

Processo n.º 344/2007

(Recurso cível)

Data: 8/Novembro/2007

ASSUNTOS:

- Acção judicial de fixação de prazo
- Prazo para cumprimento da obrigação

SUMÁRIO:

Se num dado contrato a estipulação para cumprimento de uma obrigação se refere a um prazo pretérito, que findou ainda antes do contrato ser celebrado, deve o mesmo ser interpretado como inexistente, havendo lugar à sua fixação.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 344/2007

Data: 8/Novembro/2007

Recorrente: A

Recorridos: B

C

Herdeiros desconhecidos de C

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

I – RELATÓRIO

A, A. na presente acção, não se conformando com a decisão que julgou improcedente a acção de fixação de prazo para cumprimento de obrigação por si intentada no Tribunal Judicial de Base, dela vem recorrer, alegando, em síntese:

O que foi alegado e ficou provado por documentos é que o contrato tripartido de promessa de compra e venda e hipoteca para garantia de empréstimo foi celebrado em 05.05.1997, data em que já se mostrava decorrido o prazo de 18 meses a contar da emissão da licença de utilização pelas autoridades competentes (cuja data de emissão é 23.08.1990) no mesmo fixado para a celebração da escritura de compra e venda, mútuo e hipoteca, pois

o termo de tal prazo já se havia verificado em 23.02.1992, o que equivale a que as partes não hajam fixado prazo para cumprimento da obrigação.

No caso sub judice, nos termos contratuais (artigo 8º), incumbia aos promitentes vendedores a iniciativa de marcar data para a outorga da escritura de compra e venda, mútuo e hipoteca, nos termos contratuais. Consequentemente não se pode afirmar, como consta da sentença recorrida, que compete aos promitentes compradores tomarem tal iniciativa e fazer interpelação em que designem dia, hora e cartório para a escritura.

Consistindo o objecto da prestação na celebração de uma escritura pública que há-de formalizar os contratos definitivos que as partes se obrigaram a outorgar em contrato promessa, e exigindo tal prestação a colaboração intersubjectiva das partes, a fixação de um tempo razoável para a preparação e fornecimento dos documentos necessários à escritura, para avisar os outorgantes do dia, hora e cartório fixado para a escritura e para verificar da sua disponibilidade, esta obrigação não se compadece com o princípio da imediata exigibilidade das obrigações sem prazo, constante do n.º 1, do art. 766º do C.C., seja por sua natureza, seja por virtude das circunstâncias que a determinam, e, porque assim é, os usos, consagraram a necessidade de fixação de um prazo, sendo tal um facto de conhecimento generalizado e decorrente da experiência comum.

No caso "sub judice" estão pois verificados os pressupostos para recorrer à acção especial de fixação do prazo, que constam do art. 766º, n.º 2, do Código Civil:

- não houve fixação do tempo para o cumprimento da obrigação, quer por falta de estipulação das partes, quer por falta de disposição especial da lei;*
- a natureza da prestação- celebração de escritura de compra e venda, mútuo e*

hipoteca -, as circunstâncias, os usos exigem a fixação de um prazo para o seu cumprimento;

- as partes não acordaram na sua determinação.

Porque a fixação do prazo para cumprimento da obrigação nos termos da lei não é deixado ao arbítrio do credor (ao contrário do que acontece relativamente à fixação de um prazo suplementar para cumprimento da obrigação quando o devedor já incorreu em mora), o mesmo deve recorrer ao tribunal para que o fixe, dando à outra parte possibilidade de, no exercício do contraditório que lhe é assegurado no âmbito da acção, se pronunciar sobre a razoabilidade do prazo sugerido pelo requerente para o cumprimento da obrigação ou de sugerir outro que julgue mais adequado, adiantando justificação, e deixando ao prudente critério do julgador a fixação final do prazo julgado adequado ao cumprimento da obrigação, assim o impõe o art. 766º, n.º 2, do Código Civil e os artigos 1232º e 1233º do CPC.

Termos em que,

Deve a sentença recorrida ser revogada e substituída por outra, que dê acolhimento às conclusões do recorrente, e que, assim fixe prazo para a celebração da escritura de compra e venda, mútuo e hipoteca, cabendo a iniciativa da marcação do dia, hora e cartório aos recorridos nos termos contratuais.

Não foram oferecidas contra alegações.

Foram colhidos os vistos legais.

