

Recurso nº 553/2006-II (Aclaração)

Requerente: **A** Garden Villas Co. Ltd (A 花園別墅有限公司)

Requeridas: - Companhia de Construção e Investimento Imobiliário **B**,
Lda,
- **C**
- **D**

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da

R.A.E.M. :

A 花園別墅有限公司, em inglês, **A** Garden Villas Co. Ltd.,
Recorrida nos autos à margem referenciados, notificado do douto
Acórdão proferido no passado dia 22 de Janeiro, vem expor e requerer a
V. Exas. o seguinte:

1. Na pág. 44 *in fine* e pág. 45 do douto Acórdão ora notificado, determinou esse Venerando Tribunal que o Despacho de fls. 101 decidiu correctamente ao ordenar a investidura dos exequentes na titularidade dos direitos de aquisição referentes às fracções autónomas discriminadas na sentença, nos termos do art. 823.º do Cód. Proc. Civil e a notificação do promitente-vendedor STDm, na pessoa da

sua representante, identificada a fls. 92, nos termos do art. 742º ex vi art. 823.º, n.º 1 do mesmo Código.

2. No entanto, decidiram ainda V. Exa. na pág. 45 do mesmo Acórdão que o Despacho de fls. 142-144 do Tribunal a quo restringiu o âmbito do Despacho de fls. 101.
3. Sucede que, sendo certo que o n.º 2 do art. 747.º do Cód. Proc. Civil determina que “quando o objecto a adquirir for uma coisa que esteja na posse ou detenção do executado, cumpre-se ainda o previsto nos artigos referentes à penhora de bens imóveis ou móveis, conforme o caso”, a exequente, aqui recorrente, nunca requereu que fosse ordenada a entrega dos imóveis nos termos previstos neste preceito e recorrendo aos mecanismos para os quais os mesmo remete - que não são, certamente, a efectivação FORMAL, por termo no processo, da penhora de imóveis (efr. n.º 3 do art. 723.º).
4. De facto, atenta a remissão feita pelo n.º 1 do art. 823.º do citado Código para as disposições referentes à realização da penhora, há que buscar na natureza do bem sobre o qual recai a ordem de penhora (neste caso, de entrega judicial), a forma de a efectivar.
5. Tratando-se de direito de aquisição, a efectivação da penhora/entrega judicial faz-se pela notificação do promitente-vendedor (cfr. art. 742.º, n.º 1 ex vi art. 747.º, n.º 1).

6. Caso se tratasse de imóvel, a sua penhora/entrega judicial far-se-ia por termo no processo, nos termos previstos no mencionado n.º 3 do art. 723.º.
7. Facto diferente - e que excede o âmbito de efectivação da penhora (e da entrega judicial) - é a circunstância de os imóveis a adquirir estarem na posse ou detenção dos executados.
8. Neste cenário, deveria a exequente ter feito uso dos mecanismos que a Lei Processual Civil põe à sua disposição e para os quais remete o n.º 2 do art. 747.º - o que esta nunca fez!
9. O que o Despacho de fls. 142-144 rejeitou é que a entrega JUDICIAL se fizesse por termo (cfr. n.º 3 do art. 723º) como se de bem imóvel se tratasse - e que sempre poderia permitir à exequente o registo da propriedade dos imóveis identificados na sentença em seu nome junto da Conservatória do Registo Predial, evitando a outorga da escritura pública de compra e o pagamento dos respectivos emolumentos notariais e imposto de selo ...
10. Razão pela qual entende a Recorrida que, salvo o respeito devido, o Despacho de fls. 142-144 não restringiu o âmbito do Despacho de fls. 101.

Pelo exposto, vem, nos termos da alínea a) do art. 572.º ex vi n.º 1 do art. 633.º, ambos do Cód. Proc. Civil, requerer a V, Exas. se dignem aclarar o douto Acórdão, no sentido de esclarecerem se, tal como a exequente,

entendem que a entrega dos imóveis, ou melhor, a tradição da posse dos imóveis prometidos adquirir (cfr. n.º 2 do art. 747.º), é susceptível de operar pelo mecanismo formal previsto no n.º 3 do art. 723.º do Cód. Proc. Civil, ou seja, mediante a assinatura de um documento, o termo de entrega, parte integrante dos autos de execução para entrega de coisa certa.

