

Recurso n.º 286/2006

Recorrente: A

A cordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.:

A, casada, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, vem intentar contra:

- Sociedade Fomento Predial **B**, Limitada, Sociedade registada em Macau com sede em Macau, e

- Sociedade de Construção e Fomento Predial **C**, Limitada, Sociedade registada em Macau com sede em Macau,

Pedindo que seja julgada procedência da acção, proferindo-se decisão que produza efeitos da declaração negocial da faltosa, devendo:

- a. Determinar-se o cancelamento da quota parte (68/206 Avos) da inscrição n.º XXX do Livro XXX. Na Fracção A1-97, Fracção A1- 101 e Fracção A1-102, actualmente me nome da Sociedade Fomento Predial **B**, Limitada;

- b. Determinar-se a nova inscrição da propriedade das fracção agora designadas pelas letras: A1-97, A1-101 e A-102, andar do prédio nº XXX a fls. XXX do Livro XXX a favor da ora Autora A, casada, de nacionalidade chinesa, residente em Macau.

Por seguinte despacho preliminar, foi o pedido liminarmente indeferido:

“Na presente acção declarativa vem a A. requer a execução específica do contrato-promessa de compra e venda das fracções autónomas designadas por A1-97, A1-101 e A1-102.

O pedido é dirigido contra a 1ª R. e a 2ª R. e, de acordo com os factos alegados pela A., as fracções autónomas em questão estão registadas em nome da 1ª R..

Ainda de acordo com os factos alegados pela A., o contrato-promessa em questão foi celebrado pela 2ª R. como promitente vendedora. Assim, apesar de ter sido alegado que ficou estipulado no contrato-promessa que tanto a 1ª R como a 2ª R. tem poderes para outorgar a escritura (cfr. artº 31º da p.i.), uma vez que a 1ª R. não se encontra vinculado ao referido contrato, não se vislumbra como pode a presente acção ser-lhe dirigida.

Nestes termos, por a 1ª R. ser parte ilegítima, indefiro liminarmente a p.i. na parte que lhe diz respeito - artº 394º, nº 1, c), do CPC.

Custas pela A..

*

No que se refere à parte restante do pedido, ou seja, o pedido formulado contra a 2ª R., também se julga que é manifesto que a acção não pode proceder.

Em primeiro lugar, como ficou referido, as fracções em questão estão registadas em nome da 1ª R.. Assim, não sendo a 2ª R. proprietária das mesmas não é viável a execução específica do contrato-promessa a qual consiste na obtenção de uma sentença que produza efeitos de uma declaração negocial em falta. Com efeito, para esse efeito, a 2ª R. tem que ter legitimidade para alienar o bem sob pena de nulidade do acto - artº 882º do CC.

Em segundo lugar, alega a A. acedeu à posição contratual de promitente comprador na sequência de uma série de cessões. Tanto no CC de 1966 como no de 1999, é exigível o consentimento do outro contraente do contrato alienado - artº 424º, nº 1, do CC de 1966 e artº 418º, nº 1, do CC de 1999. Dos factos alegados pela A., verifica-se que a 2ª R. deu apenas consentimento à cessão efectuada pela Sociedade Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial D, Limitada a E. Não tendo a 2ª R. consentido nas duas alienações subsequentes, não se julga que a A. tenha eficazmente adquirido a posição contratual de E, através de F.

Nestes termos, por ser evidente que a pretensão da A. contra a 2ª R. não pode proceder, indefiro liminarmente a p.i. - artº 394º, nº 1, d), do CPC.

Custas pela A..”

Inconformado com a decisão, recorreu a autora alegando que:

1. A parte inicial das alegações de recurso em que se reproduziu, na íntegra, a petição inicial foi um exercício de pura perda de tempo, pois ao Tribunal ad quem apenas cabe apreciar em via recursiva as decisões tomadas no Tribunal a quo, no caso sub judice o indeferimento liminar da petição inicial, tendo em consideração os vícios que lhe foram imputados pela Recorrente, não lhe competindo resolver em primeiro grau a lide em substituição do Tribunal recorrido;
2. A 1ª Ré **B** é efectivamente parte ilegítima na lide, pois a presente acção foi configurada na petição inicial como uma acção declarativa de execução específica de contratos-promessa em que a dita Ré não foi outorgante;
3. Daí que, no inatacável raciocínio do Julgador, só seja parte legítima no lado passivo da lide quem foi parte nos contratos como promitente vendedora, a 2ª Ré **C**;
4. Em estrita obediência ao artigo 58º do CPC, a 1ª Ré **B** foi considerada parte ilegítima para uma acção de execução específica de contratos-promessa aos quais não está vinculado, com a consequente absolvição da instância prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 394º do CPC;
5. Sucede que nas suas alegações de recurso a Recorrente, ciente de que a sua petição inicial padecia, além do mais, do vício da ilegitimidade no que tange à 1ª Ré **C**, tentou criar ex novo uma nova versão dos factos ao afirmar, atabalhoadamente,