II – Pressupostos de facto e de direito da decisão recorrida:

A - Com pertinência, extrai-se da decisão recorrida a factualidade seguinte:

“1. A 5 de Julho de 1988, **C** e sua mulher **B** declararam constituir sua bastante procuradora a Companhia de Engenharia e de Construção XXX (Macau) Limitada, conferindo-lhe poderes para construir o imóvel e vender nos termos do dito contrato de consórcio as fracções autónomas que vierem ali a ser plantadas e a efectuar contratos-promessa e outorgar escrituras de compra e venda, tudo nos termos constantes do doc. de fls. 58 a 60, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

2. A 18 de Março de 1994, **C** e sua mulher **B** declararam constituir sua bastante procuradora a Companhia de Engenharia e de Construção XXX (Macau) Limitada, conferindo-lhe poderes para efectuar quaisquer contratos-promessa e ainda hipotecar, contrair empréstimos, vender, onerar ou alienar por qualquer forma, no todo ou em parte do referido terreno ou das suas futuras fracções autónomas, tudo nos termos constantes do doc. de fls. 61 a 64, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

3. A 5 de Maio de 1997, **C** e **B**, representados pela Companhia de Engenharia e De Construção XXX (Macau), Limitada declararam prometer vender a **A** que declarou prometer comprar quatro fracções, designadas por "H" e "I", sitas no 3º andar e "E" e "F", sitas no 5º andar, do Edifício Industrial XXX, sito na XXX, pelo preço de HK\$ 3.641.520\$00, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 35 e 36 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, encontrando-se as traduções a fls. 37 e 83-85.

4. Acordado ficou que as formalidades das escrituras de compra e venda e de hipoteca terão de ser cumpridas no prazo de 18 meses, contados a partir da data de emissão da licença de ocupação pelo Departamento competente de Macau, ou, dentro do prazo de meses contados a partir da data de assinatura deste contrato.

5. A 23 de Agosto de 1990 foi emitida a licença de utilização com o n° XXX, em nome de C.

6. A escritura pública ainda não foi celebrada.”

B - A fundamentação jurídica da decisão recorrida foi a seguinte:

“Na base do presente litígio esta existência do contrato de fls. 35 e 36, cuja tradução se encontra a fls. 37 que, sem dissídio das partes, foi apelidado de "Contrato-Promessa de Compra e Venda, Empréstimo Garantido por Hipoteca".

Nele o Requerente da acção - **A** - na veste de promitente – comprador comprometeu-se a comprar aos Requeridos **C** e **B**, representados pela "Companhia de Engenharia e de Construção XXX (Macau), Limitada, que prometeram vender quatro tracções, designadas por "H" e "I", sitas no 3º andar e "E" e "F", sitas no 5º andar, do Edifício Industrial XXX, sito na XXX, pelo preço de HK\$3.641.520\$00, logo pago aos promitentes-vendedores, pelo promitente-comprador.

Ora, segundo o Requerente não ficou estipulado prazo para outorga da escritura de compra e venda e isto porque apesar de dela constar que a escritura de compra e venda e constituição de hipoteca terá lugar no prazo de 18 meses contados da

data de emissão da licença de utilização pelo Governo de Macau, a verdade é que à data em que foi celebrada a promessa já tal licença havia sido emitida.

A acção especial de fixação de prazo destina-se apenas a fixar um prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de uma obrigação, pelo que o pedido a formular é a fixação de um prazo com o fundamento em que, por um lado, não foi estipulado pelas partes no contrato (nem está especialmente previsto na lei) e, por outro, aquelas não acordam na sua fixação. Na verdade, como refere o n.º 2 do art. 766º do Código Civil “se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao Tribunal”. É essa falta de estipulação e de acordo das partes que constitui a razão de ser do pedido, o seu fundamento ou a causa de pedir. E é entendimento constante que o requerente apenas tem de justificar o pedido de fixação do prazo e não de provar os fundamentos invocados (neste sentido e a título de mera referência doutrinal, o Ac. STJ, de 11/04/2000, no BMJ 496/227).

Ora, se as partes convencionaram o tempo do exercício do direito ou cumprimento da obrigação, ou se existe previsão legal a fixar o tempo de cumprimento, inexistente motivo para a acção da fixação de prazo; este está fixado - por convenção ou pela lei. Na verdade, como refere o Dr. Antunes Varela, in *Das Obrigações em Geral*, 3ª Ed., Vol. II, pág. 42, com este processo pretende-se efectivar o direito à fixação de prazo nas obrigações a termo (art. 271º do Código Civil) ou a prazo, natural, circunstancial ou usual (art. 766º, n.º 2 já atrás citado). Porque se está no domínio das obrigações, em que as partes gozam de ampla autonomia contratual, só pode impor-se-lhes um prazo para o cumprimento das obrigações se estas o não tiverem

fixado ou não acordarem na sua determinação.

Fixando-se um prazo coloca-se o credor, pelo decurso do prazo que vier a ser fixado, em posição de poder reagir contra a parte que não cumpre a obrigação.

Atento o que se referiu, conclui-se que não está no âmbito desta acção, pela sua finalidade e simplicidade da tramitação processual, qualquer averiguação sobre as razões substantivas das partes quanto à sua posição perante a obrigação, para cujo cumprimento se quer a fixação de prazo - se a obrigação não existe, se padece de alguma invalidade, se há impossibilidade de cumprimento, se está extinta, se há motivo para o incumprimento ou resolução - isto é, não cabem no âmbito desta acção as questões de carácter contencioso relativas à obrigação em causa. São questões que as partes deverão dirimir em acção própria e não na acção de fixação de um prazo, que não comporta a discussão de outras que não sejam a fixação de prazo (a título de mera referência doutrinal, os Acs. STJ, de 5/2/2002, 6/5/2003, em ITIJ/net, respectivamente, procs. 01A4297, 03A230).

Temos pois como pressuposto da necessidade de fixação de prazo que as partes não o tenham fixado e que estejam na disposição de (ainda) cumprir aquilo a que se obrigaram. Se estiver assente que o devedor se recusa a cumprir a obrigação, tornar-se-ia inútil a fixação de prazo (para cumprimento de obrigação que não iria ser cumprida). Traduzir-se-ia numa perda de tempo ou pura inutilidade a fixação de um prazo para o cumprimento que, à partida, se sabia que não teria lugar.

Ora, no caso sub judice, apurado ficou que o Requerente e os Requeridos, devidamente representados pela Companhia de Engenharia e Construção XXX (Macau), Limitada, celebraram um contrato promessa de compra e venda, tendo,

quanto ao tempo de cumprimento da celebração do contrato prometido, convencionado que a compra e venda e hipoteca terão de ser cumpridas no prazo de 18 meses, contados a partir da data de emissão da licença de ocupação pelo Departamento competente de Macau, ou, dentro do prazo de meses contados a partir da data de assinatura deste contrato.

Atendendo a tal cláusula, somos levados a concluir que as partes acordaram que escritura pública de compra e venda teria lugar após a emissão da licença de ocupação. Ora, não é o facto de a licença ter, à data da celebração do contrato promessa, já sido emitida que permite concluir não existir prazo fixado. O facto de ter sido já emitida a licença (sendo certo que as partes não vieram invocar qualquer vício ou falta de vontade que pudesse pôr em causa aquela cláusula) leva-nos a concluir que a celebração da escritura de compra e venda poderia ter lugar em qualquer momento após a celebração do contrato promessa.

Entendemos pois, que a convenção não é omissa quanto ao tempo de cumprimento. Expressamente, os contraentes acordaram o prazo para a celebração do contrato definitivo - 18 meses após a emissão da licença de ocupação. Era esta a data a partir da qual o contrato promessa devia ser cumprido. Mas não o foi, pois que nem sequer chegou, alguma vez, a ser designado dia, hora e cartório para a escritura.

Assim sendo, e uma vez que não se está perante alguma das situações previstas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 766.º do Código Civil, inexistente fundamento para a fixação judicial de prazo, impondo às partes algo diferente do que clausularam.”

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa fundamentalmente pela questão de saber se, decorrido o prazo previsto no contrato para a celebração das escrituras de compra e venda, prazo esse cujo termo (23/2/1992, dezoito meses após a emissão das licenças de utilização) se verificou ainda antes da celebração do contrato (5/5/1997), há lugar ou não à fixação judicial de um prazo para cumprimento.

A Mma Senhora Juiz recorrida entendeu que não, porquanto o prazo foi fixado consensualmente, não podendo agora o Tribunal substituir-se ao que foi convencionado pelas partes.

O A., ora recorrente, entende que sim, não podendo relevar um prazo que se mostrava já expirado à data da celebração do contrato pelo qual as prestações foram assumidas.

2. A questão prende-se com a previsão contida no artigo 766º do CC que reza assim:

“1. Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar--se dela.

2. Se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele

é deferida ao tribunal.

3. Se a determinação do prazo for deixada ao credor e este não usar da faculdade que lhe foi concedida, compete ao tribunal fixar o prazo, a requerimento do devedor.”

As posições em dissídio traduzem a ideia sobre a existência ou não de uma estipulação válida sobre quando a prestação deve ser cumprida.

Ambas concordam com a estipulação de um prazo que só preteritamente se concretizou, isto é, mostrava-se esgotado ao tempo da celebração do contrato.

Daí a Mma Juiz recorrida entender que o Tribunal não se pode substituir à vontade das partes que fixaram um prazo que entretanto decorreu, tal como se verifica do que acima exarado ficou.

Daqui resultaria que a obrigação de cumprimento por parte do vendedor se venceria imediatamente após a assinatura do contrato, restando ao credor a faculdade de interpelar o devedor para o cumprimento, o que estaria em oposição com o estipulado na cláusula 8^a do contrato em causa (fls 35 e 36 dos autos), obrigação que incumbia aos promitentes vendedores.

