidade de incumprimento, ainda que não haja sido convertida em incumprimento definitivo; portanto, o incumprimento ou violação do dever de prestar, por causa imputável ao devedor, pode revestir uma das seguintes modalidades: mora ou incumprimento definitivo.*
- IV. *A mora do devedor é o atraso, por causa que lhe seja imputável, no cumprimento da obrigação, sendo a prestação ainda possível (art. 793º, n° 2, do C.C.).*
- V. *O incumprimento definitivo do devedor ocorre:*
- a) *Quando o credor perde o interesse na prestação devida (perda de interesse a apreciar em termos objectivos), em consequência da mora culposa do devedor (art. 797.º,*

nº 2, al. a), do CC);

b) Quando o devedor, ocorrendo mora no cumprimento por causa que lhe seja imputável, não realize a prestação dentro do prazo que lhe tiver sido razoavelmente fixado pelo credor (art. 797º, nº 2, al. b), do CC);

c) Declaração do devedor de que não quer cumprir.

VI. Tanto a mora, como os dois últimos casos de incumprimento definitivo podem ser pressuposto da execução específica sendo a prestação ainda possível"; (cfr., fls. 38 a 46-v).

*

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

*

Nada obstando, passa-se a conhecer.

Fundamentação

2. Antes de mais, e a fim de se permitir uma cabal compreensão da ou das questões trazidas à apreciação deste T.S.I., mostra-se de aqui transcrever a petição inicial que foi liminarmente indeferida, pelo despacho objecto do presente recurso.

Alegou o A. ora recorrente o que segue:

- “1º Por contrato promessa celebrado em 27 de Outubro de 2006 a R. prometeu vender ao A. o direito de concessão por arrendamento, incluindo a propriedade da construção, da fracção autónoma designada por "Z6", do 6.º andar "Z", para habitação, do prédio, em regime de propriedade horizontal, n.ºs XXX da R. do XXX, XXX da R. do XXX, XXX da R. XXX, XXX da Av. do XXX e XXX da R. dos XXX, pelo preço total de HKD\$450,000.00, equivalente a MOP\$464,175.00 (Doc. n.º 1 que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).*
- 2.º O prédio encontra-se descrito sob o n.º XXX, a fls. XXX, do Livro XXX, tem a constituição do regime de propriedade horizontal inscrita sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX*

(Doc. n° 2, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido),

- 3.º E encontra-se construído em terreno concedido por arrendamento pela Região Administrativa Especial de Macau pelo prazo de 25 anos a contar de 10.07.1987, conforme contrato de concessão formalizado pela escritura de 10.07.1987, lavrada a fls, XXX do Livro de Notas para Escrituras Diversas n° XXX da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau e registado pela inscrição n° XXX, a fls, XXX do Livro XXX (v. Doc. n° 2)*
- 4.º O prédio acha-se inscrito na Matriz Predial do Concelho de Macau sob o artigo n° XXX (Doc. n° 3, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).*
- 5.º O direito encontra-se definitivamente registado a favor da R. pela inscrição n° XXX (v. Doc. n° 2).*
- 6.º Na data da celebração do contrato, i.e., em 27.10.2006, o A. entregou à R. a título de sinal e adiantamento do preço a quantia em dinheiro de HKD\$20,000.00 (vinte mil dólares de Hong Kong), que esta recebeu e da qual deu quitação (v. Doc. n° 1)*

- 7.º *Havendo A. e R. acordado que o remanescente do preço, HKD\$430,000.00 (duzentos e trinta mil dólares de Hong Kong) seria pago na data da celebração do contrato definitivo, ou seja, no acto de celebração da escritura de compra e venda (v. Doc. nº 1),*
- 8.º *Que devia ter lugar até ao dia 26.01.2007 (v. Doc. nº 1).*
- 9.º *No entanto, a R. recusa-se ora a celebrar o contrato definitivo,*
- 10.º *Pretendendo que o R. lhe pague mais HKD\$100,000.00 (cem mil dólares de Hong Kong) para além do preço já acordado,*
- 11.º *Havendo já manifestado que não comparecerá na data marcada para a escritura de compra e venda se o R. não aceitar revêr o preço estabelecido no contrato promessa de compra e venda para HKD\$550,000.00 (quinhentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong).*
- 12.º *Apesar de a fracção ser originalmente de alienação condicionada já se mostra decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, não constando assim o mesmo actualmente registado na Conservatória do Registo Predial de Macau,*
- 13.º *Inexistem, assim, quaisquer obstáculos de natureza legal que*

impeçam a transmissão.