que afinal a 2ª Ré C foi mandatária da 1ª Ré nos contratos sub judice;

6. É uma tentativa inaceitável de aperfeiçoar a petição inicial pela via recursiva, criando mesmo uma nova versão dos acontecimentos diversa da narrada em sede de petição inicial;
7. Essa alegação de factos e questões novas em relação aos quais o Tribunal a quo não se pronunciou e que não foram tidos em linha de conta na prolação do despacho recorrido não podem ser considerados na decisão do recurso pelo Tribunal ad quem;
8. Por outro lado, como bem se vislumbrou no despacho recorrido, os pedidos formulados na acção não são de todo viáveis, mesmo contra a 2ª Ré C, pois esta, na tese trazida a juízo pela Autora e ora Recorrente, prometeu vender bens que são pertença de terceiro;
9. O artigo 820º do CC permite a execução específica do contrato promessa pelo promitente comprador contra o promitente vendedor se este for a proprietário da coisa prometida vender;
10. Pois caso contrário, é mesmo tido como um clássico “caso escola” a insusceptibilidade de execução específica do contrato promessa de venda de coisa alheia-e foi essa relação material controvertida que a Autora, ora Recorrente, configurou para a acção;

11. Como bem se refere na decisão posta em crise, é evidente que a pretensão de execução específica não pode manifestamente proceder contra a promitente vendedora, ora 2ª Ré C, que assim, e em obediência ao comando legal insito na alínea d) do n.º 1 do artigo 394º do CPC, viu a petição inicial ser quanto a ela liminarmente indeferida;
12. Finalmente, como bem se aponta na decisão recorrida, a Autora nem sequer alegou na sua petição que lhe foi validamente transmitida a posição de promitente comprador nos contratos promessa sub judice, mais, confessou que os contratos que assinou com um tal de F, que confessadamente não tiveram a assentimento e autorização da ora 2ª Ré C;
12. Mais uma razão a contribuir para a manifesta e patente improcedência da acção, pois nem sequer a Autora é parte legítima na lide.

Por todas estas razões que sinteticamente se procurou expor, é evidente que o recuso sub judice não pode proceder, devendo a decisão recorrida ser mantida nos seus precisos termos.

Ao recurso responderam as rés, alegando que:

1. A parte inicial das alegações de recurso em que se reproduziu, na íntegra, a petição inicial foi um exercício de pura perda de tempo, pois ao Tribunal ad quem apenas cabe

apreciar em via recursiva as decisões tomadas no Tribunal a quo, no caso sub judice o indeferimento liminar da petição inicial, tendo em consideração os vícios que lhe foram imputados pela Recorrente, não lhe competindo resolver em primeiro grau a lide em substituição do Tribunal recorrido;

2. A 1ª Ré **B** é efectivamente parte ilegítima na lide, pois a presente acção foi configurada na petição inicial como uma acção declarativa específica de contratos-promessa em que a dita Ré não foi outorgante;
3. Dai que, no inatacável raciocínio do Julgador, só seja parte legítima no lado passivo da lide quem foi parte nos contratos como promitente vendedora, a 2ª Ré **C**;
4. Em estrita obediência ao artigo 58.º do CPC, a 1ª Ré **B** foi considerada parte ilegítima para uma acção de execução específica de contratos-promessa aos quais não está vinculada, com a consequente absolvição da instância prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 394.º do CPC;
5. Sucede que nas suas alegações de recurso a Recorrente, ciente de que a sua petição inicial padecia, além do mais, do vício da ilegitimidade no que tange à 1ª Ré **C**, tentou criar ex novo uma nova versão dos factos ao afirmar, atabalhoadamente, que afinal a 2ª Ré **C** foi mandatária da 1ª Ré nos contratos sub judice;
6. É uma tentativa inaceitável de aperfeiçoar a petição inicial pela via recursiva, criando mesmo uma nova versão dos

acontecimentos diversa da narrada em sede de petição inicial;