3. cremos que tudo passa pela interpretação do contrato.

E essa interpretação deve ser feita à luz do disposto nos artigos 228, 229º e 230º do CC.

Procurando extrair um sentido que *um declaratório normal* colheria e com um *mínimo de correspondência no texto* da declaração, fácil é constatar que tal estipulação, constituinte de um prazo, por si só não faz sentido, sob pena de se ter de considerar um prazo que começaria depois do termo. Isto é, antes das partes se comprometerem e assumirem as obrigações, ao estipularem um prazo de cumprimento, a que por via de tal instrumento se obrigavam, esse mesmo prazo, ainda antes de assumido já se mostrava esgotado.

É que tal prazo é um prazo para cumprimento de uma obrigação que nasce com a celebração daquele contrato.

E um prazo que mais não é do que o decurso de um lapso de tempo, no caso sujeito a termo certo, traduz-se numa cláusula acessória típica por virtude da qual os efeitos do negócio são postos na dependência de um facto futuro e certo.¹ No caso o que temos é um facto certo, mas passado.

Estipular um prazo para cumprimento de uma obrigação, estabelecida sempre em favor de alguém, seja do devedor, do credor, ou de ambos e considerar que esse prazo já se mostra expirado no momento da sua constituição é a negação do próprio prazo.

¹ - Galvão Telles, Dto das Obrigações, 7ª ed., 242

A não ser que se entendesse que a obrigação passaria a ser imediatamente exigível. Só que aí não haveria necessidade de estipular qualquer prazo, donde se tem de considerar essa estipulação como irrelevante e se irrelevante é como se prazo não existisse.

E não existindo há que o fixar.

4. O que se compagina, aliás, com a previsão do n.º 2 do artigo 766º do CC, ao referir as *circunstâncias que a determinaram*.

Interpretação que se não deixa ainda de compagnar com o disposto no artigo 229º do CC, se se tiver essa estipulação como duvidosa, assim se dando expressão ao sentido conducente a uma situação menos gravosa para o disponente, na medida em que lhe permite dar tempo para os necessários preparativos da escritura celebranda.

Mesmo que se entendesse que as partes tinham assumido no passado um prazo para cumprimento de uma obrigação e esse prazo se mostrava ultrapassado não deixa de ser legítimo considerar que pela re-assumpção da obrigação seja de ponderar a estipulação de um novo prazo, decorrente das vinculações de novo assumidas e sendo aplicável à sua determinação a doutrina do n.º 2 do artigo 766º do CC.²

5. A esta interpretação se pode ainda chegar se se perspectivar uma interpretação sistemática do negócio ocorrido.

² - Em sentido próximo, RLJ 112, 66

Desde logo, no que ao pretenso estabelecimento do prazo concerne, conforme cláusula 7º do supra citado contrato, constata-se que a alternativa ao estabelecimento do prazo de 18 meses após a emissão da licença de ocupação se traduzia no estabelecimento de um dado prazo de X meses não especificados, a partir da data da assinatura do referido contrato. Ora, tal prazo alternativo, que não chegou a ser concretizado, tendo-se pois como inexistente, só faria sentido se encurtasse ou alargasse aquele outro prazo, o que conduz à convicção de que esse prazo devia correr sempre a partir da assinatura do contrato.

6. Acresce que, ainda noutra perspectiva, facilmente se observa que tal estipulação, relativa ao prazo de cumprimento, decorre da transcrição das mesmas cláusulas, de igual teor, que haviam sido insertas nos contratos promessa constantes dos documentos n.ºs 6, 7, 8 e 9, fls 27 a 34 dos autos, o que pode demonstrar que nessa data tal estipulação faria todo o sentido, perdendo-o quando da assinatura de outro contrato em 1995.

Dir-se-á que esse prazo, exactamente por isso, deve ser relevado, tendo todo o cabimento se perspectivado nessas datas. Só que, importa não esquecer este detalhe, nesses contratos quem figura como promitente vendedora é a C.^a de Engenharia e Construção XXX (Macau), Lda, não assumindo aí os RR., promitentes vendedores em 1995, qualquer compromisso.

Pretender ainda que ao A. caberia promover a interpelação dos

RR. para que cumprissem ou que partisse sem mais para a execução específica, tal contenderia com o clausulado no já referido artigo 8º, sendo que era a estes que incumbia o dever de promover a realização da escritura, podendo ainda invocar em sua defesa o benefício do prazo ainda não contemplado.

Nesta conformidade, resta decidir.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento ao recurso, revogando a decisão proferida, devendo os autos prosseguir seus termos para fins de apreciação do pedido relativo à fixação judicial do prazo para celebração da aludida escritura de compra e venda, mútuo e hipoteca.

Sem custas, por não serem devidas.

Macau, 8 de Novembro de 2007,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong