

Processo n.º 232/2007

Data do acórdão: 2009-12-15

(Recurso civil)

Assuntos:

- absolvição do pedido
- momento de pedido de rectificação da sentença

S U M Á R I O

1. Se diversamente do que se alegou na petição inicial no sentido de que foram todos os seis Réus dos autos que se comprometeram a vender à Parte Autora as fracções autónomas e que foram os mesmos seis Réus a receber as quantias pagas por esta para a aquisição das fracções, o Tribunal *a quo* acabou por provar apenas que foi somente a 6.^a Ré que celebrou o contrato de promessa com o Autor e que foi só esta Ré que recebeu a quantia entregue por este, os primeiros cinco Réus devem ser absolvidos do pedido.

2. À luz das disposições conjugadas do n.º 1 e da parte inicial do n.º 2, ambos do art.º 570.º do Código de Processo Civil, todo o pretendente de recurso da sentença deve pedir a rectificação da sentença antes da interposição do recurso, pelo que é extemporâneo o pedido de rectificação só

deduzido em sede da alegação do recurso, e como tal, insusceptível de ser conhecido pelo Tribunal *ad quem*.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 232/2007

(Autos de recurso civil)

Recorrentes (Réus contestantes):

- A (XXX)
- B(XXX)
- Sociedade de Investimento Predial e Comercial, Importação e Exportação
C, Limitada (C 有限公司)

Recorrido (Autor): D aliás D (XXX)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

I – RELATÓRIO

D aliás D (XXX), em seu nome como comerciante e em representação também da sua firma Estabelecimento Comercial Empresa de Imóveis E (E

地產公司), com sede em Macau, moveu acção declarativa de condenação contra os comerciantes **F** (XXX) (como 1.º Réu), **A** (XXX) (2.º Réu), **G** (XXX) (3.º) e **B**(XXX) (4.º), e a Sociedade de Investimento Predial e Comercial, Importação e Exportação **C**, Limitada, ou em inglês, **C Limited** (**C** 有限公司) (5.ª Ré), com sede em Macau e representada legalmente pelo 4.º Réu, e ainda a Sociedade de Fomento Predial **H**, Limitada (**H** 地產發展有限公司) (6.ª), também com sede em Macau, todos já melhor identificados nos presentes autos correspondentes, para pedir que fossem condenados todos esses Réus a pagar, a seu favor, a quantia de MOP\$1.553.678,60, acrescida dos juros de mora vencidos e vincendos, à taxa legal, contados desde 1995, até efectivo e integral pagamento, para além da procuradoria condigna e das custas do processo, por seguintes razões alegadas na sua petição inicial aperfeiçoada a fls. 86 a 94 dos autos:

– o 4.º Réu **B** apresentou ao Autor os demais Réus, e todos eles, no início do mês de Junho de 1992, propuseram vender-lhe 15 fracções autónomas a construir na Avenida XXX, números XXX a XXX, em Macau, como sendo do Edifício “Jardim XXX”;

– o Autor aceitou a proposta dos Réus e, por isso, entregou aos Réus, em 6 de Julho e 7 de Setembro de 1992 e 26 de Março de 1993:

– HKD\$62.849,00, HKD\$31.424,40 e HKD\$31.424,00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX” do “Jardim XXX”, a construir;

– um total de HKD\$124.614,50, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX”, a construir;

- um total de HKD\$115.240,00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX”;
- um total de HKD\$115.240,00, a título de sinal e seus reforços pela compra da fracção “XXX”, a construir;
- um total de HKD\$113.520,00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX”;
- um total de HKD\$128.828,00, a título de sinal e princípio de pagamento pela compra da fracção “XXX”;
- um total de HKD\$130.376,00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX”, a construir;
- um total de HKD\$133.472,00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção “XXX”, a construir;
- e, somados, num total de HKD\$986.987,50;
- os Réus, por sua vez, emitiram os respectivos recibos de quitação que entregaram ao Autor, nos quais foi aposto o carimbo da 6.^a Ré Sociedade de Fomento Predial **H**, Limitada;
- e entregou também o Autor aos Réus 20% do valor das fracções com as letras “XXX” e “XXX” dos XXX, XXX e XXX andares;
- tendo o Autor, para o efeito, emitido os cheques n.ºs XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, todos do Banco da China, a favor do 4.º Réu **B**, e entregues ao 2.º Réu **A**, em virtude de todos os Réus pertencerem ao Grupo **C** (5.^a Ré) que estava a dinamizar a promoção e venda dos “Conjuntos 5 e 6 do Jardim XXX”;
- contudo, entre os anos de 1992 e 1999, os Réus não executaram as obras de construção do “Jardim XXX”, conforme haviam acordado com o

Autor e havia ficado firmado nos referidos contratos-promessa de compra e venda;

– face a este definitivo incumprimento contratual, o Autor contactou, por várias vezes, os Réus, durante o ano de 1995 e seguintes, no sentido de encontrarem uma solução que passaria, nomeadamente, pela resolução dos contratos e pela devolução das ditas quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento;

– os Réus foram protelando a resolução dos contratos e a devolução das ditas quantias que haviam recebido do Autor;

– entretanto, os Réus cederam a terceiro parte do terreno onde iriam ser construídas as 15 fracções autónomas em questão;

– apesar de os Réus terem recebido de terceiro o respectivo preço pago pela venda de parte do terreno, até à data da propositura da acção não devolveram ao Autor a quantia total de HKD\$1.486.122,70 que este lhes tinha entregue a título de sinal pela compra das mesmas 15 fracções;

– razão pela qual o Autor se viu obrigado a contratar os serviços de advogados, suportando os respectivos honorários inclusivamente devidos a preparação, instrução e acompanhamento da presente lide, os quais, desde já se computam em MOP\$20.000,00, constituem danos patrimoniais sofridos pelo próprio Autor, causados de modo necessário e directo pelos Réus.