7. Essa alegação de factos e questões novas em relação aos quais o Tribunal a quo não se pronunciou e que não foram tidos em linha de conta na prolação do despacho recorrido não podem ser considerados na decisão do recurso pelo Tribunal ad quem;
8. Por outro lado, como bem se vislumbrou no despacho recorrido, os pedidos formulados na acção não são de todo viáveis, mesmo contra a 2ª Ré C, pois esta, na tese trazida a juízo pela Autora e ora Recorrente, prometeu vender bens que são pertença de terceiro;
9. O artigo 820º do CC perante a execução específica do contrato promessa pelo promitente comprador contra o promitente vendedor se este for o proprietário da coisa prometida vender;
10. Pois caso contrário, é mesmo tido como um clássico “caso escola” a insusceptibilidade de execução específica do contrato promessa de venda de coisa alheia – e foi essa relação material controvertida que a Autora, ora Recorrente, configurou para a acção.
11. Como bem se refere na decisão posta em crise, é evidente que a pretensão de execução específica não pode manifestamente proceder contra a promitente vendedora, ora 2ª Ré C, que assim, e em obediência ao comando legal ínsito na alínea d)

do n.º 1 do artigo 394º do CPC, viu a petição inicial ser quanto a ela liminarmente indeferida;

12. Finalmente, como bem se aponta na decisão recorrida, a Autora nem sequer alegou na sua petição que lhe foi validamente transmitida a posição de promitente comprador nos contratos promessa sub judice, mais, confessou que os contratos que assinou com um tal de F, que confessadamente não tiveram o assentimento e autorização da ora 2ª Ré C;
13. Mais uma razão a contribuir para a manifesta e patente improcedência da acção, pois nem sequer a Autora é parte legítima na lide.

Por todas estas razões que sinteticamente se procurou expor, é evidente que o recurso sub jedice não pode proceder, devendo a decisão recorrida ser mantida nos seus precisos termos.

Cumpre-se decidir.

Foram colhidos os vistos legais.

É seguinte a petição inicial que tinha sido o objecto do indeferimento liminar:

Da lei aplicável no tempo

1. Debruçando-se sobre os critérios orientadores da aplicação da lei no tempo do Código Civil, professor Batista Machado escreveu:
2. “A regra de conflitos em matéria de contratos pode, pois, ser assim formulada: a LN sobre o regime dos contratos não se aplica aos contratos anteriores. Daqui resulta que é a lei origem ou *lex contractus* que regula todos os efeitos dos contratos: quer os efeitos directos, quer os chamados efeitos indirectos.
3. Por outro lado, é também a lei do tempo do contrato que se aplica os efeitos do inadimplemento ou do adimplemento imperfeito ou retardado (necessidade ou não de interpelação, entrada em mora, efeitos da mora, cláusula penal, etc.) às causas de resolução, convencionais ou legais, do mesmo contrato, à transferência do risco.”
4. Ora, considerando que os contrato-promessa em apreço na presente acção foram celebrados muito antes da entrada em vigor do Código Civil de Macau (CCM) e tendo em conta que o regime geral da aplicação da lei no tempo consagrado no art. 11.º desse diploma aponta para a aplicação da *lex contractus* aos seus efeitos futuros;
5. A figura-se que o regime aplicável à situação ora em apreço nos autos é o estabelecido no Código Civil português (CCP) de 1966, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de

Novembro de 1966, e tomado extensivo a Macau pela Portaria n.º 22 869, de 4 de Setembro de 1967.

Do Contrato-promessa

Porquanto,

1 - Dos factos

6. Em 12 de Julho de 1994 a ora 2ª R. celebrou, três (3) contratos promessa de compra e venda em que prometeu vender de três fracções autónomas a construir em Macau, designadas na Conservatória como parques de estacionamento n.ºs 29, 33 e 34 - actualmente registadas em P.H. como fracções n.ºs A1-97, A1-101 e A1-102 (Docs. n.ºs. 1 e 3).
7. Nos referidos contratos-promessas, outorgados pela 2ª R. constam os seguintes termos e condições:

(parque n.º 29).