A este pedido vieram responder os reocorrente, Companhia de Construção e Investimento Imobiliário **B, Lda, C e D**, Recorrentes-recorridos e Autores-Exequentes na Execução de Sentença para Entrega de Coisa Certa instaurada contra os Réus-Executados **A e Outros**, nos termos seguintes:

(O documento de entrega quer se chame termo quer se chame termo quer auto não permite o registo)

1. A requerente da Aclaração alega que a entrega do objecto a adquirir (imóveis) mediante termo ou documento escrito nos autos permite aos exequentes registar tais imóveis em seu nome. NÃO TEM RAZÃO.
2. E parece óbvio que a entrega não pode ser verbal sem nada escrito nos autos que certifique que foi feita.
3. Estamos perante direitos de aquisição resultantes de contratos-promessa de compra e venda com tradição da coisa (a coisa são os imóveis identificados nos autos, integralmente pagos e com tradição da coisa para a posse

ou detenção, gozo e fruição da parte promitente-compradora).

4. Isto é, direitos de aquisição cujo objecto a adquirir (os cit. imóveis identificados nos autos) se encontra na posse ou detenção dos executados - art. 747º nº 2 do CPC.
5. O Acórdão do TUI reproduzido a fls. 268 e segs da execução mostra que essa posse ou detenção da própria coisa ao abrigo do referido instituto da tradição atribui um direito pessoal de gozo e aproveitamento ou fruição sobre os próprios imóveis objecto dos contratos-promessa de compra e venda com tradição da coisa. Mas não constituem qualquer direito real de propriedade nem de posse, nem qualquer outro direito real. E nem sequer gozam de eficácia real - ver cit. Acórdão do TUI diz a fls. 268 e segs da execução.
6. Não diga pois a requerente que a entrega de tal posse ou detenção da própria coisa ao abrigo do referido instituto da tradição permite que os exequentes registem em seu nome o referido objecto a adquirir (os citados imóveis - art. 747º nº 2 do CPC).

(Não é verdade que os exequentes nunca tenham pedido a aplicação do art. 747º n.º 2 do CPC com as necessárias adaptações)

7. A. p.i. pediu entrega nos termos dos arts. 821º e segs do CPC.
8. Ora esses preceitos dizem que “à efectivação da entrega judicial da coisa são subsidiariamente aplicáveis, com as

necessárias adaptações, as disposições referentes à realização da penhora”, nomeadamente o art. 747º n.ºs 1 e 2, do CPC ex vi arts. 821º n.º 2 e 823º n.ºs 1 do mesmo CPC por, repete-se, se tratar direitos de aquisição cujo objecto a adquirir se encontra na posse ou detenção dos executados - art. 747º n.º 2 do CPC.

9. Também a própria requerente da Aclaração sustenta ao longo dos autos que “à efectivação da entrega judicial da coisa são subsidiariamente aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições referentes à realização da penhora”, nomeadamente a fls. 42 e 172 da execução e no n.º 8 do requerimento de ACLARAÇÃO a fls. 358 dos presentes autos de recurso.
10. Tal pedido de aplicação do mecanismo do art. 747º n.º 2 do CPC com as necessárias adaptações (art. 821º n.º 2 e art. 823º n.º 1 do CPC) está claramente reafirmada, tratada e julgada ao longo de todos os autos, nomeadamente nos sucessivos requerimentos dos exequentes, no despacho proferido pelo Exmo. Presidente do Tribunal de Segunda Instância a fls. 356 a 364º da execução, nas alegações de recurso e suas conclusões (e no Acórdão aclarando nomeadamente.
11. O Acórdão aclarando diz claramente a fls. 349 (e também os mostram claramente as conclusões de recurso reproduzi das no Acórdão desde fls. 338v até final de fls. 340) que os exequentes aqui respondentes interpuseram recurso (e o Acórdão julgou procedente) do despacho de fls. 142-144 da

execução precisamente por causa da 1ª instância ter feito apenas a entrega da vertente contida no n.º 1 do 747º (direitos de aquisição em si mediante notificação da proprietária) e ter excluído da ordenada investidura ou entrega a parte contida no n.º 2 do mesmo art. 747º, isto é, ter excluído a entrega da parte relativa a tradição ou detenção dos imóveis a adquirir.

12. A requerente A não tem pois razão quando diz que os exequentes aqui respondentes nunca pediram a aplicação do art. 747º n.ºs 1 e 2 do CPC com as necessárias adaptações - dizem os art. 821º n.º 2 e o art. 823º n.º 1. Tal pedido está claro em tais peças e insito nos invocados arts. 821º e segs. do CPC.

(quanto ao termo ou documento escrito de entrega que a requerente pediu para ser aclarado).

14. Como acima se disse, parece óbvio que a entrega não pode ser verbal sem nada escrito nos autos que certifique que ela foi feita. Terá que ser por documento ou acto escrito nos autos que certifique que ela foi feita nessa data.
15. Aos exequentes pouco importa que o documento se chame Termo, Auto, Acta, etc, Mas a lei dá-lhe a designação de Termo.
16. Com efeito, estamos perante execução para entrega de coisa certa em que a coisa certa são direitos de aquisição resultantes de contratos-promessa de compra e venda com tradição da coisa (a coisa são os imóveis identificados nos

autos, integralmente pagos e com tradição da coisa para a posse ou detenção, gozo e fruição dos promitentes-compradores);

17. E, conseqüentemente, face a isso, face ao pedido, face ao recurso, face ao despacho do Senhor Presidente do TSI a fls. 356-364 e face ao Acórdão aclarando, parece evidente a aplicabilidade do art. 747º n.ºs 1 e 2 do CPC, com as necessárias adaptações - por força do art. 821º nº 2 e art. 823º nº 1 do CPC.
18. O art. 747º nº 1 foi cumprido mediante notificação do art. 742º feita com as necessárias adaptações à proprietária promitente vendedora na pessoa da sua procuradora - cfr. certidão de notificação de 12.Julho.2005 a fls. 152-153 da execução.
19. Mas as coisa (os imóveis) foram deixados intocados na situação em que se encontravam, isto é, na posse ou detenção dos executados que continuaram na posse das chaves e dos imóveis, a usar, gozar, fruir e a cobrar rendas de arrendatários (pelo menos do arrendatário Banco Luso Internacional - cfr. Execução Apensa como Proc. CV1-97-0003-CAO-B).
20. E, portanto, porque estamos perante direitos de aquisição cujo objecto a adquirir (os cit. imóveis identificados nos autos) se encontra na posse ou detenção dos executados, “cumpre-se ainda o revisto nos artigos referentes à penhora de bens imóveis ou móveis conforme o caso (sic in art. 747º

nº 2 do CPC com as necessárias adaptações (dizem arts. 821º nº e 823º nº 1).

21. A penhora (aqui adaptado para entrega) faz-se por auto - art.735º do CPC - com as necessárias adaptações (ex vi arts. 821º nº e 823º nº 1).

E a de imóveis, faz-se por termo - art. 723º nº 3 do CPC - com as necessárias adaptações (ex vi arts. 821º nº e 823º nº 1 do CPC).

22. Não parece que tenha sentido fazer um auto para a entrega das chaves e documentos (nomeadamente os contratos); e um termo para a entrega da posse ou detenção dos imóveis.

23. Parece-nos bastar um só documento de entrega (termo ou auto) onde se entreguem aos exequentes como seus promitentes compradores (adaptando-se o “fiel depositário” do art, 723º nº 3 para “exequentes como seus promitentes compradores”) os imóveis, chaves e documentos (nomeadamente os contratos promessa) e indicar todos os elementos necessários a que se perceba bem que não se trata de entrega ou termo susceptível de inscrição registral;

24. Mas sim se trata apenas da entrega da tradição da posse ou detenção da coisa aos exequentes como mero direito obrigacional de gozo e aproveitamento ou fruição sobre os próprios imóveis objecto dos contratos-promessa de compra e venda com tradição da coisa. Mas não o seu

direito real de propriedade nem direito real de posse, nem qualquer outro direito real. E nem sequer eficácia real dos contratos - ver cit. Acórdão do TUI diz a fls. 268 e segs da execução.

25. Nesta conformidade, parece-nos que o documento de entrega tanto pode ser um termo como um auto, mas com as necessárias adaptações ao objecto dos autos (*ex vi* arts. 821º nº e 823º nº 1 do CPC) e que, se for devidamente claro, nunca poderá ser levado a registo.
26. Termos em que se conclui que uma eventual aclaração poderá ajudar a secretaria a elaborar um auto ou termo de entrega correctamente adaptado e capaz de afastar o alegado receio de registo.

Foram colhidos novos vistos. Cumpre conhecer.

Compulsados os autos, o acórdão que proferimos decidiu inequivocamente que estamos perante uma execução incidida aos direitos de aquisição resultantes de contratos-promessa de compra e venda **com o preço total e integralmente pago e com a tradição da coisa**, cuja posse ou detenção está com a parte promitente-compradora, o único meio de execução não pode ser outro senão a entrega de coisa nos termos dos artigos 823º conjugando o artigo 747º nº 2 do CPC.

O que a requerente pretende fazer é que pedia o Tribunal proceder uma nova apreciação até uma nova ponderação da questão decidida.

Vendo suscitar a adequação da decisão tomada por este Tribunal, que já se afigura ser muito clara, e para a requerente, conforme o que se argumentou no seu pedido, não se mostra ter dívida quanto ao teor e ao texto da decisão, pois como sabemos que só permite o uso do meio de aclaração quando se verificarem os requisitos previstos no artigo 572º do CPC, nomeadamente com fundamento de obscuridade ou ambiguidade da decisão.

Não tendo justificado a existência destes requisitos para deduzir o presente incidente, é de indeferir o mesmo pedido.

Custas pela requerente.

Macau, RAE, aos 5 de Março de 2009

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Lai Kin Hong