Contestaram unamente o 2.º Réu **A**, o 4.º Réu **B** e a 5.ª Ré Sociedade **C** (a fls. 197 a 218 dos autos), primeiro a arguir a ineptidão da petição inicial, a ilegitimidade activa da Empresa **E**, a ilegitimidade passiva dos próprios contestantes e também dos 1.º e 3.º Réus, por não serem partes na relação

jurídica controvertida, a preterição do litisconsórcio necessário passivo, por os cônjuges dos próprios 2.º e 4.º Réus contestantes, casados no regime de comunhão de adquiridos, não terem sido demandados, e a falta de mandato em relação à própria pessoa do Senhor **D**, e depois a impugnar a versão fáctica articulada na petição, com pedido principal de declaração de procedência dessas excepções dilatórias, e pedido subsidiário de não provimento da acção, por não provada, com almejada absolvição do pedido.

Ao mesmo tempo, requereu também o 2.º Réu **A** (a fls. 186 a 191) a intervenção acessória da Construção Civil **I**, Limitada (**I** 工程有限公司), com sede em Macau, sobre quem ele, a decair eventualmente na acção, teria, atenta a conexão com a relação jurídica controvertida, direito de regresso.

A esse pedido do 2.º Réu se opôs o Autor (a fls. 226 a 234).

Entretanto, foram também citados os restantes Réus ausentes na pessoa do Ministério Público (cfr. o despacho judicial de fl. 237), em nome dos quais este Órgão Judiciário não chegou a apresentar contestação.

Por despacho ulterior (de fls. 252 a 253), foi deferido o chamamento da Sociedade **I**, como auxiliar na defesa do 2.º Réu.

E posteriormente, foi proferido o saneador (a fls. 328 a 335), nele se julgando (i) improcedente a invocada ineptidão da petição, (ii) verificada a excepção de falta de personalidade judiciária do Estabelecimento Comercial Empresa de Imóveis **E**, com prejudicado conhecimento da excepção dilatória

de ilegitimidade suscitada pelos Réus contestantes em relação a este Estabelecimento Autor, (iii) improcedente a invocada ilegitimidade passiva dos Réus contestantes, (iv) inexistente a arguida preterição de litisconsórcio necessário passivo em relação aos 1.º e 2.º Réus contestantes, e (v) também inexistente a invocada falta de mandato por parte do próprio Senhor Autor **D**, para além de se proceder à selecção da matéria de facto relevante para a decisão da causa.

Nessa sequência, veio proferido (a fls. 393 a 396) o acórdão de resposta aos quesitos, resposta essa com alteração introduzida por acórdão de fls. 399 a 400, proferido sobre a reclamação daquele.

E a final, e depois da fase das alegações escritas em sede da qual só vieram apresentar alegações unas de direito (a fls. 402 a 417) os três Réus contestantes para defender a improcedência da acção, saiu proferida a sentença (a fls. 418 a 444v), com seguinte teor na sua fundamentação e dispositivo:

– <<[...]

II – FACTOS (事實部份):

Dos autos resulta assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

- No início do mês de Junho de 1992, a Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” propôs vender ao Autor, 15 fracções autónomas a construir na Avenida XXX, números XXX-XXX, Edifício “Jardim XXX” (cfr. fls. 24 a 61)

(Resposta ao quesito 2º).

- O Autor aceitou a proposta da “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” e, nos dias 6 de Julho e 7 de Setembro de 1992 e 26 de Março de 1993, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, respectivamente, HKD\$62,849.00, HKD\$31,424.40 e HKD\$31,424.00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX” do Edifício Jardim XXX *(cfr. fls. 25) (Resposta ao quesito 3º)*.
- Nessas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” a quantia de HKD\$124,614.50, como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX”, a construir *(cfr. fls. 27) (Resposta ao quesito 4º)*.
- Nas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX”, a construir, um total de HKD\$115,240.00 *(cfr. fls. 29) (Resposta ao quesito 5º)*.
- Nessas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e seus reforços pela compra da fracção XXX “XXX”, a construir, um total de HKD\$115,240.00 *(cfr. fls. 31) (Resposta ao quesito 6º)*.
- Como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX”, a construir, o Autor, nas mesmas datas, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, um total de HKD\$113,520.00 *(cfr. fls. 33) (Resposta ao quesito 7º)*.
- Como sinal e princípio de pagamento pela compra da fracção XXX “XXX”, a construir, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” um total de HKD\$128,828.00 *(cfr. fls. 35) (Resposta ao quesito 8º)*.

- Pela aquisição da fracção XXX“XXX”, a construir no dito terreno, o Autor, nas referidas datas, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e princípio de pagamento a quantia de HKD\$130,376.00 (*cfr. fls. 37*) (*Resposta ao quesito 9º*).
- Nesses mesmos dias, também a título de sinal e princípio de pagamento, da fracção XXX“XXX” a construir no mesmo terreno, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” um total de HKD\$133,472.00 (*cfr. fls. 39*) (*Resposta ao quesito 10º*).
- A Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” emitiu e entregou ao Autor os respectivos recibos de quitação relativamente às quantias que lhes foram entregues, nos quais foi apostado o carimbo da Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” (*Resposta ao quesito 11º*).
- O Autor também entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” 20% do valor das fracções dos XXX, XXX e XXX andares, letras “XXX” e “XXX”, a construir no mesmo terreno sito na Avenida XXX (*Resposta ao quesito 12º*).
- Para pagamento das quantias referidas, num total de HKD\$1,486,122.71, o Autor emitiu os cheques n.ºs XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, todos do Banco da China, a favor dos Réus **B** (XXX), **A** (XXX) e “**J 地產**” (*cfr. fls. 49, 51, 53, 54 e 56*) (*Resposta ao quesito 13º*).
- Entre os anos 1992 e 1999, a Ré “**Sociedade de Fomento Predial H Limitada**” não executou as obras de construção do edifício Jardim XXX (*Resposta ao quesito 14º*).

- **“Construção Civil I, Limitada”** (I 工程有限公司) cedeu a terceiro parte do terreno onde iriam ser construídas as 15 fracções autónomas referidas no quesito primeiro (*Resposta ao quesito 15º*).
- Até a data da propositura da acção, os Réus não devolveram ao Autor as quantias por este lhes foram entregues (*Resposta ao quesito 17º*).

* * *

III – FUNDAMENTAÇÃO (理 據):

Cumprir analisar os factos, a matéria que vem alegada e aplicar o direito.

O presente litígio reconduz-se essencialmente à resolução das seguintes questões:

- I) - Natureza jurídica do acordo celebrado entre as partes e os sujeitos da relação jurídica criada pelo mesmo acordo;
- II) - Responsabilidade pessoal ou societária.

* * *

I) – Natureza jurídica do acordo celebrado entre a partes e os sujeitos da relação jurídica criada pelo mesmo acordo:

Perante os factos assentes acima alinhados, não resta dúvida que o Autor e a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H 地產發展有限公司) celebraram vários contratos-promessa de compra e venda, incidente sobre 15 fracções autónomas identificadas nos autos, pois são os seguintes factos assentes:

- No início do mês de Junho de 1992, a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H**

Limitada” propôs vender ao Autor, 15 fracções autónomas a construir na Avenida XXX, números XXX-XXX, Edifício “Jardim XXX” (cfr. fls. 24 a 61) *(Resposta ao quesito 2º)*.

- O Autor aceitou a proposta da “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” e, nos dia 6 de Julho e 7 de Setembro de 1992 e 26 de Março de 1993, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, respectivamente, HKD\$62,849.00, HKD\$31,424.40 e HKD\$31,424.00, a título de sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX” do Edifício Jardim XXX (cfr. fls. 25) *(Resposta ao quesito 3º)*.
- Nessas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” a quantia de HKD\$124,614.50, como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX“XXX”, a construir (cfr. fls. 27) *(Resposta ao quesito 4º)*.
- Nas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX “XXX”, a construir, um total de HKD\$115,240.00 (cfr. fls. 29) *(Resposta ao quesito 5º)*.
- Nessas mesmas datas, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e seus reforços pela compra da fracção XXX “XXX”, a construir, um total de HKD\$115,240.00 (cfr. fls. 31) *(Resposta ao quesito 6º)*.
- Como sinal e princípio de pagamento da fracção XXX“XXX”, a construir, o Autor, nas mesmas datas, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, um total de HKD\$113,520.00 (cfr. fls. 33) *(Resposta ao quesito 7º)*.
- Como sinal e princípio de pagamento pela compra da fracção XXX “XXX”, a

construir, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” um total de HKD\$128,828.00 (*cf. fls. 35*) (*Resposta ao quesito 8º*).

- Pela aquisição da fracção XXX “XXX”, a construir no dito terreno, o Autor, nas referidas datas, entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada”, como sinal e princípio de pagamento a quantia de HKD\$130,376.00 (*cf. fls. 37*) (*Resposta ao quesito 9º*).
- Nesses mesmos dias, também a título de sinal e princípio de pagamento, da fracção XXX “XXX” a construir no mesmo terreno, o Autor entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” um total de HKD\$133,472.00 (*cf. fls. 39*) (*Resposta ao quesito 10º*).
- A Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” emitiu e entregou ao Autor os respectivos recibos de quitação relativamente às quantias que lhes foram entregues, nos quais foi apostado o carimbo da Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” (*Resposta ao quesito 11º*).
- O Autor também entregou à Ré “Sociedade de Fomento Predial **H** Limitada” 20% do valor das fracções dos XXX, XXX e XXX andares, letras “XXX” e “XXX”, a construir no mesmo terreno sito na Avenida XXX (*Resposta ao quesito 12º*).
- Para pagamento das quantias referidas, num total de HKD\$1,486,122.71, o Autor emitiu os cheques n.ºs XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, todos do Banco da China, a favor dos Réus **B** (XXX), **A** (XXX) e “J地產”(*cf. fls. 49, 51, 53, 54 e 56*) (*Resposta ao quesito 13º*).

* * *

Como ensina o Prof. Dr. Galvão Telles, in “*Direito das Obrigações*”, pág. 47 e 48, através dos contratos as partes “**ajustam reciprocamente os seus interesses, dando-lhes uma regulamentação que a lei traduz em termos de efeitos jurídicos**”. Ou seja, por outras e mais simples palavras, através dos contratos as partes interessadas fixam “uma regulamentação unitária para os seus interesses contrapostos”, embora harmonizáveis entre si, à qual a lei confere força vinculativa. Cfr., o Prof. Dr. Antunes Varela, in “*Das Obrigações em Geral*”, vol. I, pág. 199.

Assim, através dos contratos e através das cláusulas acordadas, as partes estabelecem quais os interesses, de uma e de outra, que vão prevalecer e quais os que serão sacrificados, de uma forma que, tendencialmente, equilibra os sacrifícios de interesses de cada uma das partes com as vantagens, que vai receber por força do contrato. Ou seja, da perspectiva das partes, subjacente a cada contrato, há um equilíbrio entre os benefícios recebidos e os sacrifícios que fez.

Deste modo, para a economia subjacente a cada contrato e cabal cumprimento da sua função sócio-económica, é essencial que cada um dos contraentes obtenha adequada satisfação dos seus interesses, que, segundo os termos do contrato, foram considerados prevalentes ou acolhidos.

Com vista a assegurar a correcta satisfação dos interesses dos contratantes, impõe a lei civil que os contratos sejam negociados (art. 227º, nº 1 do Cód. Civil, tal como os que se indicarem em seguida sem menção de diploma), integrados (art. 239º), alterados (art. 437º) e cumpridos (art. 762º, nº 2) de harmonia com os ditames da boa fé, sendo ainda certo que, se estes forem violados de modo manifesto, podem

vir a tornar ilegítimo o exercício do direito assegurado contratualmente (art. 334º).

Na lição dos Prof.s Dr.s Pires de Lima e Antunes Varela, *in* “*Código Civil Anotado*”, vol. II, pág. 2, esta ideia de procedimento de boa fé está ligada a ideias de fidelidade, lealdade, honestidade e confiança no cumprimento dos negócios jurídicos e impõe às partes, quer nas negociações preliminares, quer na formulação das cláusulas definitivas, quer no cumprimento das obrigações (quer em relação ao devedor, quer em relação ao credor), que ajam sem embuste, nem dolo, por forma a que os interesses de todas elas tenham a equilibrada solução prevista por cada uma delas e subjacente ao contrato.

Vistos estes aspectos gerais, impõe-se entrar na análise do caso *sub judice*.

Formalmente, dado que se trata de contratos-promessa, a prestação prometida, por cada uma das partes, é a outorga de contratos de compra e venda. Isto é, formalmente, a prestação de cada uma das partes é a sua declaração negocial nas escrituras de compra e venda prometida.

Mas, olhadas as coisas *ad substantiam*, não há dúvidas, face à matéria de facto demonstrada nos autos, que, ao celebrarem os contratos-promessa ajuizados e comprometerem-se a celebrar os contratos de compra e venda dos imóveis referidos nos autos, a Ré “**Sociedade de Fomento Predial H, Limitada**” (H地產發展有限公司) (promitente-vendedora) e o Autor (promitente-comprador) tiveram em vista satisfazer determinados interesses próprios e compatíveis e harmonizáveis com os da contra-parte: Assim, enquanto a Ré tinha em vista, essencialmente, receber o preço convencionado para a venda dos imóveis, para o que sacrificava o seu direito de propriedade sobre os bens imóveis, o Autor pretendia obter, no futuro, o direito

de propriedade sobre aquelas fracções com características próprias e, para obter tal direito de propriedade, sacrificava a importância em dinheiro correspondente ao preço convencionado.

Ou seja, segundo a perspectiva de equilíbrio entre as vantagens (ou interesses declarados prevalentes e acautelados no contrato-promessa) e os sacrifícios de interesses perspectivados pelas partes, os interesses do promitente-comprador consagrados era a obtenção da propriedade dos imóveis, em condições acordadas e os da promitente-vendedora eram a obtenção da vantagem patrimonial constituída pelo preço convencionado. E, assim, da perspectiva do cumprimento de boa fé do contrato-promessa, prevista no contrato-promessa, é necessário que, através das declarações negociais prometidas, cada uma das partes obtenha a satisfação razoável dos seus interesses acautelados no contrato-promessa (*cfr., o Prof. Dr. Menezes Cordeiro, in “Da Boa Fé no Direito Civil”, vol. I, pág. 604 e seg.s e, embora recaindo sobre questão diversa, o Ac. Do STJ de 8.11.83, in “Rev. Leg. Jur.”, ano 118º, pág. 280*).

As partes formaram e emitiram saudavelmente as suas vontades, devidamente documentadas no respectivo acordo.

Se tudo fosse conforme com o que estava acordado, não haveria problema e as partes concluiriam a sua transacção. Mas não foi isto que aconteceu.

* * *

Aqui chegado e em face das análises acima tecidas, é-nos legítimo concluir pela ideia de que, quem são sujeitos dessa relação jurídica de tipo contratual são o Autor e a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司), a quem

o contrato vincula!

Mas pergunta-se, porque é que intervieram nesta acção outros Réus? Ao tentarmos responder a esta matéria, passemos a analisar a 2ª questão, acima colocada.

* * *

II) – Responsabilidade pessoal ou societária:

Antes de tudo, impor reter o conteúdo dos referidos contratos-promessa celebrados pelas partes, os quais têm a seguinte redacção:

「XXX 花園承諾樓宇買賣合約

承購商：H地產發展有限公司

立約人賣方：F，A（H地產發展有限公司代表） 以下簡稱甲方」

立約人買方：D 身份證 No. XXXX 以下簡稱乙方

茲因甲方將座落於澳門 XXX 馬路 XXX，XXX，XXX，XXX 號之 XXX 花園 XXX 樓 XXX 座共壹個單位售與乙方，現經雙方同意簽立本合約，條件如下：

- (一) 該單位售價為港幣伍拾柒萬陸仟貳佰元正。
- (二) 付款辦法如下：
 - (A) 簽立本合約時甲方收到乙方樓款港幣伍萬柒仟陸佰貳拾元正(即 10%)(連訂金在內)。
 - (B) 於 1992 年 9 月 7 日前乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。
 - (C) 於拆樓工程完成時乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。
 - (D) 於地基工程完成時乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。
 - (E) 於建至 8 樓石屎時乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。
 - (F) 於天面石屎完成時乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。
 - (G) 於外牆工程完成時乙方須付樓款貳萬捌仟捌佰壹拾元正(即 5%)。

- (三) 餘款港幣叁拾肆萬伍仟柒佰貳拾元正於有人伙紙柒天內壹次過付清或辦銀行分期。本息由乙方分期攤還。
- (四) 於每期收樓款時，另發正式收據。
- (五) 轉名費 5000 元及水電纜接駁費 5000 元由乙方支付。
- (六) 簽立本合約後，乙方如不依期付款，即作為自動放棄上述單位，前所交之訂金及樓款即歸甲方所有，同時甲方有權將上述單位轉售他人，乙方不能反對或要求賠償。
- (七) 本合約未訂明之一切事項，概依本澳現行法例辦理。
- (八) 本合約一式兩份，由甲乙雙方各執壹份為據，經雙方簽字後即生效。

甲方：F/A（簽字及公司蓋章-「H地產發展有限公司」）

乙方：D（簽字）

1992 年 7 月 6 日」

* * *

Este contrato-modelo foi utilizado para as 15 fracções autónomas.

Conforme a forma como foi redigido o acordo, é de verificar que a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司) aparece nesse acordo não a título da proprietária do terreno onde iria a ser construído o respectivo prédio, nem a título de proprietária das fracções ora prometidas a vender ao Autor, mas sim a título de “promitente-adquirente” (承購商), ou ela prometeu adquirir o prédio a construir em bloco, ou algumas fracções do mesmo prédio, mas pouco interessa esta questão para efeitos de resolução do litígio, o que importa e ele está assente é o ponto de que a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司) estava a vender uma coisa que ainda não existia ao momento da realização dos negócios, portanto, se tal negócio não fosse feito por forma de

promessa, seria nulo, por vender uma coisa alheia e futura.

Ora, os Réus **F (XXX)** e **A (XXX)** intervieram nestes acordos em representação da Ré “Sociedade de Fomento Predial H, Limitada” (H地產發展有限公司), pois assinaram o contrato com a menção expressa da qualidade de representante e com o carimbo da mesma, o que obriga a Ré, **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司), ao abrigo do disposto no artigo 250º do Código Comercial de 1888, que dispunha:

“Os gerentes tratam e negociam em nome de seus proponentes; nos documentos que nos negócios deles assinarem devem declarar que firmam com poder da pessoa ou sociedade que representam.”

E, quem recebeu os preços pagos pelo Autor, foi a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司), pelo menos, parte desses preços. Em relação a outros montantes, foram recebidos por outros Réus, conforme o teor dos factos assentes:

- O Autor também entregou à Ré **“Sociedade de Fomento Predial H Limitada”** 20% do valor das fracções dos XXX, XXX e XXX andares, letras **“XXX”** e **“XXX”**, a construir no mesmo terreno sito na Avenida XXX (*Resposta ao quesito 12º*).
- Para pagamento das quantias referidas, num total de HKD\$1,486,122.71, o Autor emitiu os cheques n.ºs XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, todos do Banco da China, a favor dos Réus B (XXX), A (XXX) e “J地產”(*cf. fls. 49, 51, 53, 54 e 56*) (*Resposta ao quesito 13º*).

Depois, os documentos de fls. 50 a 56 comprovam esta versão fáctica, que têm o seguinte teor:

收據

茲收到E地產公司D先生交來港幣叁拾萬,該款項是付XXX馬路XXX號—XXX號XXX花園XXX樓XXX、XXX、XXX、XXX、XXX、XXX陸個單位及XXX樓XXX壹個單位及XXX樓XXX、XXX、XXX、XXX肆個單位及XXX樓XXX、XXX兩個單位合共 15 個單位樓價的公司(樓價目表)價87%成交,付款方法以建築公司訂出條款支付。公司合約價以 86%為準。

此據

註：XXX 樓 XXX、XXX 兩個單位包括上述 15 個單位之內。

C有限公司 (蓋章)

B (簽字)

19/6/92

----- // -----

收據

茲收到E地產公司D先生交來港幣壹拾萬玖仟貳佰零柒元。該款項是付XXX馬路XXX號—XXX號XXX花園XXX樓XXX、XXX、XXX、XXX、XXX、XXX陸個單位及XXX樓XXX壹個單位及XXX樓XXX、XXX兩個單位及XXX樓XXX、XXX、XXX、XXX肆個單位和XXX樓XXX、XXX兩個單位合共 15 個單位之 1%的差價值佣金。

此據

C有限公司(蓋章)

A(簽字)

22/6/92

* * *

Pelo conteúdo destas quitações, é fácil concluir-se que a Ré “**Sociedade de**

Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada” (C有限公司) interveio também nesses negócios como “intermediária” *sui generis* (não em sentido jurídico, porque ela adquiriu e vendeu), porque cobrou a diferença entre o preço que ela adquiriu (ou prometeu adquirir) e o preço que vendeu à Ré “**Sociedade de Fomento Predial H, Limitada**” (H地產發展有限公司), eis a razão de 1% da diferença do preço mencionada a fls. 56 dos autos. Ou seja, nem a Ré “**Sociedade de Fomento Predial H, Limitada**” (H地產發展有限公司), nem “**Sociedade de Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada**” (C有限公司) era proprietária das fracções autónomas, quando o Autor adquiriu tais 15 fracções, pois não directamente transaccionou com a respectiva proprietária, mas sim com vários “intermediários”, o que justifica que parte dos preço foi para a Ré “**Sociedade de Fomento Predial H, Limitada**” (H地產發展有限公司), que realizou o negócio directamente com o Autor e parte dos preços para outras Rés, enquanto promitentes-vendedores e também promitentes-compradores. Mas para nós, o que interessa é que nenhum dos promitentes-vendedores chegaram a adquirir efectivamente o bem, tornando-se verdadeiro proprietário para que pudesse concretizar a sua promessa! Como tal, todos estes intermediários hão-de assumir as consequências!

* * *

Nestes actos acima mencionados, intervieram **B(XXX)**, “**Sociedade de Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada**” (C有限公司), e **A (XXX)**, o que significa que quem receberam os preços foram estes sujeitos e que assim declaram na própria quitação (fls. 51, 53, 54 a 56)!

De realçar que, neste acto, não há menção da qualidade de que agiram, nem dizer

se os preços foram pagos aos representados ou não.

Pelo que, há-de fazer apelo ao artigo 252º do Código Comercial de 1888 que estipulava:

“Fora do caso prevenido no artigo precedente, todo o trato celebrado por um gerente em seu nome obriga-o directamente para com a pessoa com quem contratar.”

Pelo que, estes Réus são obrigados perante o Autor.

* * *

Por último, a Ré **“Sociedade de Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada”** (C 有限公司) alegou que o terreno pertencia a uma outra companhia e não à Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H 地產發展有限公司), pelo que, ele não deve assumir nenhuma responsabilidade.

Improcede obviamente este argumento, visto que:

a) Os contratos-promessa versam sobre objectos futuros e alheios, a lei não proíbe esta possibilidade, só que as partes deviam fazer esforços para adquirir o bem para depois poder transmiti-lo para o promitente-comprador.

b) Caso não seja possível, assume as consequências, uma das quais é declarar resolvido o acordo e restituir tudo o que foi recebido. É justamente o caso em apreciação.

Ora, como não sabemos por que razão é que não foi possível adquirir o bem prometido, nem foram alegadas matérias neste domínio, mas sabemos ao certo que já

não é possível objectivamente concretizar a promessa, não há outra saída senão a de pôr termo aos acordos.

c) Por outro lado, se a Ré **“Sociedade de Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada”** (C有限公司) sabia desde o início que o terreno não lhe pertence, nem à Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H地產發展有限公司), porque é que ela interveio neste negócio e aceitou parte do preço? É manifestamente contra senso este argumento da Ré!

* * *

Dispõe o artigo 808º/1 do Código Civil de 1966 que considera-se como não cumprida a obrigação se *“a prestação não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação”*.

Mas no caso, os Réus não fizeram a prova de que a impossibilidade de concretizar a promessa não procedesse da sua culpa, e como tal, há lugar à aplicação do artigo 799º/1 do Código Civil de 1966, que dispunha:

"1. Incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua."

Consequentemente há lugar à aplicação do artigo 520º/1 do Código Civil de 1966 que estipulava:

"Se a prestação se tornar impossível por facto imputável a um dos devedores, todos eles são solidariamente responsáveis pelo seu valor; mas só o devedor a quem o facto é imputável responde pela reparação dos danos que excedam esse

valor, e, sendo vários, é solidária a sua responsabilidade."

Pelo que, como o bem não chegou a entrar na esfera dos Réus, resta a hipótese de se resolver os contratos e mandar restituir tudo o que foi recebido.

Aliás, o artigo 795º/1 do Código Civil de 1966 era muito claro, estabelecendo:

"1. Quando no contrato bilateral uma das prestações se torne impossível, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa."

Pelo expandido, é de condenar os Réus restituir ao Autor o preço pago pelo Autor, declarando-se, deste modo, resolvidos os contratos entre o Autor e a Ré **“Sociedade de Fomento Predial H, Limitada”** (H 地產發展有限公司).

* * *

Quantos aos juros pedidos, eles só podem vencer-se e à luz da taxa legal, calculados a partir de mora dos devedores, a qual só se verifica com a interpelação que, no caso, foi feita com a citação dos Réus para contestar, face aos elementos constantes dos autos em conjugação com o normativo dos artigos 805º/1 e 806º do CC de 1966.

* * *

Honorários pedidos pelo Autor

Em situação normal, o Réu, ao abster-se de proceder ao pagamento voluntário e atempado das prestações a que se encontrava vinculado, obrigou o Autor a recorrer às

vias judiciais para satisfação do direito que lhe assiste, dando causa a novos danos, o Réu devia suportar estas despesas, desde que estas estejam devidamente comprovadas.

Este Tribunal vinha a admitir a possibilidade de o mandatário da parte vencedora reclamar os honorários a pagar pela parte vencida e as demais despesas administrativas gastas na acção declaração e também eventualmente as realizadas na acção executiva, no entanto, verifica que há tendência para abusar desta situação, a título de exemplo, numa acção ordinária de declaração, com a citação edital do Réu e o pedido de valor da acção é cerca de trezentas mil patacas, o mandatário veio reclamar os honorários no valor de MOP\$80,000.00, o que demonstra a evolução anormal das coisas, circunstância esta que obriga o Tribunal a repensar a sua posição.

Pelo que, considera-se que o próprio o regime de custas já prevê a figura de procuradoria e a possibilidade de a parte vencedora receber da vencida uma percentagem de honorários, é sempre duvidoso (até ilegal) o “chancelar” pelo Tribunal dos honorários acordados entre a parte vencedora e o seu mandatário, mas pagos pela parte vencida. Que nexos de causalidade que existe entre a dívida (responsável pelo devedor) e o crédito (que o credor tem direito)? Mais, este acordo só vincula as partes, porque é que agora a parte vencida tinha que suportar tais consequências negativas e onerosas? Muitas vezes manifestamente injustas! Pelo que, o Tribunal não pode, nem deve atender este tipo de pedido!

Por outro lado, é certo que, por culpa do Réu que não cumpriu as prestações a que estava vinculado é que o credor foi obrigado a recorrer à acção judícia para exercer o seu direito, nesta óptica tem toda a razão quando o credor vem reclamar os seus créditos, mas não é menos certo que, quanto às demais despesas administrativas,

quem a reclamar tem que provar tais despesas no próprio processo.

É ilegítimo ao Tribunal fixar já as despesas que, neste momento, não se sabe se elas existirão ou não, e sim, qual o *quantum*. Admita-se a hipótese de que o credor possa vir a ser obrigado a recorrer à acção executiva para satisfazer o seu crédito, mas as despesas a realizar nestes termos devem ser provadas na própria acção executiva. Assim, deve deixar sempre ao Tribunal competente e na acção própria a possibilidade de fiscalizar e ajuizar as despesas que só no futuro é que vêm a ser realizadas, nomeadamente para saber se tais despesas são absolutamente necessárias ou supérfluas, fazendo apelo ao critério de justiça e de “normalidade” (Ex.: uma fotocópia custa 10 patacas!).

Concluindo e resumindo, os honorários do Autor desta acção são considerados à luz das regras reguladoras da matéria de procuradoria, o Tribunal não fixa qualquer *quantum* à parte vencedora nestes termos, julgando-se assim, improcedente o pedido do Autor.

* * *

Tudo visto, resta decidir.

* * *

IV – DECISÃO (裁 決):

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção por provada e, em consequência, decide:

【據上論結，本法庭裁定訴訟理由部份成立，裁決如下：】

1) – Condenar os Réus F (XXX), A (XXX), G (XXX), B(XXX), a “Sociedade de Investimento Predial e Comercial Importação e Exportação C, Limitada” (C有限公司), e a “Sociedade de Fomento Predial H, Limitada” (H地產發展有限公司) a devolver, solidariamente, ao Autor D(XXX) a quantia de MOP\$1,553,678.60, acrescida dos juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento.

【判被告F、A、G、B、“C有限公司”及“H地產發展有限公司”向原告D償還澳門幣壹佰伍拾叁萬叁仟陸佰柒拾捌圓陸角(MOP\$1,533,678.60)，附加按法定利率計算之已到期及將來到期之利息，由傳喚日起計算，直至全數支付。】

Custas pelos Réus.

【訴訟費用由被告支付。】

Notifique e Registe.

【依法作出通知及登錄本判決。】

[...]>> (cfr. o teor de fls. 432 a 444, e *sic*).

Inconformados, interpuseram os três Réus contestantes recurso ordinário para este Tribunal de Segunda Instância, tendo concluído e peticionado na sua alegação una (de fls. 479 a 497) de moldes seguintes:

– <<[...] **CONCLUSÕES**

a) O Autor alegou que prometeu comprar aos Réus 15 fracções autónomas a

- construir na Avenida XXX, números XXX-XXX, Edifício "Jardim XXX";
- b) que, a título de sinal e princípio de pagamento dos referidos imóveis, entregou aos Réus a quantia global de HKD1.486.122,70;
 - c) os Réus não construíram o prédio e não celebraram os contratos prometidos.
 - d) o Tribunal Co O Autor alegou que prometeu comprar aos Réus 15 fracções autónomas a construir na Avenida XXX, números XXX-XXX, Edifício "Jardim XXX";
 - e) que, a título de sinal e princípio de pagamento dos referidos imóveis, entregou aos Réus a quantia global de HKD1.486.122,70;
 - f) os Réus não construíram o prédio e não celebraram os contratos prometidos.
 - g) o Tribunal Colectivo deu apenas como provado que foi apenas a **H**
 - h) que prometeu vender ao Autor os 15 imóveis e que foi apenas à **H** que o Autor entregou o montante HKD1.486.122,70;
 - i) a causa de pedir dos presentes autos são os Contratos-Promessa celebrados entre o Autor e a **H**;
 - j) é apenas com base nos factos provados que pode ser proferida a Sentença;
 - k) os documentos de fls. 51 e 53 configuram apenas uma prova do cumprimento, por parte do Autor, das obrigações por este assumidas nos Contratos-Promessa (que não se consubstancia à previsão do art. 252.º do Cód. Comercial de 1888);
 - l) a declaração de fls. 54 foi subscrita pela **C**, e na qual foi aposto o respectivo carimbo;
 - m) o que exclui a aplicação do disposto no citado art. 252.º e, em consequência,

- a responsabilidade do Recorrente **B** (XXX);
- n) se determinadas quantias foram recebidas por outros Réus que não a **H**, tal apenas indicia que ou se tratam de quantias recebidas por conta da **H**, a título de sinal e princípio de pagamento dos imóveis dos autos, e que, como tal, lhe foram entregues; ou se tratam de quantias alheias à celebração dos Contratos-Promessa, cuja restituição não foi reclamada nesta sede;
 - o) o que é juridicamente relevante é que a **H**, a quem competia receber as quantias em causa (HKD1.486.122,70), as arrecadou.
 - p) As demais quantias referidas da Sentença extravasam o pedido e a causa de pedir dos presentes autos;
 - q) a Sentença recorrida violou assim, salvo o respeito devido, o disposto nos arts. 5.º, 562.º, 564.º e 567.º do Cód. Proc. Civil e os arts. 250.º e 252.º do Cód. Comercial de 1888; o Tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido de pagamento dos honorários de advogado formulado pelo autor;
 - r) os Réus apenas deveriam ter sido condenados à devolução ao Autor da quantia correspondente ao contravalor em patacas de HKD1.486.122,70 e não de MOP1.553.678,60;
 - s) nos termos do art. 570.º do Cód. Proc. Civil, a dita decisão deve ser rectificada, no sentido de dela passar a constar que o montante a restituir pela **H** ao Autor ascende apenas ao contravalor em patacas de HKD1.486,122,70, sendo apenas sobre este montante que se deverão contabilizar os juros vencidos e vincendos.

Termos em que, com os mais de Direito que V. Exas. não deixarão de suprir, deve ser dado provimento ao presente recurso e ser parcialmente revogada a

Sentença recorrida, substituindo-a por outra que, condenado a Ré **H** a restituir ao Autor (apenas) o contravalor em patacas de HKD1.486,122,70, acrescida dos juros vencidos e vincendos a contar da citação dos Réus, absolva os 1.º a 5.ª Réus do pedido.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 494 a 497, e *sic*).

Ao recurso não respondeu o Autor **D**.

II – DOS FACTOS NO TRIBUNAL A QUO

Como ponto de partida para o conhecimento do objecto do recurso final dos três Réus contestantes, é de relembrar aqui toda a matéria de facto já dada por fixada pelo Tribunal Colectivo *a quo* (cfr. a descrição dessa matéria provada na sentença recorrida, como necessariamente resultante do conteúdo conjugado do despacho saneador, do acórdão de resposta aos quesitos e do acórdão de alteração de alguma parte dessa resposta, todos já acima referidos).

III – DO DIREITO

Em face da matéria de facto já julgada como fixada pela Primeira Instância, é de reconhecer razão ao pedido de absolvição dos primeiros cinco

Réus do pedido, formulado na alegação una do recurso dos três Réus contestantes, porquanto embora tenha sido alegado na petição inicial que foram todos os seis Réus que se comprometeram a vender à Parte Autora as 15 fracções autónomas dos autos e que foram os mesmos seis Réus a receber as quantias pagas pela Parte Autora para a aquisição dessas fracções, acabou o Tribunal Colectivo *a quo* por provar apenas que foi somente a 6.^a Ré Sociedade de Fomento Predial **H**, Limitada, que celebrou o contrato de promessa com o Senhor Autor **D**, e que foi somente a 6.^a Ré que recebeu um total de HKD\$1.486.122,71, entregue por este Autor, sendo certo que através de uma interpretação necessariamente global e conjugada de todo o acervo dos factos tidos por provados em primeira instância, é de considerar que os cinco cheques então emitidos pelo Autor a favor de outros que não fosse a própria 6.^a Ré são precisamente formas de pagamento por conta desta Ré.

Assim sendo, **é de passar a absolver os primeiros cinco Réus do pedido do Autor** (nos termos permitidos nomeadamente pelo art.º 588.º, n.º 2, alínea b), parte inicial, do Código de Processo Civil de Macau), **com o que não deixa de proceder esta questão principal colocada no recurso *sub judice*, o que prejudica a apreciação da remanescente questão *ai* *posta subsidiariamente*** (cfr. a relação de subsidiariedade estabelecida no ponto 3 da pág. 2 da alegação, a fl. 480 dos autos), respeitante à alegada condenação dos seis Réus apenas na quantia correspondente ao contravalor em patacas de HKD\$1.486.122,70, e não em MOP\$1.533.678,60 (que incluem os honorários de advogado inicialmente reclamados na petição, mas finalmente não provados).

Por fim, quanto ao pedido de rectificação da sentença, formulado na parte final da motivação do recurso em causa, traduzido na pretendida subtracção do montante de honorários não provados na quantia total vertida no dispositivo da sentença recorrida, cumpre observar que esta pretensão dos três Réus contestantes ora Recorrentes acaba por se reconduzir ao cerne da referida questão subsidiariamente colocada na mesma alegação do recurso, pelo que não é de conhecer desse pedido de rectificação, por efeito da conclusão já acima tirada, no sentido de estar prejudicado o conhecimento da mesma questão subsidiária, por causa do provimento da questão principal fundamento do recurso.

Ademais, e mesmo que assim não se entendesse, sempre se diria que este Tribunal *ad quem* também não precisaria de conhecer do objecto dessa pretensão de rectificação, uma vez que os três Réus Recorrentes já deixariam agora, por efeito da decisão materialmente absolutória a tomar formalmente a favor deles (e também dos outros dois Réus não recorrentes) no dispositivo do presente acórdão de recurso, de ter mais interesse processual para pedir tal rectificação da sentença.

Aliás, seria de notar também que à luz das disposições conjugadas do n.º 1 e da parte inicial do n.º 2, ambos do art.º 570.º do Código de Processo Civil, os três Réus ora Recorrentes deveriam ter pedido a almejada rectificação antes da interposição do presente recurso, pelo que o pedido de rectificação só agora deduzido em sede da alegação do recurso também se mostraria extemporâneo, e como tal, também insusceptível de ser conhecido por este Tribunal *ad quem*.

IV – DECISÃO

Dest'arte, **acordam em:**

– **julgar procedente o recurso, passando a absolver do pedido os cinco primeiros Réus F, A, G, B e Sociedade de Investimento Predial e Comercial, Importação e Exportação C, Limitada, mantendo, entretanto, todo o julgado já feito na sentença recorrida em relação à 6.^a Ré Sociedade de Fomento Predial H, Limitada;**

– **e não tomar conhecimento do pedido de rectificação da sentença, formulado pelos três Réus Recorrentes A, B e Sociedade C, com custas nesta parte pelos mesmos, com duas UC de taxa de justiça individual correspondente, a pagar por cada um destes.**

Pagará o Autor todas as custas do recurso dos três Réus contestantes, e ainda cinco sextos do total das custas da sua acção no Tribunal recorrido (devido o decaimento da sua acção em relação aos cinco primeiros Réus), enquanto o remanescente um sexto ficará a cargo da 6.^a Ré finalmente condenada.

Macau, 15 de Dezembro de 2009.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)