“承諾買賣車位合約

立約人：甲方：C 置業有限公司

代表人：H、I

地址：澳門 XXX，XXX 大廈 XXX 樓 XXX 座 電話：XXX

FAX：XXX

乙方：D 投資發展有限公司

代表人：J，K

地址： 電話：XXX, XXX, XXX

茲因甲方將其名下座落於 XXX 地 LOTXXX (XXX) (即 XXX 號地段) XXX 號車位壹個轉讓給乙方承受，雙方同意簽立本買賣合約條件及規定如下：

(一) 該車位轉讓價為：港幣：壹仟元正 葡幣：壹仟零三拾三元正

(二) 付款辦法如下：

- (1) 簽本合約時已付清港幣 (HK1,000.00)
- (2) 乙方如有更改地址，應即以書面及時通知甲方，甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方，或以掛號寄出之函件，即視為已送達乙方。
- (3) 將來各車位之律師費、物業轉移費、立契費、登記費概由乙方或小業主支付
- (4) 本合約未訂明之事項，概依澳門現行法律辦理。
- (5) 本合約壹式三份，經簽字後生效，甲方雙方及見證人各執一份為據。

甲方簽名 乙方簽名

見證人 一九九四年七月十二日”

8. (parque n.º 33).

“承諾買賣車位合約

立約人：甲方：C 置業有限公司

代表人：H、I

地址：澳門 XXX，XXX 大廈 XXX 樓 XXX 座 電話：XXX

FAX：XXX

乙方：D 投資發展有限公司

代表人：J，K

地址： 電話：XXX，XXX，XXX

茲因甲方將其名下座落於 XXX 地 LOTXXX (XXX) (即 XXX 號地段) XXX 號車位壹個轉讓給乙方承受，雙方同意簽立本買賣合約條件及規定如下：

(一) 該車位轉讓價為：港幣：壹仟元正 葡幣：壹仟零三拾三元正

(二) 付款辦法如下：

(1) 簽本合約時已付清港幣 (HK1,000.00)

(2) 乙方如有更改地址，應即以書面及時通知甲方，甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方，或以掛號寄出之函件，即視為已送達乙方。

(3) 將來各車位之律師費、物業轉移費、立契費、登記費概由乙方或小業主支付

(4) 本合約未訂明之事項，概依澳門現行法律辦理。

(5) 本合約壹式三份，經簽字後生效，甲方雙方及見證人各執一份為據。

甲方簽名 乙方簽名

見證人 一九九四年七月十二日”

9. (parque n.º 34).

“承諾買賣車位合約

立約人：甲方：C 展置業有限公司

代表人：H、I

地址：澳門 XXX，XXX 大廈 XXX 樓 XXX 座 電話：XXX

FAX：XXX

乙方：D 投資發展有限公司

代表人：J，K

地址： 電話：XXX，XXX，XXX

茲因甲方將其名下座落於 XXX 地 LOTXXX (XXX) (即 XXX 號地段) XXX 號車位壹個轉讓給乙方承受，雙方同意簽立本買賣合約條件及規定如下：

(一) 該車位轉讓價為：港幣：壹仟元正。葡幣：壹仟零三拾三元正

(二) 付款辦法如下：

(1) 簽本合約時已付清港幣 (HK1,000.00)

- (2) 乙方如有更改地址，應即以書面及時通知甲方，甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方，或以掛號寄出之函件，即視為已送達乙方。
- (3) 將來各車位之律師費、物業轉移費、立契費、登記費概由乙方或小業主支付。
- (4) 本合約未訂明之事項，概依澳門現行法律辦理。
- (5) 本合約壹式三份，經簽字後生效，甲方雙方及見證人各執一份為據。

甲方簽名 乙方簽名

見證人 一九九四年七月十二日”

- 10. Tais fracções/parques estavam em 1992 a ser construídas no Terreno designado por “Lote NXXX” do NAPE, pela 1ª R. como procuradora da Concessionária.
- 11. Tais fracções/parque - Fracção: A1-97, Fracção: A1-101 e Fracção A1 - 102, encontram-se agora descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX a fls XXX do livro XXX (Doc. n.º 4).
- 12. E inscritas em nome da 1ª R construtora e proprietária sob o n.º. XXX, a Livro XXX, com a apresentação n.º XXX de 22/08/2003 (Doc. n.º 4).
- 13. Encontrando-se inscritas na Matriz Predial Urbana da freguesia de XXX sob o art.º XXXX-XX-XXXX (Doc. n.º 5)

14. Neste contrato-promessa supra de 1994 as partes outorgantes estipularam como preço total dos três parques a quantia de HK\$3.000,00 (três mil de dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP\$3.090,00 (três mil e noventa patacas) (Doc. n.ºs 1 a 3).
15. Na data da assinatura do referido contrato, a ora 2ª R. recebeu, a título de preço total, a quantia de HK\$3.000.00 (três mil de dólares de Hong Kong) dando a 2ª R. - o recibo oficial da quitação total (Doc. nº. 6).
16. No dia 19/05/2004 através das guias n.º. XXX nº. XXX, e guia n.º XXX da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o Competente Imposto do Selo devido (Docs. n.ºs 7 a 9).
17. No dia 12 de Dezembro de 1994, por Declaração adicional do contrato-promessa de compra e venda celebrado no escritório da 2ª Ré, a Sociedade Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial D, Limitada (promitente-compradora do contrato de 1994) prometeu-vender e cedeu, com o expresse consentimento da 2ª R., a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento, sub judice, ao Sr. E, novo promitente-comprador nos seguintes termos e condições:

“車位轉讓聲明

出讓人：（本合約之乙方） 持身份證明文件：

承受人：E 持身份證明文件：

聯絡地址：澳門 XXX 中心 XXX 幢 XXX 樓 XXX 座 電話：XXX

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向 C 置業有限公司購買座落於 XXX 地“LOTE (XXX)”即 XXX 號地段 XXX 號車位並履行了買賣車位合約規定的條款，現乙方將該車位轉讓與上列之承受人，雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款，即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有，概與乙方無關，雙方同時微得 C 置業有限公司同意是次轉讓手續，承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理。

出讓人：K J

承讓人：

同意人：C 置業有限公司

知見人：

一九九四年十二月十二日

車位轉讓聲明

出讓人：（本合約之乙方） 持身份證明文件：

承受人：E 持身份證明文件：

聯絡地址：澳門國際中心十幢 14 樓 BV 座 電話：726943

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向 C 置業有限公司購買座落於新口岸填海地“LOTE (A/L)”即十八號地段 33 號車位並履行了買賣車位合約規定的條款，現乙方將該車位轉讓與上列之承受人，雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款，即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有，概與乙方無關，雙方同時微得 C 置業有限公司同意是次轉讓手續，承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理。

出讓人：K J

承讓人：

同意人：C 置業有限公司

知見人：

一九九四年十二月十二日

車位轉讓聲明

出讓人：（本合約之乙方） 持身份證明文件：

承受人：E 持身份證明文件：

聯絡地址：澳門 XXX 中心 XXX 幢 XXX 樓 XXX 座 電話：XXX

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向 C 置業有限公司購買座落於 XXX 地“LOTE (XXX)”即 XXX 號地段 XXX 號車位並履行了買賣車位合約規定的條款，現乙方將該車位轉讓與上列之承受人，雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款，即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有，概與乙方無關，雙方同時微得 C 置業有限公司同意是次轉讓手續，承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理。

出讓人：K J

承讓人：

同意人：C 置業有限公司

知見人：

一九九四年十二月十二日”

(Doc. n.º 10 a 12)

18. Nestas três Declarações de contrato-promessa dos parques n.º 29, 33 e 34)agora descrito como fracções A1-97, AI-101 e A1 - 102) as partes estipularam o preço total (unitário de

cada parque) de HK\$1.000,00 (mil dólares de Hong Kong). (Docs. n.ºs 10 a 12).

19. Na data da assinatura do referido contrato, o Sr. E, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$3.000,00 (três mil dólares de Hong Kong) dando a 2ª R. - os recibos da quitação total datados de 29/12/1994 que juntam e se dão por integralmente reproduzidos para efeitos legais. (n.ºs 10 a 12).
20. A cedência da posição contratual feita pelo contrato-promessa dos três (3) parques n.º 29, 33 e 34 supra foi conhecida e autorizada expressamente por escrito pela 2ª R. (Docs. n.ºs 10 a 12).
21. No dia 19/05/2004 através das guias n.º XXX, n.º XXX e guia n.º XXX da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido (Docs. n.ºs 13 e 15).
22. Ainda no dia 18/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado entre o Sr. E (promitente-comprador no contrato celebrado no escritório da 2ª R.) prometeu-vender e cedeu a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento, sub judice, ao Sr. F, promitente-comprador “contrato que se junta e dá por integralmente reproduzido para todos efeitos legais”. (Doc. n.º 16).
23. Neste contrato-promessa dos parques n.ºs 29, 33 e 34 que as partes outorgantes, assinaram no Cartório Notarial das Ilhas, estipularam o preço total (unitário de cada parque) de

HK\$40.000,00 (quarenta mil de dólares de Hong Kong) (Doc. n.º 16).

24. Nessa mesma data da assinatura do referido contrato, o Sr. F, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$ 120.000,00 (cento e vinte mil de dólares de Hong Kong) dando o Sr. E o recibo da quitação total (Doc. n.º 17).
25. No dia 19/05/2004 através das guia n.º XXX da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido (Doc. n.º 19).
26. Finalmente, no dia 19/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado no escritório do Ilustre Advogado e Notário Privado Dr. G entre o Sr. F (promitente-comprador no contrato celebrado em 18/05/2004) prometeu vender e cedeu a sua posição contratual da fracção dos parques de estacionamento n.ºs 29, 33 e 34 sub judice, à ora Autora Sr^a A, nova promitente-compradora (Doc. n.º 19).
27. Nestes contrato-promessa de três parques n.º n.º 29, 33 e 34 em apreço as partes estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$62.000,00 (sessenta e dois mil de dólares de Hong Kong) (Doc. n.º 20).
28. Na data da Assinatura do referido contrato a ora Autora, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$186.000,00 (cento oitenta e seis mil de dólares de Hong Kong) dando o Sr. F - o recibo da quitação total (Doc. n.º 21).

29. No dia 24/05/2004 através da guia n.º XXX da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido dos três parques (Soc. N.º 22).
30. Ora, de acordo com o do contrato promessa assinado entre as partes e a carta adicional da 2ª R. de 01 de Fevereiro de 2000 a escritura pública deveria ter lugar até ao dia 30 de Abril de 2000. (Doc. n.º 23).
31. Tanto a 1ª R. como a 2ª R. têm poderes para outorgar a escritura Cabendo à ora Sociedade 2ª R. proceder à marcação da mesma – Documento que se junta e dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. (Doc. n.º 23).
32. Acontece que, por diversas vezes, a A. (e os anteriores promitentes compradores) solicitou à 1ª e 2ª RR. marcação, ou a documentação necessária para o efeito, sem que as mesmas lhe tivessem dado cumprimento há já mais de 4 anos pelo que as RR. estão em mora (Docs. n.ºs. 23 e 24).
33. Com efeito, qualquer contacto com a 2ª R. se manifestou infrutífero, pois esta, mesmo notificada pelo Notário por Carta Registada, recusou-se, terminantemente, a comparecer no Cartório Notarial a fim de outorgar a escritura pública em execução do contrato-promessa antes assinado em 1994 – Documentos que se juntam e dão por integralmente reproduzidos para todos efeitos legais. (Doc. n.º 25 e 26).
34. Está, expressamente, consagrada a na lei (quer no Código Civil – anterior artº 830º quer e no Código Civil de Macau

art.º 820º) a faculdade de execução específica de contrato promessa de imóveis.

“n.º 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 não se oponha a natureza da obrigação assumida.”

35. A 1ª R. é proprietária e detinha procuração especial da concessionária do Terreno “Lote NXXX” para a prática “de negócios consigo mesmo” e foi conferida no interesse da mandatária nos termos do art. 265º do Código Civil de 1966 desde 1992 (Doc. n.º 27) que se junta e dá por integralmente reproduzido.
36. A 2ª R. é actual mandatária da 1ª. R. e detêm também procuração especial para a prática “de negócios consigo mesmo” e expressamente se declarou que, “nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1101º e 258º n.º 3, do Código Civil, esta procuração é também conferida no interesse da mandatária pelo que não poderá ser revogada sem o acordo desta.” desde 2003 (Doc. n.º 28) que se junta e dá por integralmente reproduzido.
37. O contrato-promessa é o título formal válido previsto no art.º 404º. e segs. do Código Civil de Macau e art.º 410º. Segs. do Código Civil anterior, para a promessa de venda de bens imóveis.

38. As RR. já receberam o preço total pela venda das três fracções imóveis e deram a quitação legal.
39. A cessão da posição contratual é permitida no Código Civil de 1966 (art.º 424º), bem como no Código Civil de 1999 (art.º 418.º) e foi feita com o consentimento expresso da 2ª Ré na 1ª transmissão.
40. A notificação para outorga da escritura pública foi feita á 2ª Ré por Notário, foi legal e tempestiva.
41. A recusa ou impossibilidade da outorgada da escritura pelas RR. pode ser suprida por decisão judicial.
42. Temos em que, o Tribunal é o competente e as partes estão dotadas de personalidade e capacidade jurídica.

Conhecendo.

Questão prévia – alegações de novos factos no recurso

A recorrente veio, inadequadamente, alegar nas suas alegações do recurso factos que não tinha sido articulados na sua petição inicial, novos facto esses que obviamente não tinha sido objecto da apreciação do Tribunal *a quo*. Como se sabe, limita-se esta instância à apreciação da legalidade e da adequação da decisão recorrida e não da matéria ou questões não abordadas pelo Tribunal *a quo*. Pois, não estamos perante a situação em que se convide o autor para aperfeiçoamento da sua petição (artigo 397º do CPC), nem o caso da falta de apresentação dos documentos.

Pelo que, só se pode apreciar o que consta da sua petição inicial, objecto da decisão recorrida.

Objecto do recurso – indeferimento liminar

Como o que resulta da sua petição inicial, verificam-se várias vendas dos três parques de estacionamento em causa, com a intervenção das seguintes pessoas, colectivas e singulares:

- A 1ª é construtora dos imóveis, sendo procuradora da concessionária (não se sabe quem era), e em nome dele estão os imóveis inscritos;

- (Não se sabia em que circunstâncias) a 2ª ré, em 12 de Julho de 1994, prometeu a vender os imóveis à Sociedade Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial **D**, Limitada;

- Em 12 de Dezembro de 1994, no escritório da 2ª Ré, a Sociedade Companhia de Desenvolvimento e Fomento Predial **D**, Limitada prometeu vender e cedeu, com o expresse consentimento da 2ª R., a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento ao Sr. **E**;

- Em 18/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado entre o Sr. **E** prometeu-vender e cedeu a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento ao Sr. **F**;

- Em 19/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado no escritório do Ilustre Advogado e Notário Privado Dr. **G** entre o

Sr. F prometeu vender e cedeu a sua posição contratual da fracção dos parques de estacionamento à ora Autora Sr^a A.

- E pela presente acção declarativa de execução específica, contra as 1^a e 2^a rés.

Por despacho ora recorrido foi indeferido liminarmente os pedidos por, por um lado, ser ilegítima a 1^a e, por outro lado, ser manifesta improcedente a acção contra a 2^a ré.

Então vejamos.

1. Quanto à legitimidade, como é sabido, a mesma das partes determinar-se pelos fundamentos da acção e pela posição das partes relativamente a estes fundamentos.

Sendo a relação material controvertida um alegado incumprimento de um contrato, evidente parece de considerar que tão só serão titulares do interesse relevante para efeitos de legitimidade os próprios sujeitos desse contrato.

No presente caso, em todos os contratos de promessa em causa, a 1^a ré não foi parte, e assim sendo, manifestamente, não pode ser demandada, como parte legítima.

2. Quanto à manifesta improcedência da acção contra a 2^a ré, afigura-se a decisão ser correcta e não merece qualquer reparo.

O que nos parece não pode deixar de ser manifestamente inviável a execução específica, pois, como se sabe esta acção visa obter uma decisão que produza efeitos da declaração negocial do promitente vendedor faltoso,

decisão esta que é um acto constitutivo da aquisição do bem prometido. Sendo bem, objecto do contrato de promessa, que não pertença ao promitente vendedor, a procedência da execução específica implica que o tribunal obrigou a parte a vender o bem que lhe não pertence.

Nesta conformidade, e sem mais delongas, é de julgar improcedente o recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Pelo exposto, acordam nesta instância em negar provimento ao recurso.

Custas pela recorrente.

Macau, aos 24 de Janeiro de 2008

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Lai Kin Hong