- 14.º *O A. predispõe-se a proceder ao depósito do remanescente do preço acordado no prazo que lhe for fixado por esse tribunal.*
- 15 *Nos termos do artigo 820.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil, sempre que parte que se houver obrigado a celebrar certo contrato não cumprir a promessa pode a outra parte obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso ainda que haja convenção em contrário.*
16. *Sendo que, nos termos do nº 2 do mesmo artigo, a simples existência de sinal prestado no contrato promessa não é entendida como convenção em contrário,*
17. *Aliás mesmo a existir convenção expressa em contrário a lei permite sempre que o promitente adquirente em promessa de transmissão de direito real sobre prédio ou fracção autónoma dele goze do direito à execução específica contanto que tenha havido a seu favor tradição da coisa objecto do contrato.*
18. *No presente caso é certo que não houve tradição, mas também inexistente convenção expressa em contrário, pelo que continua a assistir ao A. o direito de requerer a execução específica.*

19. *Poder-se-á entender que a R. ainda não incorreu em mora, pois a data fixada como termo para a celebração do contrato definitivo foi 26.01.2006 (embora a forma como a cláusula está redigida dê a entender que tal prazo foi estabelecido a favor do promitente comprador, pois exara "a transmissão deve ocorrer antes ou até ao dia 26.01.2006", o que pressupõe que se o promitente comprador estiver preparado para cumprir a sua prestação de pagamento do remanescente do preço antes de tal data poderá convocar o promitente vendedor para a celebração imediata da escritura de compra e venda), mas também é certo que a mesma já manifestou que não tenciona cumprir o contrato promessa sem haver lugar à revisão do preço da venda,*
20. *O que a faz incorrer em incumprimento do contrato, pois a prestação é ainda possível - embora a R. se não predisponha a cumpri-la - e o A. continua a manter interesse no cumprimento do contrato, sendo manifestação óbvia de tal interesse a propositura da presente acção.*
21. *Aliás se a R. vier a cumprir até ao termo do prazo fixado no contrato, o que se verificará é que o A. solicitou ao tribunal*

cumprimento de uma obrigação ainda não vencida, que acabou por ser cumprida em prazo, dando tal cumprimento lugar à inutilidade superveniente da lide por causa que lhe será imputável, ficando assim o mesmo obrigado ao pagamento das custas do processo,

22. Mas, certo é que sempre garantirá que, voluntária ou coercivamente, obterá da R. o cumprimento do contrato promessa que é aquilo em que tem interesse”.

Perante o assim alegado e (atrás) peticionado, nestes termos ponderou a Mm^a Juiz do T.J.B.:

“Conforme os factos alegados pelo A., ficou estipulado que o alegado contrato prometido deverá ser celebrado em 26 de Janeiro de 2007.

Com base no facto de a R. ter expressamente recusado a celebração do contrato prometido se o A. não aceitar o aumento do preço estipulado, veio este, em 4 de Janeiro de 2007, pedir a execução específica do contrato promessa.

Apesar do alegado pelo A. nos pontos 19 a 22 da p.i., julga-se que a sua pretensão não pode proceder visto que esta pressupõe o

incumprimento do contrato o que ainda não se verificou.

Com efeito, a fixação de uma data para o cumprimento no contrato faz com que a obrigação só se vence na data assim estipulada - artº 766º do CC. Além disso, o não cumprimento da obrigação no prazo fixado apenas constitui o devedor relapso em mora - artº 794º, nº 2, a), do CC. Para se concluir pelo incumprimento da obrigação há que ainda ocorrer qualquer das situações previstas no artº 797º, nº 1, do CC.

Nem se diga que o prazo tinha sido estipulado a favor do A .. É que, ainda que assim se entenda, para se concluir pelo incumprimento por parte da R., há que ocorrer a interpelação da R. para o cumprimento (artº 794º, nº 1, do CC) e a subsequente perda de interesse por parte do A. ou recusa de cumprimento por parte da R. dentro do prazo fixado pelo A. (artº 797º, nº 1, do CC). Ora, dos factos alegados nada consta acerca disso.

Nestes termos, é manifesto que a pretensão do A. não pode proceder.

Pelo que, nos termos do artº 394º, nº 1, d), do CPC, indefiro liminarmente a p.i..

Custas pelo A ..

(...)" ; (cfr., fls. 21 a 21-v).

Que dizer do assim decidido?

Consigna-se desde já que não obstante alegado vir que “tanto a mora, como o incumprimento definitivo podem ser pressuposto da execução específica”, (cfr., concl. VI), mostra-se-nos de apreciar o presente recurso tendo-se em conta que na base da decisão recorrida esteve o entendimento de que a pretensão da ora recorrente – a dita execução específica – não podia proceder “visto que esta pressupõe o incumprimento do contrato o que ainda não se verificou”, sendo de se esclarecer que com tal “incumprimento” queria a Mm^a Juiz dizer “incumprimento definitivo”.

Pois bem, antes de outras considerações, afigura-se-nos de aqui reafirmar o consignado em recente Acórdão deste T.S.I., em que, tratando também da matéria da “execução específica de um contrato-promessa de compra e venda”, se escreveu que “o incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa de compra e venda, imputável a culpa única e exclusiva da R. confere ao A. o direito a requerer, nos termos do disposto nos artigos 436º, nº 3 e 820º, nºs 1 e 2 ambos o C.C.M., a realização

coactiva da prestação através de execução específica do contrato-promessa, ou seja, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, ...”; (cfr., Ac. de 23.05.2007, Proc. nº 111/2007, podendo-se, no mesmo sentido, ver também, v.g., o Ac. de 08.02.2007, Proc. nº 38/2007, que embora aplicando o anterior C.C. de 1967, claro é quanto à possibilidade da execução específica em caso de incumprimento definitivo).

Assim, claro estando que o “incumprimento definitivo” do contrato promessa de compra e venda é (um dos) pressuposto(s) da execução específica, (aspecto em que subscrevemos a decisão recorrida), resta ver se se verificou tal incumprimento.

E aqui, cremos que correcto é o entendimento do ora recorrente quando afirma que o “incumprimento definitivo” ocorre:

- quando o credor perde o interesse na prestação devida (perda de interesse a apreciar em termos objectivos), em consequência da mora culposa do devedor (art. 797.º, nº 2, al. a), do CC);
quando o devedor, ocorrendo mora no cumprimento por causa que lhe seja imputável, não realize a prestação dentro do prazo

que lhe tiver sido razoavelmente fixado pelo credor (art. 797º, nº 2, al. b), do CC); e,

- quando o devedor declara antecipada e categoricamente que não tem intenção de cumprir o acordado; (neste sentido, cfr., v.g., os Acs. deste T.S.I. de 21.10.2002, Proc. nº 231/2001; de 25.09.2003, Proc. 143/2001; de 08.07.2004, Proc. nº 144/2004; de 17.11.2005, Proc. nº 56/2005; e de 29.03.2007, Proc. nº 562/2006, assim como o do Vdº T.U.I., de 30.04.2003, Proc. nº 2/2003).

“In casu”, e como se poder ler do teor da petição inicial apresentada, alegou o ora recorrente que o contrato definitivo devia ser celebrado até ao dia 26.01.2007, mas que a R. se recusava a celebrar o mesmo contrato, pretendendo que o A., (por lapso se terá escrito R.), lhe pague mais HKD\$100,000.00, havendo já manifestado que não compareceria na data marcada para a escritura, ou seja, no referido dia 26.01.2007; (cfr., artºs 8º a 11º da p.i.).

Perante isto, e sendo que a declaração categórica da intenção de não cumprir o contrato prometido constitui incumprimento definitivo do

contrato – promessa, (neste sentido, expressamente, cfr., v.g., o Ac. do S.T.J. de 13.01.2005, Proc. nº 04B4166 in “www.dgsi.pt/jstj”, e também, Chu Lam Lam, in “Breve análise do actual regime jurídico do contrato promessa”, artigo publicado na Revista de Administração Pública de Macau, nº 70, pág. 1326, assim como, Calvão da Silva in, “Sinal e Contrato-Promessa”, 8ª ed. (2001), pág. 127 e segs., Brandão Proença in, “Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral”, (1996), pág. 87, e Antunes Varela in, “Das Obrigações em geral”, 7ª ed. (1999) pág. 92 e in R.L.J. 121º/233), mostra-se pois de concluir que – pelo menos – alegado está o necessário pressuposto pela Mmª Juiz considerado inexistente e que levou à decisão recorrida que indeferiu liminarmente a petição inicial apresentada pelo ora recorrente.

Nestes termos, outras questões não havendo ou mostrando-se de conhecer, há que julgar procedente o presente recurso, devendo os autos prosseguir os seus termos se outros motivos a tal não obstarem.

Decisão

4. Em face do que se deixou expandido, em conferência, acordam

conceder provimento ao recurso.

Sem custas, (dada a procedência do recurso, e visto que o mesmo não é imputável à R. que também não contra-alegou).

Macau, aos 13 de Setembro de 2007

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong