

Assuntos:

- regra da substituição ao tribunal recorrido
- art.º 630.º, n.º 1, do Código de Processo Civil
- art.º 630.º, n.º 3, do Código de Processo Civil
- arguição de nulidades

S U M Á R I O

1. Cumpre ao tribunal de recurso conhecer do objecto do recurso, em substituição ao tribunal recorrido, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 630.º do Código de Processo Civil, não sendo necessária a determinação da observância da formalidade prescrita no n.º 3 deste artigo para efeitos de decisão de uma questão então não resolvida pelo tribunal recorrido, se ambas as partes em pleito já tiverem emitido opinião antes nos autos sobre a solução a dar à questão decidenda.

2. A parte vencida no recurso não pode aproveitar o mecanismo de arguição de nulidades do acórdão de recurso para tentar fazer alterar o julgado do tribunal *ad quem*.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 307/2009 (III)

(Recurso civil)

(Da arguição de nulidades)

Recorrente: Sociedade de Investimento Imobiliário A, S.A.

(A 置業發展股份有限公司)

Recorrida: B (B), LLC

Tribunal recorrido: 3.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base

Processo no Tribunal a quo: Autos de arresto n.º CV3-08-0055-CEO-A

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

Em 28 de Julho de 2009, foi proferido por este Tribunal de Segunda Instância o seguinte acórdão final sobre o presente processo (de recurso civil) n.º 307/2009 (por força do qual foi decidido, de entre outras coisas, julgar parcialmente procedente o recurso então interposto pela Sociedade de Investimento Imobiliário A, S.A. (A 置業發展股份有限公司), com

declaração de nulidade da sentença recorrida na parte em que tinha havido omissão de pronúncia, e, não obstante, decretar o arresto contra essa Sociedade):

– <<[...]

I – RELATÓRIO

Em 2 de Setembro de 2008, a sociedade “**B (B), LLC**”, constituída e com sede nas U.S. Virgin Islands, instaurou, ao abrigo do art.º 328.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau (CPC) e como preliminar à acção executiva a instaurar, procedimento cautelar de arresto (ora afectado ao 3.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base como autos n.º CV3-08-0055-CEO-A) contra a “Sociedade de Investimento Imobiliário **A, S.A.**”, sediada em Macau, tendo alegado, na respectiva petição (a cujo teor aludem as fls. 80 a 87 dos presentes autos de recurso n.º 307/2009 deste Tribunal de Segunda Instância, e com ulterior rectificação a que se referem as fls. 117 a 118), e na sua essência, que:

– ela a Requerente de arresto é credora da Requerida **A** num montante de HKD\$561.484.765,00, em consequência de um empréstimo concedido pelo prazo de um ano, a vencer no dia 6 de Junho de 2007, para um projecto de desenvolvimento de grande envergadura, como resulta de documentos de confissão de dívida juntos à petição como docs. n.ºs 1 e 2 e do aviso junto como doc. n.º 3;

– para garantir o pagamento da dívida inicial de HKD\$350.000.000,00, acrescida de juros à taxa anual de 15% e despesas, a Requerida constituiu, por escritura de 6 de Junho de 2006, hipoteca voluntária, já devidamente

registada com efeitos desde 7 de Junho de 2006, sobre os direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno designado por lote XXX da zona XXX, dos Lagos XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX (XXX, XXX) e inscrito a favor da própria Requerida, e sobre a propriedade de todas as construções actual ou futuramente aí implantadas, respectivas benfeitorias e acessões, tendo a Requerida confessado inclusivamente na dita escritura essa dívida perante a Requerente e declarado que já tinha recebido da Requerente o montante do empréstimo, empréstimo esse que veio a ser confirmado pelo documento de 7 de Junho de 2007, de renovação do prazo do empréstimo;

– sucede que houve, depois, e perante o incumprimento do contrato por parte da Requerida, consolidação da dívida em questão, mediante as negociações das Partes, no valor de HKD\$467.214.574,00, acrescido de juros capitalizados;

– assim, enquanto a hipoteca garante actualmente um crédito de HKD\$467.082.192,00 (HKD\$350.000.000,00 de capital e HKD\$117.082.192,00 de juros vencidos), mais juros vincendos e despesas, a dívida actual é de HKD\$561.484.765,00, mais juros vincendos e despesas;

– ou seja, à data de propositura do arresto, a Requerente tem, sobre a Requerida, um crédito não garantido no montante de HKD\$94.270.191,00, valor este que irá aumentar mensalmente por causa de respectivos juros;

– daí que a Requerente vem apresentar o presente pedido de arresto do prédio hipotecado, a fim de obter garantia bastante relativa a essa parte excedente do crédito não garantida pela hipoteca, com juros vincendos;

– visto que de facto, se a Requerida, presentemente em situação financeira pouco promissória e sem outro bem valioso, transmitisse o direito hipotecado para terceiro (conforme o permitido pelo art.º 691.º do Código Civil de Macau (CC)), ou constituísse segunda hipoteca (conforme o permitido pelo art.º 708.º do CC), hipótese esta que poderia vir a acontecer de um dia para o outro, a Requerente só veria satisfeito o crédito garantido por hipoteca, com o risco de perder o demais, pois a Requerida não tem outros bens de valor suficiente para fazer face ao crédito não garantido.

Pedi a Requerente, pois, na parte final da sua petição, que fosse decretado o pretendido arresto, sem audiência da Requerida, nos termos dos art.ºs 330.º, n.º 1, e 353.º, n.º 1, do CPC, do “prédio urbano propriedade da Requerida A”, para assegurar o remanescente do crédito da Requerente no valor de HKD\$94.270.191,00, acrescido de juros, à taxa anual de 15%, capitalizados mensalmente e incidentes sobre o valor total em dívida, cifrado, em 29 de Agosto de 2008, em HKD\$561.484.765,00, até integral e efectivo pagamento, bem como o imposto de selo incidente sobre o montante de juros, vencidos e vincendos.

Feita a inquirição das testemunhas arroladas para o efeito pela Requerente, sem audiência prévia da Requerida, foi proferida, no próprio mesmo dia 22 de Setembro de 2008, a seguinte decisão pelo Mm.º Juiz titular do processo de arresto:

<<DECISÃO:

B (B), LLC, sociedade constituída nas US Virgin Islands, com sede actual em

XXX, St. XXX, U.S. Virgin Islands XXX, vem, nos termos e para os efeitos dos arts. 351º e seguintes do Código de Processo Civil de Macau (CPC), **requerer o arresto** contra a **SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO A, S.A.R.L., em chinês, A置業發展股份有限公司**, com sede em Macau, na Avenida XXX, n.º XXX, Edifício XXX, XXX andar XXX, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º XXX.

O Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia, o processo é o próprio e não enferma de nulidades.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e apresentam-se como legítimas.

Inexistem ilegitimidades, exceções ou quaisquer outras questões prévias obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Ouvidas, sumariamente, as testemunhas arroladas pela requerente, e da análise dos documentos juntos aos autos, considero provados os seguintes factos:

FACTOS PROVADOS:

1º.)- Requerente **B** e a Requerida **A** celebraram, no dia 6 de Junho de 2006, a Escritura de Hipoteca lavrada a fls. XXX e ss. do Livro n.º XXX do Cartório da Notária Privada **C**;

2º.)- A Escritura de Hipoteca foi registada junto da Conservatória do Registo Predial de Macau, por via da apresentação n.º 23 de 07/06/2006, que constituiu a inscrição n.º XXX, do prédio descrito sob o n.º XXX;

3º.)- Na Escritura de Hipoteca a Requerida **A** confessou ter-lhe sido concedido pela Requerente **B** um empréstimo no montante de HKD\$350,000,000.00 (trezentos e cinquenta milhões de Hong Kong dólares), pelo prazo de um ano, o qual se venceria, pois, no dia 6 Junho de 2007;

4°.- Mais acordaram, nos termos da aludida Escritura, que empréstimo venceria juros à taxa anual de 15% (quinze por cento);

5°.- A Requerida **A** constituiu a favor da Requerente **B**, por via da supra aludida Escritura junta como doc. n.º 1, hipoteca sobre os direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno designado por lote XXX da Zone XXX, dos Lagos XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX (XXX, XXX) e inscrito a favor da Requerida **A** sob o n.º XXX do Livro XXX, fls. 86;

6°.- A hipoteca em causa compreende ainda a propriedade de todas as construções actual ou futuramente ali implantadas, respectivas benfeitorias e acessões;

7°.- A hipoteca foi constituída para garantia de pagamento do seguinte:

(i) do débito confessado de HK\$350,000,000.00;

(II) dos juros que se vencerem desde o dia 06/06/2006,

(II) e de despesas judiciais ou extrajudiciais até HKD\$3,600,000.00;

8°.- O montante do empréstimo foi entregue pela Requerente **B** à Requerida e por esta recebido;

9°.- O mesmo foi confirmado pelo documento de 07-06-2007, de renovação do prazo do contrato, conforme doc. n.º 2, o qual se dá por integralmente reproduzido;

10°.- Em 07 de Junho de 2007, após negociações entre a Requerente e a Requerida, **A**, reconheceu e confessou que o valor da dívida em 06/06/2007 era de HK\$467,214,574.00, a saldar no prazo de um ano, e que esta obrigação estava sujeita ao cálculo de juros mensais capitalizados (compound interest), desde o dia 06/06/2007, à taxa (anual) de 15%, reconhecendo, ainda, que o montante de HK\$29,257,555.00 se destinaria a fazer face a custos futuros;

11°.- A Requerida **A**, apesar de insistentemente solicitada para o efeito pela

Requerente, continua sem dar cumprimento à obrigação em dívida, não tendo pago, até à presente data, qualquer quantia em dívida;

12°.- Está ainda em mora relativamente ao pagamento dos juros capitalizados, acordados à taxa anual de 15% sobre a quantia em dívida de HK\$467,214,574.00, desde o dia 06/06/2007, data a que se reporta o documento de reconhecimento da dívida junto como doc. n° 2;

13°.- Os juros incorridos perfazem (no dia 29 de Agosto de 2008) o montante total de HK\$94,270,191.00 (noventa e quatro milhões, duzentos e setenta mil, cento e noventa e um Hong Kong dólares);

14°.- A Requerida não tem quaisquer outros bens de relevo;

15°.- Na verdade, apesar das insistências da Requerente, a Requerida nunca cumpriu com as obrigações assumidas, que vem protelando sucessivamente;

16°.- A Requerida A, apesar de ser titular de um bem imóvel valioso, encontra-se presentemente numa situação financeira pouca promissora;

17°.- O prédio identificado supra nos artigos 10.º e 14.º deste requerimento é o seu único bem com relevância patrimonial, não lhe sendo conhecidos outros bens ou direitos de relevo bastantes para fazer face à dívida confessada;

18°.- A apresentação da acção principal de execução judicial a que este procedimento correrá apenas aumenta seriamente o risco de transmissão do único activo patrimonial relevante da Requerida;

19°.- Há indícios de a Requerida estar a ponderar constituir uma segunda hipoteca voluntária em favor de outros credores, também sócios da Requerida;

Os restantes ou não ficam provados ou são irrelevantes ou são factos conclusivos ou de matéria de direito.

O decidido baseia-se na apreciação dos documentos juntos aos autos e no depoimento das testemunhas inquiridas que mostraram ter conhecimento pessoal dos factos e que depuseram com isenção e imparcialidade, de forma convincente.

De seguida foi este despacho colocado à disposição dos Ilustre Mandatários da requerente que declararam não terem qualquer reclamação a apresentar quanto a deficiências, obscuridades ou contradições contidas nas respostas.

DIREITO:

Dispõe o n.º 1 do art.º 351º do Código de Processo Civil que “*O credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor.*”

O n.º 1 do art.º 352º deste Código prevê: “*O requerente do arresto deduz os factos que tornam provável a existência do crédito e justificam o receio invocada, relacionando os bens que devem ser apreendidos, com todas as indicações necessárias à realização da diligência*”.

E o n.º 1 do art.º 353º deste Código prevê ainda: “*Produzidas as provas, o arresto é decretado, sem audiência da parte contrária, desde que se mostrem preenchidos os requisitos legais.*”

Assim, para a concessão da providência solicitada exige-se fundamentalmente dois requisitos que são:

- I. A prova da verosimilhança do direito que se invoca
- II. A prova o pengo “*in mora*” .

Exige-se, pois, por um lado, uma prova informatória da existência do direito,

ou, como se refere no citado artigo, o requerente do arresto deduz factos que tornam provável a existência do crédito.

Por outro lado, é necessário a prova do *periculum in mora*.

Citando as palavras do professor Anselmo de Castro, o que passo a transcrever o seguinte: “*O requerente terá de convencer o tribunal que a demora da decisão a proferir na acção principal lhe acarreta um prejuízo e que é esse perigo precisamente que ele pretende conjurar com o procedimento cautelar*”.

Pela prova produzida, entende este tribunal que, no caso em apreço, estão presentes os dois requisitos fundamentais para a decretação da providência solicitada, uma vez que ficou indiciariamente provado que o crédito existe e que a requerida recusa-se a pagar o crédito à Requerente, apesar das várias tentativas que a Requerente diligenciou junto da Requerida para recuperar o seu crédito, todas elas resultaram infrutíferas, não havendo sinais que a mesma venha a pagá-lo, sendo certo que o único bem conhecido no território da R.A.E.M., é o descrito nos artºs, 10º. e 14º. do requerimento inicial, ainda capaz de conbrir a dívida, uma vez que não são conhecidos outros bens e não há sinais de que a mesma venham a pagar a dívida, pelo contrário, pela prova testemunhal produzida em audiência é fundado o receio de que a requerida venha a hipotecar uma vez mais esse único bem, a sua única garantia patrimonial, face à atitude que tomou perante as várias tentativas que a requerente se diligenciou junto a si para recuperar o seu crédito.

Por todo o exposto e, por estarem reunidos todos os requisitos para o decretamento da solicitada providência, nos termos do disposto nos artº 351º nº 1, 352º, nº 1 e 353º nº 1, todos do C.P.C.M., o **Tribunal decide decretar o arresto do prédio urbano propriedade da Requerida A, designado por lote XXX da Zone XXX, dos Lagos XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob**

o n.º XXX (XXX, XXX) e inscrito a favor da Requerida A sob o n.º XXX do Livro XXX, fls. 86, para assegurar o remanescente do crédito da Requerente, **B**, no valor de **HKD\$94.270.191,00** (noventa e quatro milhões, duzentos e setenta mil, cento e noventa e um hong kong dólares), acrescido de juros, à taxa anual de 15%, capitalizados mensalmente e incidentes sobre o valor total em dívida, até integral e efectivo pagamento, seguindo-se os ulteriores termos até final.

Custas a cargo da requerente.

Notifique, sendo a requerida nos termos do art.º 330º n.º 5 e 333º do C.P.C.M. >> (cfr. o teor dessa decisão de decretamento de arresto, a que aludem as fls. 120v a 123v dos presentes autos correspondentes).

Notificada dessa decisão de arresto, veio deduzir oposição a Requerida Sociedade **A**, através da correspondente peça a que se referem as 125 a 192 dos presentes autos, nela defendendo que:

– não se verificam os requisitos para o decretamento do arresto, ou seja:

– não se verifica, *in casu*, a probabilidade de existência do crédito alegado pela Requerente (porque, apesar de ter havido, de facto, acordo quanto à realização de um mútuo, o planeamento e concretização desse mútuo não foram com a Requerida, mas sim entre a Requerente e uma sócia da Requerida que, por sua vez, era uma parceira de negócio de outra sócia da Requerida, por um lado, e, por outro, a Requerida, que nem sequer possui qualquer conta bancária em Macau, nunca recebeu da Requerente qualquer quantia, pelo que o mútuo, a existir, nunca se completou; para além de que, mesmo que

assim não se entendesse, sempre se diria que não teria havido renovação do mútuo alegadamente efectuado pela Requerente à Requerida, pois o documento de renovação do empréstimo junto como doc. 2 à petição do arresto foi dirigido a uma sociedade denominada apenas “**B** LLC”, absolutamente distinta da própria Sociedade Requerente chamada “**B (B), LLC**”, apesar de ambas terem representantes comuns; ao que acresce a consideração de que tal documento de renovação do empréstimo não obedeceu aos formalismos exigidos para o efeito por lei e pelos estatutos da Requerida, devido, sobretudo, à falta de reconhecimento notarial das assinaturas constantes desse documento, bem como à falta de aprovação desse documento pela Requerida, por deliberação em unanimidade dos seus administradores);

– nem se verifica o receio de perda da garantia patrimonial (porquanto é absolutamente falso que a Requerida “tenha *tentando transmitir o Terreno*”, e mesmo que isto fosse verdade, também não resultaria da escritura de hipoteca que a Requerida tivesse obrigação de comunicar à Requerente qualquer intenção de transmitir o terreno, para além de ser também absolutamente falso que a situação financeira da Requerida é actualmente pouco promissória, sendo ainda falso que a Requerente tenha insistentemente solicitado à Requerida o pagamento do empréstimo, tanto que a Requerida estava convencida de que não carecia de pagar essa dívida, sendo certo que a alegada carta de interpelação junta à petição do arresto foi entregue ao auditor da Requerida, ao que acresce que é também absolutamente falso que a

Requerida esteja a planear constituir uma nova hipoteca voluntária, muito menos a favor de qualquer empresa com relações próximas, sendo certo que se a Requerida quisesse efectivamente transmitir o terreno, não o poderia fazer, antes de mais, porque sendo a Requerida apenas titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno, nem o terreno é propriedade perfeita nem a Requerida é proprietária do mesmo, sendo líquido que a transmissão dos direitos resultantes da concessão do terreno depende da prévia autorização da RAEM e sujeita o transmissário à revisão das condições do contrato de concessão, nomeadamente o pagamento de novo prémio, e *in casu*, não é possível qualquer concessão de transmissão dos direitos desse terreno, porque inclusivamente à data de apresentação do pedido de arresto, o prazo de aproveitamento do terreno já havia expirado em 18 de Agosto de 2008, e não sendo essa transmissão dos direitos do terreno, também não é possível a nova hipoteca desses direitos a favor de outra pessoa particular, pois tantos nos termos da lei como nos termos do contrato de concessão do terreno, a hipoteca voluntária dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno antes de a concessão do terreno se tornar definitiva só pode ser efectuada exclusivamente com vista ao aproveitamento do terreno, e mais, exclusivamente a favor de instituições de crédito);

– em todo o caso, é ilegal a decisão de decretamento do arresto do **“prédio urbano propriedade da Requerida...”** (já que não se está perante um prédio urbano, mas sim um prédio rústico constituído por um terreno

para construção, para além das razões já acima expostas que conduzem necessariamente à revogação do arresto);

– e mesmo que assim não se entendesse, o montante do crédito que a Requerente alega possuir sobre a Requerida seria bastante inferior ao reclamado pela Requerente, pois a admitir-se ter havido um mútuo de HKD\$350.000.000,00, este mesmo foi entretanto parcialmente liquidado contra o pagamento, em 10 de Julho de 2007, de HKD\$200.000.000,00;

– e se se considerasse que existiu um mútuo, e se parte da quantia mutuada, no montante de HKD\$29.257.555,00, foi retida pela Requerente como reserva para custos futuros, seria por demais óbvio que sobre essa quantia não se poderiam vencer juros, pelo que o valor do crédito da Requerente, a existir, deverá ser reduzido pelo valor correspondente aos juros calculados sobre o montante desta reserva;

– em todo o caso, foi também incorrectamente calculado o valor do crédito que a Requerente alega possuir sobre a Requerida em 29 de Agosto de 2008, pois este valor deveria ser, a essa data, de HKD\$536.604.110,00 apenas, com o que deveria o montante do crédito garantido pelo arresto ser reduzido para a quantia de HKD\$69.655.754,00;

– entretanto, admitindo-se que o mútuo foi parcialmente reduzido em HKD\$200.000.000,00 em 10 de Julho de 2007, e que sobre a reserva para custos futuros não podem vencer juros, o cálculo do alegado crédito da Requerente sobre a Requerida deveria cifrar-se, nem sequer em HKD\$536.604.110,00, mas sim em 303.898.373,00, com o que o montante do crédito garantido pelo arresto deveria ser reduzido para a quantia de

HKD\$64.467.227,00, e sem juros mensais capitalizados (devido à não confissão deste tipo de juros).

Termos todos em que pediu a Requerida que fosse revogada a decisão de decretamento do arresto por inverificação dos requisitos desta providência, ou por ilegalidade dessa decisão, e, subsidiariamente, que o montante do crédito garantido pelo arresto decretado fosse reduzido para HKD\$64.467.227,00.

E a final, foi proferida a seguinte sentença datada de 12 de Dezembro de 2008, na sequência da oposição deduzida pela Requerida:

<<SENTENÇA

I.

Inconformando com a decisão proferida a fls. 64 a 65, veio a Requerida **“Sociedade de Investimento Imobiliário A, S.A.”** deduzir contra a Requerente **“B (B), LLC”** a sua oposição às diligências de providência que foram decretadas por aquela decisão.

Os fundamentos da oposição da Requerida consta do requerimento de fls. 72 a 139 que se dá por reproduzido aqui para todos efeitos legais.

Na oposição, a Requerida invocou em síntese que:

- A Requerente não é credora da Requerida por a esta não ter entregue qualquer quantia pela aquela.

- A Requerente emprestou a **D**, um anterior accionista da Requerida uma quantia muito inferior ao indicado pela Requerente.

- A Requerida confessou a mencionada dívida formalizando numa escritura

pública.

- A dívida confessada pela Requerida não existia por não constar na declaração a indicação da respectiva causa de confissão.

- Nulos os documentos da renovação na dívida confessada pela Requerida por as assinaturas dos administradores da Requerida não foram reconhecidas notarialmente como exigem os estatutos da Requerida.

- Não existem justo receio de perda de garantia patrimonial sobre a Requerida, sendo a transmissão dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno que a Requerida detém não pode ser efectuada sem prévia autorização da RAEM, e após terminado o prazo de aproveitamento.

- Não se podem hipotecar a favor da Requerente os direitos resultante da concessão de arrendamento do terreno, sendo que apenas a hipoteca pode ser efectuada exclusivamente com vista ao aproveitamento do Terreno e exclusivamente a favor de instituições de crédito.

- É ilegal a decisão que decretou “o arresto do prédio urbano propriedade da Requerida”, com efeito, a Requerida tem apenas os direitos resultantes da concessão do arredamento de um prédio rústico para construção, e a concessão do Terreno é ainda provisória posto que o seu aproveitamento e a subsequente demarcação definitiva ainda não foram efectuados, assim, o arresto legalmente impossível.

- Mesmo considera-se existente a dívida, o montante do crédito garantido pelo arresto deve ser reduzido para a quantia de HKD\$64,467,227.00.

*

Procedeu-se a audiência final com observância de todas as formalidades legais.

*

II

Finda a produção da prova indicada nesta fase dos autos, e de entre a matéria alegada em sede do requerimento de oposição, o Tribunal decide de forma seguinte:

1. Em 24 de Março de 2005, duas sócias da Requerida, a sociedade **D** Intemational Limited (adiante, “**D**”), e a **E** Group Limited (adiante “**E**”), celebraram um contrato (adiante, o “Contrato entre Sócias”, que ora se junta como Doc. 1), através do qual a **E** venderia à **D** a totalidade das acções que detinha no capital social da Requerida (adiante, as “Acções da **E**”). *(do artigo 11º da Oposição.)*
2. O objectivo da **D**, então detentora de uma participação social representativa de 68% do capital da Requerida, era vender a quase totalidade do capital social da Requerida ou o Terreno a terceiros investidores que se mostrassem interessados em desenvolver este imóvel. *(do artigo 12º da Oposição)*
3. O preço de venda das Acções da **E** havia sido fixado em HKD\$206,080,000, tendo no dia 31 de Março de 2005 sido paga a quantia de HKD\$20,608,000.00 a título de sinal, devendo o remanescente do preço, no montante de HKD\$185,472,000.00, ser pago com a transmissão das acções, fixada para o dia 31 de Maio de 2005. *(do artigo 13º da Oposição)*
4. Porém, chegado o dia 31 de Maio de 2005, a **D** não conseguiu efectuar o pagamento do remanescente do preço acordado no Contrato entre Sócias. *(do artigo 14º da Oposição)*
5. Entretanto, durante o ano de 2005, a Requerida, representada pelo seu administrador **F**, encetou negociações com uma sociedade de Macau

denominada **G Investments Limited** (adiante, “**G**”) e outra de **H**, denominada **B**, para a venda do Terreno. *(do artigo 15º da Oposição)*

6. Durante essas negociações, a **G** estava representada pelos seus sócios-gerentes (managing partners) Srs. **I**, **J** e **K**, e ainda pelo seu director **L** e a **B** estava representada também pelo Sr. **J**, na qualidade de seu gerente (manager) e ainda pelo Sr. **M**, Jr., na qualidade de assessor jurídico (general counsel). *(do artigo 16º da Oposição)*
7. Concluídas as negociações, no dia 6 de Setembro de 2005 foi assinado um contrato (adiante, “Primeiro Contrato”) através do qual a Requerida prometeu vender e a **G** prometeu comprar (ou terceiro que a **G** viesse a nomear) o Terreno pelo preço de HKD\$950,000,000.00 e demais condições previstas no contrato de que ora se junta cópia como Doc, 9. *(do artigo 18º da Oposição)*
8. Em 23 de Janeiro de 2006, e em substituição da inicialmente projectada transmissão do Terreno pela Requerida à **G** (ou a quem esta indicasse), viria a ser celebrado um contrato de compra e venda de acções representativas do capital social da Requerida. *(do artigo 20º da Oposição)*
9. Através deste Segundo Contrato, as duas mencionadas sócias da Requerida a **D**, representada pelo Sr. **F**, e a **E**, representada pelo Sr. **N** - venderiam, em cinco transacções (ou completions), a totalidade das acções que detinham representativas de 68% e 31,727% do capital social da Requerida (adiante, as “Acções da Requerida”), respectivamente. *(do artigo 21º da Oposição)*
10. As adquirentes destas acções seriam as sociedades **O Entertainment Limited** (adiante “**O Entertainment**”) e **P Hotel Development Limited** (adiante “**P Hotel**”, em conjunto, as “**Q**”) ambas representadas pelo Sr. **I**. *(do artigo 22º da Oposição)*

11. Neste Segundo Contrato, o preço das Acções da Requerida manter-se-ia idêntico ao do Primeiro Contrato, i.e, HKD\$950,000,000.00 (vd. Cláusula 3 do Doc. 10). *(do artigo 27º da Oposição)*
12. Paralelamente, e porque a **D** estava em mora relativamente ao Contrato entre Sócias, esta propôs um acordo à **E**, através do qual o preço de venda das Acções da **E** seria elevado para HKD\$236,000,000.00, sendo que HKD\$20,608,000.00 já haviam sido pagos em 31 de Março de 2005, e devendo o remanescente ser pago em duas prestações: uma de HKD\$50,000,000.00 seria paga no dia 23 de Janeiro de 2006 e o remanescente, no montante de HKD\$165,472,000.00, seria pago até ao dia 31 de Maio de 2006, acrescido de juros à taxa de 8,5%, contados desde 1 de Janeiro de 2006. *(do artigo 28º da Oposição)*
13. Como parte desse acordo, a **E** acordaria celebrar o Segundo Contrato juntamente com a **D**, por forma a que as Acções da **E** fossem transmitidas directamente às **Q**. *(do artigo 29º da Oposição)*
14. Em 23 de Janeiro de 2006, a **D** e a **E** celebraram um acordo de revisão do Contrato entre Sócias (adiante, “Adenda ao Contrato entre Sócias”), o qual consta de fls. 245. *(do artigos 30º e 31º da Oposição)*
15. Por esse motivo, a primeira das 5 transacções das Acções da Requerida previstas no Segundo Contrato concretizou-se no dia 23 de Janeiro de 2006, tendo o montante do preço cujo pagamento estava previsto ser feito na mesma data, no montante de HKD\$50,000,000.00, sido efectuado directamente à **E**, na pessoa do seu representante **N**, aliás **N**. *(do artigo 32º da Oposição)*
16. Desta forma, a prestação de HKD\$50,000,000.00 prevista na Adenda ao Contrato entre Sócias considerar-se-ia liquidada. *(do artigo 33º da Oposição)*

17. Sendo que a segunda prestação de HKD\$165,472,000.00 (acrescida de juros à taxa de 8.5% contados desde 1 de Fevereiro de 2006), prevista do Adenda ao Contrato entre Sócias, e que deveria ser paga até ao dia 31 de Maio de 2006, seria paga com a parte do preço das Acções da Requerida a ser liquidada com a segunda transacção (ou second completion) prevista no Segundo Contrato, no montante de HKD\$200,000,000.00. *(do artigo 34º da Oposição)*
18. Porém, chegado o dia 31 de Maio de 2006, ainda não estavam preenchidas as condições estabelecidas no Segundo Contrato para que fosse efectuada a segunda transacção e, assim, realizado o pagamento de HKD\$200,000,000.00. *(do artigo 35º da Oposição)*
19. Pelo que a **D** entrou novamente em mora no cumprimento do último pagamento à **E** ao abrigo da Adenda ao Contrato entre Sócias. *(do artigo 36º da Oposição)*
20. No primeiro dia após a **D** ter entrado em mora quanto à Adenda ao Contrato entre Sócias, mais concretamente no dia 1 de Junho de 2006, através de carta cuja cópia se junta pela Requerida como Doc. 19, as **Q** efectuam uma proposta de empréstimo à **D** para que esta pudesse efectuar o pagamento da última prestação à **E**. *(do artigo 37º da Oposição)*
21. Segundo essa proposta de empréstimo, dirigida à **D** do seu representante **F** (ou **F**), as **Q** sugeriram que a sociedade **B (B) LLC** (a ora Requerente) efectuasse um empréstimo de HKD\$350,000,000.00 à **D**, empréstimo esse que não obstante seria titulado pela Requerida por forma a que pudesse ser seguro por uma hipoteca sobre o Terreno a favor da sociedade mutuante. *(do artigo 38º da Oposição)*
22. Ainda segundo a tal proposta das **Q**, o produto do referido empréstimo, no

referido montante de HKD\$350,000,000.00, seria utilizado da seguinte forma:

- a quantia de HKD\$200,000,000.00 seria utilizada para a **D** pagar à **E** a última prestação prevista na Adenda ao Contrato entre Sócias, ou seja, para esta adquirir as 174,500 acções que esta detinha na ora Requerente,

- a quantia de HKD\$50,000,000.00 seria utilizada para libertar uma hipoteca sobre o Terreno a favor das **O** Entertainment realizada ao abrigo da primeira transacção prevista no Segundo Contrato .

- a quantia de HK.D\$100,000,000.00 seria utilizada para pagamento de custos do empréstimo. *(do artigo 40º da Oposição)*

25. Em contrapartida a este empréstimo, a **D** acordaria, entre outras coisas, no seguinte:

- transmitir a totalidade das suas acções e as da **E** às **Q**, as quais, no entanto, ficariam num **R** até ao cumprimento total do Segundo Contrato,

- substituir os administradores da Requerida, e

- quando chegasse o momento da realização da segunda transacção (ou second completion), a qual implicaria um pagamento de HKD\$200,000,000.00 pelas **Q** à **D**, esta utilizaria esse montante 250,000,000.00, para reduzir o empréstimo titulado pela Requerida perante a **B (B) LLC**;

- rever as datas de pagamentos das restantes parcelas do preço a pagar pelas **Q** à **D** (o que viria a ser concretizado com a alteração ao Segundo Contrato através de adenda datada de 6 de Junho de 2007, adiante designada abreviadamente por “Adenda ao Segundo Contrato” e que ora se junta como Doc. 20). *(do artigo 41º da Oposição)*

26. Considerando que as **Q** iriam adquirir 99,727% do capital social da Requerida,

para a **D** era indiferente que a Requerida titulasse um empréstimo de uma quantia que não iria receber visto que a dívida apenas teria eventualmente de ser paga pela Requerida, se é que alguma vez o seria, num momento em que já não participaria do capital social desta. (*artigo 43º da Oposição*)

27. Do alegado empréstimo de HKD\$350,000,000.00, e como se dirá mais adiante, apenas a quantia de HKD\$200,000,000.00 viria a ser efectivamente entregue, não à requerida, mas à **D**, (*do artigo 45º da Oposição*)
28. Sendo que os remanescentes HKD\$150,000,000.00, nos termos da proposta das **Q** à **D** (vd, Anexo ou Schedule 2.7 do documento junto com o art 51º infra), teriam o seguinte destino:
 - HKD\$50,000,000.00 destinar-se-iam a devolver às **Q** a quantia de idêntico valor que havia sido pago por estas à **D** e à **E** ao abrigo do primeira transacção (ou first completion) prevista no Segundo Contrato;
 - HKD\$30,000,000.00 permaneceriam com a Requerente a título de reserva para pagamento de juros e custos do empréstimo;
 - HKD\$70,000,000.00 constituíam a taxa (ou fee) de realização do empréstimo. (*artigo 46º da Oposição*)
29. A quantia de HKD\$50,000,000.00 paga pelas **Q** à **D** e à **E** ao abrigo da primeira transacção (ou first completion) prevista no primeiro contrato constituía um sinal e princípio de pagamento do preço acordado para a compra das Acções da Requerida; (*do artigo 48º da Oposição*)
30. Esta proposta de empréstimo viria a ser transmitida pelo referido **F** à Requerida e aceite pelos administradores da mesma (ainda então em exercício mas substituídos por outros dois propostos pelas **Q** no mesmo dia e imediatamente após a escritura de hipoteca, em reunião realizada em 5 de

Junho de 2006, conforme acta de que se junta pública-forma como Doc. 23).
(do artigo 52º da Oposição)

31. A Requerida viria efectivamente a formalizar aquilo a que na escritura datada de 6 de Junho de 2006. (do artigo 66º da Oposição)
32. A Requerida nunca recebeu qualquer quantia da Requerente. (do artigo 67º da Oposição)
33. Na verdade, e tal como havia sido proposto pelas **Q** à **D**, apenas a quantia de HKD\$200,000,000.00 viria a ser efectivamente entregue pela Requerente à **D**, (do artigo 70º da Oposição)
34. Tendo essa quantia de HKD\$200,000,000.00 sido utilizada, tal como as **Q** haviam proposto à **D**, para pagamento da ultima prestação da **D** à **E** ao abrigo da Adenda ao Contrato entre Sócias, através de duas ordens de caixa à ordem de **N**, representante da **E**, no valor global de HKD\$173,394,792.00 (que incluía a prestação e HKD\$165,472,000.00, acrescida de juros e de uma penalidade entretanto acordada entre a **D** e a **E**), e tendo o remanescente de HKD\$26,605,208.00, sido entregue à **D** (vd. cópia de ordens de caixa que se juntam como Doc. 27). (do artigo 48º da Oposição)
35. O Documento de Renovação do Empréstimo constitui um documento particular onde conta que assinam, em nome da Requerida, os senhores **I**, em representação de **I**, **F** e **L**. (do artigo 97º da Oposição)
36. A Requerida é apenas titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno, (do artigo 128º da Oposição)
37. Ao prazo de aproveitamento do Terreno expirou em 18 de Agosto de 2008, como resulta da cláusula 5ª, n.º 1, do contrato de revisão da concessão anexo ao Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2007,

publicado no BO n.º 21, II série, de 23 de Maio de 2007 (de que ora se junta cópia como Doc. 29 apenas para facilitar a sua consulta), despacho esse que nem sequer foi registado. *(do artigo 129º da Oposição)*

38. Até ao dia de hoje, não foi dado início ao aproveitamento do Terreno e à data da entrada do Requerimento de Arresto, já o prazo de aproveitamento do Terreno havia expirado. *(do artigo 132º da Oposição)*

*

A restante matéria constante dos outros artigos do requerimento e da oposição ou não ficaram provados ou são irrelevantes para a decisão ou são conclusivos ou tratam-se de matéria de direito.

*

A convicção do Tribunal resulta-se da análise crítica e comprovativa do depoimento das testemunhas inquiridas e do exame dos documentos juntos aos autos, apresentados pelas partes.

*

III

O artigo 333º n.º 1, n.º 1, as alíneas a) e b) do CPCM, prevê que quando não tiver sido ouvido antes do decretamento da providência, o requerido pode, em alternativa, recorrer, nos termos gerais, do despacho que a decretou, quando entenda que, face aos elementos apurados, ela não devia ter sido deferida, ou deduzir oposição, quando pretenda alegar factos ou fazer uso de meios de prova não considerados pelo tribunal e que possam afastar os fundamentos da providência ou determinar a sua redução.

Proferida a decisão que deferiu o procedimento das diligências, a Requerida não recorreu da decisão, assim, o âmbito da presente fase processual se

circunscreve tão só a apurar da existência de factos ou de meios de prova não tidos em consideração na decisão que decretou as diligências numa primeira fase, e que em si afastem os fundamentos de tal decisão, ou determinem a redução do seu alcance.

Nos termos do artigo 326º do CPCM, a procedência das diligências da providência cautelar exige a prova indiciária da existência de um direito ameaçado e a existência de fundado receio que antes ou durante a pendência de uma acção proposta seja praticado acto que cause lesão grave e dificilmente reparável ao direito que se indicia.

*

A requerida alega que não é devedora da Requerente.

Dos factos da oposição e indiciariamente provados, podem resultar apenas que:

A Requerida confessou um empréstimo concedido e efectivamente entregue pela Requerente a **D**, anterior accionista da Requerida, formalizando a dívida por declaração feita numa escritura pública.

Não ficou indiciariamente provado que aquele empréstimo foi liquidado quer pelo **D** quer pela Requerida.

Aqui, na providência cautelar, não é sede próprio para apreciar e decidir relativamente a validade da escritura pública de que consta a declaração da confissão da dívida.

O motivo que determine a declaração de confissão da dívida pela Requerida, e os outros vícios na formação da sua vontade não implique de forma evidente a sua nulidade.

Nesta providencia cautelar, face a força probatória da escritura pública, os

factos trazidos pela Requerida não são idóneas para abalar o factos constante nessa escritura pública.

*

A Requerida invoca que os documentos da renovação na dívida confessada pela Requerida por as assinaturas dos administradores da Requerida não foram reconhecidas notarialmente como exigem os estatutos da Requerida, sendo nulos.

Parece-nos a Requerida não pode invocar esse nulidade contra a credora, sem que demonstrasse o credor o tomou conhecimento.

*

É verdade a transmissão dos direitos resultante da concessão por arrendamento do terreno só pode ser efectuado com a autorização prévia, o que não implica a transmissão não se possa efectuar.

*

Também nesta providência cautelar, não é sede próprio para apreciar e decidir relativamente a validade da hipoteca, uma vez a hipoteca efectivamente constituída e registada.

*

Não nos parece que os direitos de concessão por arrendamento ainda é provisória, conforme o contrato aprovado pelo Despacho do Sr. Secretário para os Transportes e Obras Pública.

Não concordamos a afirmação de que o direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno é legalmente impossível de ser arresta, sendo certo a Lei das Terras mandou aplicar subsidiariamente a lei civil aplicável (artigo 50º n.º 1 da Lei de Terras).

*

A Requerida efectuou um outro cálculo baseando outra quantia de capital e outra maneira de cálculo de juros, os novos elementos trazidos pela oponente não é capaz afastar o cálculo efectuada pela Requerente.

*

A requerida entende que é ilegal a decisão que decretou “o arresto do prédio urbano propriedade da Requerida”, com efeito a Requerida tem apenas os direitos resultantes da concessão do arrendamento de um prédio rústico para construção.

Parece-nos que se trata de um erro na identificação do bens da Requerida, que se permitam rectificar.

*

IV- DECISÃO

Pelo exposto, julgo improcedente a oposição deduzida, mantendo-se as diligências ordenadas nos autos, rectificando o erro, passando a ter a seguinte redacção:

“O Tribunal decide decretar o arresto dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do prédio rústico designado por lote XXX da Zona XXX, dos Lagos XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX (XXX, XXX), sendo os tais direitos inscritos a favor da Requerida A sob o n.º XXX do Livro XXX, fls. 86, para assegurar o remanescente do crédito da Requerente, B, no valor de HKD\$94,270,191.00 (noventa e quatro milhões), acrescido de juros, à taxa anual de 15%, capitalizando mensalmente e incidente sobre o valor total em dívida, até integral e efectivo pagamento, seguindo-se os ultteriores termos até final.”

*

Custas pela Requerida - artigo 382º do CPCM.

Registe e notifique.>> (cfr. o teor da sentença a que aludem as fls. 303 a 310 dos presentes autos).

Inconformada com esta decisão, veio recorrer a Requerida para este Tribunal de Segunda Instância, rogando, a título principal, a revogação do assim decidido, mediante a sua alegação (ora constante de fls. 2 a 73 dos presentes autos), resumida e finalizada por ela própria nos seguintes termos:

– <<[...]

- i. A respeito do preenchimento do primeiro requisito para que um arresto possa ser decretado - a **provável existência de um crédito** -, o Tribunal *a quo* deu como provado que a Recorrente confessa um empréstimo numa escritura pública e que uns autos de providencia cautelar não constituem sede própria para discutir a validade de uma escritura.
- ii. Porém, não assiste razão ao Tribunal *a quo*, desde logo porque a Recorrente nunca atacou a validade da escritura pública em questão, mas antes a validade do mútuo relativo à dívida confessada nessa escritura, o que é bem diferente.
- iii. Além disso, **o Tribunal *a quo* deu como claramente provado que a Recorrida nunca entregou qualquer quantia à Recorrente**, pelo que nunca a Recorrente pode ser tida como devedora da Recorrida.
- iv. Acresce que o alegado crédito da Recorrida sobre a Recorrente que está subjacente ao arresto não diz respeito à dívida confessada na dita escritura pública, mas a um alegado crédito resultante da renovação dessa dívida

formalizada num outro documento, mais concretamente, aos custos da alegada renovação do suposto empréstimo (juros resultantes da capitalização de juros vencidos até à data sobre esse empréstimo e taxa para a suposta renovação do dito empréstimo).

- v. Em suma, com a matéria de facto dada como provada pelo Tribunal *a quo*, deverá o empréstimo em questão - ou mútuo - ser considerado nulo pelo que a sua renovação não se poderia ter operada, logo, deveria improceder o pedido de arresto *in questio*.
- vi. De facto, dispõe o art. 1071º do Código Civil que “*As coisas mutuadas tornam-se propriedade do mutuário pelo facto da entrega.*”, o que significa que **o mútuo é um contrato real, por natureza, no sentido de que só se completa pela entrega da coisa mutuada, pelo que a efectiva entrega do dinheiro (ou outra coisa fungível) não assenta em qualquer obrigação imposta ao mutuante, é antes um elemento integrante do contrato** - neste sentido são unânimes tanto a doutrina como a jurisprudência.
- vii. É igualmente pacífico e resulta claro do citado artigo que o reconhecimento da dívida sem indicação da respectiva causa, **não torna a dívida existente**, mas apenas dispensa o credor de provar a relação fundamental, **cuja existência se presume até prova em contrário**.
- viii. Mas mesmo que se entenda que este requisito está preenchido - a provável existência de um crédito -, o que não se concede e apenas por mera cautela de patrocínio, sempre deveria o presente recurso improceder porquanto **o documento que titula a renovação do alegado empréstimo *sub judice*** – “Documento de Renovação do Empréstimo” - é **nulo** e atendendo ainda ao

facto de tal vício ser oponível à Recorrida.

- ix. A este respeito, labora o Tribunal *a quo* em manifesto equívoco ao decidir que a Recorrente não poderia ter invocado a nulidade contra a credora - a aqui Recorrida - do Documento de Renovação do Empréstimo sem que lograsse demonstrar que a credora tomara conhecimento desse vício.
- x. Ora, o Tribunal *a quo* deu como provado que “*O Documento de Renovação do Empréstimo constitui um documento particular onde conta que assinam, em nome da Requerida, os senhores I, em representação de S, F e L.*”.
- xi. Porém, tal Documento de Renovação do Empréstimo não obedece aos formalismos exigidos para o efeito por lei e pelos estatutos da Recorrente.
- xii. Segundo os estatutos da Recorrente, a prorrogação de um empréstimo contratado por um ano constitui matéria do conselho de administração da Recorrente, sendo que as deliberações sobre tal matéria só são validas quando tomadas por unanimidade dos votos dos administradores.
- xiii. Por outro lado, nos termos da lei, **as deliberações do conselho de administração só podem ser provadas por actas**, as quais podem ser lavradas em documento avulso, **contanto que a assinatura dos administradores seja reconhecida notoriamente.**
- xiv. Ora, **as assinaturas constantes do Documento de Renovação do Empréstimo não se encontram reconhecidas notarialmente**, pelo que tal documento é **nulo.**
- xv. Acresce que a representação de um administrador, conforme resulta da lei e dos estatutos da Recorrente, apenas pode ser efectuada por outro administrador.

- xvi. Um dos signatários dessa carta é o Sr. **I**, supostamente em representação do administrador **S**, sendo que o primeiro não é (nem nunca foi) administrador da Recorrente!
- xvii. Destarte, resulta clara a inexistência de uma reunião do conselho de administração apta a deliberar sem reunião posto que, para tanto, seria necessário o voto escrito de todos os administradores, formalidades que não foram cumpridas.
- xviii. É certo que a lei prevê que “*Os actos praticados pelos administradores, em nome da sociedade e dentro dos poderes que a lei lhe confere, vinculam-na para com terceiros, não obstante as limitações dos poderes de representação constantes dos estatutos (...)*”.
- xix. Porém, o nº 2 da mesma disposição acrescenta que “**A sociedade pode, no entanto, opor a terceiros essas mesmas limitações (...), se provar que o terceiro sabia ou não podia ignorar, tendo em conta as circunstâncias, que o acto praticado não respeitava essa cláusula (...)**”.
- xx. Ora, **ao contrário do que refere a decisão em crise, a Recorrente não precisava de provar que a recorrida tinha conhecimento do vício da pretensa deliberação em causa, mas antes e apenas que a Recorrida sabia ou não podia ignorar, tendo em conta as circunstâncias, que o acto praticado não respeitava os estatutos da Recorrente.**
- xxi. Ora, resultou provado que a Recorrida bem sabia que tais limitações - a necessidade da aprovação da deliberação pela unanimidade dos administradores - resultavam dos estatutos da sociedade, porquanto dois dos signatários do Documento de Renovação do Empréstimo haviam já representado a Recorrida aquando de negociações com a recorrida

mantidas, nomeadamente, pela Recorrente com vista à compra do Terreno, pelo que tal vício lhe era e é oponível.

- xxii. Acresce ainda que a Recorrida e a sociedade que figura como destinatária do dito Documento de Renovação do Empréstimo, ainda que possam ter alguma ligação, o que se admite porquanto possuem representantes comuns, são na verdade sociedades distintas, com momentos e locais de constituição distintos e sedes distintas.
- xxiii. Face ao exposto, não podia a Recorrida ter alegado que a prorrogação do Empréstimo, nos termos constantes do Documento de Renovação do Empréstimo, foi acordada entre Recorrida e Recorrente nem tão pouco que a Recorrente confessou perante a Recorrida a existência de uma dívida, a aceitação da capitalização de juros ou a confissão da existência de um depósito da Recorrente junto da Recorrida.
- xxiv. Esta questão - da identidade da sociedade a quem era dirigido do Documento de Renovação do Empréstimo - havia sido colocada pela Recorrente à consideração do Tribunal *a quo*, porém, este não se pronunciou sobre a mesma, o que determina, em consequência, a nulidade da decisão em crise.
- xxv. O segundo requisito para que possa ser decretado um arresto - **o justo receio de perda da garantia patrimonial sobre a Recorrente** - não se encontra preenchido: por um lado, ao contrário do exigido por lei, não se encontram provados **factos** que permitam concluir pela existência do justo receio de perda de garantia patrimonial; por outro lado, é por uma **questão legal** que tal justo receio não se verifica.
- xxvi. No tocante à questão da **matéria de facto**, a doutrina e a jurisprudência

têm sido unânimes em defender que **para verificação de justo receio de perda de garantia patrimonial** não basta alegar um receio subjectivo do credor, é **necessário alegar e provar factos concretos que revelem esse justo receio**, evitando-se, com o decretamento do arresto, o *periculum in mora*, sendo inevitável concluir que **os factos alegados e provados pela Recorrida** - "*A apresentação da acção principal de execução judicial a que este procedimento correrá apenas aumenta seriamente o risco de transmissão do único activo patrimonial relevante da Requerida*" e "*Há indícios de a requerida estar a ponderar constituir uma segunda hipoteca voluntária em favor de outros credores, também sócios da Requerida;*" - são manifestamente insuficientes para prova da existência de justo receio de perda de garantia patrimonial.

- xxvii. Relativamente à questão de Direito, existe, de facto, uma questão legal que afasta a verificação, no presente caso, do *periculum in mora*.
- xxviii. Na verdade, constituem factos assentes que **a Recorrente é apenas titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno**, que a **concessão por arrendamento do Terreno expirou em 18 de Agosto de 2008** e que **ainda não foi dado início ao aproveitamento do Terreno**,
- xxix. Logo, a transmissão dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno implicava que tivesse sido requerida e deferida a revisão da concessão, dando-se início a um **moroso processo de revisão do contrato de concessão** e, se tal pedido de revisão da concessão for aceite, implicava **ainda** que, posteriormente, fosse apresentado e deferido um pedido de transmissão dos direitos resultantes dessa concessão por

arrendamento.

- xxx. Sucede que não foi efectuada pela Recorrida prova da apresentação por parte da Recorrente de qualquer um desses pedidos de revisão da concessão do Terreno e de transmissão dos direitos resultantes dessa concessão, donde **não se pode dar como provado que haja fundado receio de que a transmissão do Terreno se possa efectivamente concretizar, muito menos em tempos próximos.**
- xxxi. A isto acresce que, não podendo ser transmitidos direitos resultantes da concessão de um terreno cujo prazo de aproveitamento terminou, não podem igualmente ser hipotecados tais direitos!
- xxxii. De facto, tanto nos termos da Lei de Terras como do contrato de concessão do Terreno, a hipoteca voluntária sobre os direitos resultantes da concessão por arrendamento antes de a concessão do Terreno se tornar definitiva apenas pode ser efectuada **exclusivamente com vista ao aproveitamento do Terreno,** e mais, **exclusivamente a favor de instituições de crédito!**
- xxxiii. Assim, são três as razões pelas quais a Recorrente não poderia hipotecar os direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno *a favor de uma empresa com relações próximas*, pelo menos sem o conhecimento da Recorrida, como alega a Recorrida: primeiro porque o prazo de aproveitamento do Terreno já havia expirado ao tempo da entrada do Requerimento de Arresto, segundo, porque a hipoteca dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno apenas poderia ser efectuada a favor de instituições de crédito, e terceiro porque nunca a Recorrente conseguiria hipotecar novamente o Terreno sem a intervenção

de todos os seus administradores, onde se incluem os Srs. L e S, os quais representam igualmente a Recorrida.

xxxiv. Destarte, é inegável que o **fundado receio alegado pela Recorrida de que a Recorrente estivesse a planear vender ou hipotecar (os direitos resultantes da concessão do) o Terreno INEXISTE!!!!!!**

xxxv. Na decisão que decretou o arresto, o Tribunal ordenou o “(...) *arresto do prédio urbano propriedade da Requerida designado por lote XXX da Zone XXX dos Lagos XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XX (XXX,XXX) para assegurar o [alegado] crédito da Requerente sobre a Requerida, B (...).*”, decisão que, aliás, coincide exactamente com o pedido formulado pela Recorrida no final do seu Requerimento de Arresto.

xxxvi. Sucede que, antes de mais, não estamos perante um prédio urbano, mas antes perante um **prédio rústico** constituído por um **terreno para construção**, a que acresce que **a Recorrente não é proprietária do Terreno** (até porque este nem constitui propriedade perfeita), mas antes titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno

xxxvii. Destarte, bem andou o Tribunal *a quo* quando fez constar da decisão de que ora se recorre que “*A requerida entende que é ilegal a decisão que decretou “o arresto do prédio urbano propriedade da requerida ...”, com efeito a requerida tem apenas os direitos resultantes da concessão do arrendamento de um prédio rústico para construção.*”.

xxxviii. Estranhamente, o Tribunal *a quo* veio, na decisão em crise, rectificar a decisão que decretou o arresto, ordenando o arresto dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno.

- xxxix. De facto, não estava em causa um erro na identificação dos bens da recorrente, mas a indicação de um bem que não pertence à Recorrente.
- xl. Assim, esta decisão consubstancia uma verdadeira alteração do bem objecto do arresto, tendo o Tribunal *a quo* ordenado um arresto de um bem diferente daquele indicado no pedido da Recorrida - decisão que consubstancia uma **flagrante e gravíssima violação do princípio do dispositivo**, pelo que deverá a decisão em crise ser considerada nula.
- xli. A isto acresce que, como já aqui foi referido, já expirou o prazo de aproveitamento da concessão do Terreno, sendo que a dita concessão é ainda provisória porquanto o seu aproveitamento e a subsequente demarcação definitiva ainda não foram efectuados.
- xlii. Mais: tal como resulta das supra citadas normas da Lei de Terras, os direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno, quando tal concessão é ainda provisória, apenas podem ser onerados sob a forma de hipoteca, exclusivamente com vista ao financiamento do seu aproveitamento e exclusivamente a favor de instituições de crédito.
- xliii. E a transmissão os direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno, quando tal concessão é ainda provisória, apenas pode ser transmitida com prévia autorização da autoridade concedente.
- xliv. Destarte, nunca os direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno poderiam ser arrestados, primeiro, porque o prazo para o aproveitamento do Terreno expirou, segundo, porque a Recorrida não é uma instituição de crédito, terceiro, porque o dito crédito que a Recorrida alega possuir sobre a Recorrente diz supostamente respeito a uma taxa de renovação de um empréstimo e a juros sobre o montante dessa taxa, sendo

certo que tal empréstimo, como foi considerado pela decisão em crise, não só não foi concedido à Recorrente como inclusivamente não se destinou ao aproveitamento do Terreno, e quarto, porque a única hipótese permitida por lei de transmissão ou hipoteca dos direitos resultantes da concessão por arrendamento de um terreno, quando tal concessão é ainda provisória e sem que haja prévia autorização da entidade concedente, é a favor das instituições de crédito que tenham feito empréstimos ao concessionário para financiar o aproveitamento desse terreno.

- xliv. Assim, não é legalmente possível arrear os direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno, permitindo a conversão de tal arresto em penhora e a subsequente venda judicial a favor de quaisquer terceiros dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno, quando o prazo para aproveitamento do Terreno expirou e quando a concessão ainda provisória, tudo sem que haja autorização da entidade concedente para a revisão e transmissão da concessão.
- xlvi. É certo que sobre esse Terreno já incidiram hipotecas constituídas e registadas em clara violação do disposto nas disposições legais ora em análise, todavia, a existência de prévias hipotecas nulas (ainda que essa nulidade não tenha sido declarada por tribunal) não torna válida a constituição de posteriores hipotecas e, bem assim, de arrestos, em violação das referidas disposições legais.
- xlvii. Em face do exposto, não assiste razão ao Tribunal *a quo* para ter decidido na decisão em crise que “*Não concordamos a afirmação de que os direitos resultantes da concessão por arrendamento é legalmente impossível de ser arresta, sendo certo a Lei das terras mandou aplicar subsidiariamente a*

lei civil aplicável (art. 50º nº 1 da Lei de Terras)”.

- xlvi. No tocante ao montante do crédito que a Recorrida alega possuir sobre a Requerente - a existir, o que apenas por cautela de patrocínio se admite -, refere o Tribunal *a quo* na decisão de que ora se recorre que “*A requerida efectuou outro cálculo baseando outra quantia de capital e outra maneira de cálculo de juros, os novos elementos trazidos pela opoente não é capaz de afastar o cálculo efectuado pela Requerente.*”.
- xlix. É certo que o Tribunal *a quo* decidiu que “*não ficou indiciariamente provado que aquele empréstimo foi [parcialmente] liquidado quer pela D quer pela Requerida.*”, pelo que os cálculos apresentados pela Recorrente na sua Oposição teriam de ser rectificadas em conformidade.
1. Todavia, mesmo desconsiderando-se o pagamento parcial do alegado empréstimo, nem assim assiste razão ao Tribunal *a quo* para decidir desta forma porque, primeiro, sobre a **reserva para custos futuros** que a própria Recorrida confessa que manteve em seu poder não se poderiam vencer juros, segundo, sobre a **taxa de renovação do empréstimo** não podem vencer os mesmos juros (à taxa de 15%) acordados apenas para o alegado empréstimo e, por fim, o **cálculo não pode incluir juros capitalizados mensalmente** pois, ao contrário do que a Recorrida alega, **em parte alguma dos docs. 1 e 2 juntos ao Requerimento de Arresto a Recorrente confessa que a obrigação está sujeita ao cálculo de juros mensais capitalizados**, sendo a decisão, no que toca a esta última parte, nula
- li. Em face do exposto, deve o **montante do crédito garantido pelo arresto ser reduzido em conformidade, o que desde lã se requer.**

TERMOS EM QUE

Deve ser dado total provimento ao presente recurso, revogando-se, a final e em consequência, a decisão que decretou o arresto do Terreno;

Se assim não se entender, o que não se concede e apenas por cautela de patrocínio se admite, sempre deverá o presente recurso ser julgado parcialmente procedente, reduzindo-se o montante do crédito que o arresto do Terreno visa garantir,

[...]>> (cfr. fls. 56 a 72 dos autos).

Ao recurso respondeu a recorrida Requerente do arresto, pugnando (a fls. 324 a 383 dos presentes autos) pela manutenção do julgado, para além de suscitar, a título prévio, a questão de incapacidade judiciária e de vício de representação da sociedade Recorrente.

Subido o recurso, feito o exame preliminar e corridos os vistos, cumpre decidir, sendo certo que já no decurso da fase de vistos, a Recorrida apresentou um pedido de junção de documentos, cuja decisão foi relegada pelo relator para a presente sede final.

II – DOS FACTOS

Para o efeito, há que ter em conta, como ponto de partida para o trabalho, todo o acervo de factos já tidos por indiciariamente provados pela Primeira Instância e descritos no texto da decisão ora recorrida, cujo teor se dá por aqui integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

III – DO DIREITO

De antemão, cumpre determinar que não se afigura manifesto que a sociedade Recorrente tenha sido invalidamente representada no âmbito dos presentes autos ou que não tenha capacidade judiciária para tal, pois a tese da Recorrida exposta nas páginas 8 a 10 da sua contra alegação (ora a fls. 331 a 333 dos presentes autos) se estribou em factos litigiosos ainda em discussão no seio de outro processo, pelo que é de prosseguir a presente lide recursória.

Por outro lado, é de indeferir também o pedido de junção de documentos formulado pela Recorrida na fase de vistos, porquanto esses documentos não se mostram indispensáveis à decisão do mérito do recurso da Requerida do arresto.

Assim sendo, do recurso da Recorrente:

Ora, em primeiro lugar, e a respeito da tese da Recorrente de “invalidade do mútuo relativo à dívida confessada” na escritura de constituição de hipoteca de 6 de Junho de 2006, como tal colocada *maxime*

nas conclusões “i”, “ii”, “iii”, “v”, “vi” e “vii” da sua minuta do recurso, é de frisar que esta é uma falsa questão, porquanto havendo confissão extrajudicial, feita aí por ela, da dívida perante e a favor da sociedade “**B (B)**, LLC” no valor de HKD\$350.000.000,00, e não sendo essa confissão manifestamente subsumível a qualquer das hipóteses previstas no art.º 347.º do CC, nem havendo prova concretamente carreada aos presentes autos pela própria confitente ora Recorrente sobre a eventual declaração de nulidade ou a anulação dessa confissão sua por qualquer falta ou vício da vontade (a que alude o art.º 352.º do CC), há que vigorar, pois, a força probatória plena do facto reconhecido na confissão, nos termos do art.º 351.º, n.º 2, segunda parte, do CC, no sentido de estar provada tal dívida nesse capital (inicial), independentemente das razões ou tipos de negócios subjacentes à emissão da confissão, e da efectiva entrega, ou não, desse capital mutuado à mutuária. Na verdade, só se poderia pôr a questão de perfeição, ou não, do mútuo como um dos poucos casos legais de negócio real quanto à constituição, se não tivesse existido tal confissão.

E no concernente à alegada nulidade da “renovação dessa dívida formalizada num outro documento” (referido nas conclusões “iv”, “viii” a “xxiv” da alegação do recurso), é de observar, desde já, e a propósito da causa de nulidade da sentença imputada na conclusão “xxiv”, que se bem que na sentença recorrida não se tenha pronunciado, de facto, sobre a questão, então concretamente arguida pela oposição, da “identidade da sociedade a quem era dirigido o Documento de Renovação do Empréstimo”, sempre se dirá que se a Recorrida acabou por conseguir apresentar a pública-forma desse documento de renovação para provar os

fundamentos do seu pedido de arresto, e se nesse mesmo documento se fez referência ao valor de HKD\$350.000.000,00 como saldo original do empréstimo em dívida, e aos juros vencidos desde 6 de Junho de 2006 até 6 de Junho de 2007, há que dar também por indiciariamente assente que esse documento de renovação foi dirigido à pessoa mutuante certa que é a ora Recorrida. E no demais assacado pela Recorrente na problemática de “nulidade da renovação da dívida”, há que naufragar também essa tese sua, porque da leitura das normas do CC sobre o mútuo (i.e., dos seus art.ºs 1070.º a 1078.º), não resulta nenhuma disposição a exigir o reconhecimento da assinatura do mutuário para efeitos de renovação da dívida, pelo que à luz do art.º 211.º do CC, não se pode fazer opor à parte mutuante (*in casu*, a ora Recorrida) a questão de não reconhecimento notarial da assinatura dos representantes da parte mutuária (no caso, a ora Recorrente), nem a questão da invalidade da representação da própria parte mutuária (cfr. o art.º 145.º, n.º 3, do CC, *a contrario sensu*), em virtude de o facto de o dito documento de renovação de dívida ter sido subscrito por três senhores ditos como directores da mutuária ora Recorrente já implicar naturalmente que a ora Recorrida como mutuante não pode ter conhecido da invalidade da representação da pessoa colectiva da mutuária (e nem se diga que a Recorrida já deveria ter sabido, por via da outorga da escritura de hipoteca, quem seria legal representante da Recorrente: não procede este argumento, porque a escritura foi assinada há um ano, pelo que de então até à data da subscrição do documento de renovação de dívida, poderá ter acontecido, pelas regras da experiência humana, mudança da pessoa do representante da Recorrente, daí que não se pode defender que

deve estar provado que a Recorrida conhece, de antemão, da falta de poderes de representação dos três senhores que assinaram o documento de renovação de dívida).

E agora à tese de inverificação do justo receio de perda da garantia patrimonial, defendida com veemência pela Recorrente (cfr. mormente o teor das conclusões “xxv” a “xlvii”), é de responder de modo seguinte:

– a matéria fáctica já dada por assente pela Primeira Instância (sobretudo os factos indiciariamente provados de que “A Requerida é apenas titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno”, de que “A Requerida não tem quaisquer outros bens de relevo”, de que “apesar das insistências da Requerente, a Requerida nunca cumpriu com as obrigações assumidas, que vem protelando sucessivamente”, de que “A Requerida A [...] encontra-se presentemente numa situação financeira pouca promissora”, de que “não lhe sendo conhecidos outros bens ou direitos de relevo bastantes para fazer face à dívida confessada”, de que “A apresentação da acção principal de execução judicial a que este procedimento correrá apenas aumenta seriamente o risco de transmissão do único activo patrimonial relevante da Requerida”, e de que “Há indícios de a Requerida estar a ponderar constituir uma segunda hipoteca voluntária em favor de outros credores, também sócios da Requerida”) é suficiente para fazer convencer da verificação do justo receio de perda da garantia patrimonial, por um lado;

– e, por outro, apesar de ser pertinente a observação jurídica feita pela Recorrente no sentido de que a concessão do terreno dos autos nunca se converteu em definitiva, devido, pelo menos, à comprovada falta de

aproveitamento do terreno (cfr. o art.º 49.º (este, *ex vi* do art.º 60.º) e o art.º 103.º, todos da Lei de Terras), e de que a transmissão de situações resultantes da concessão provisória por actos entre vivos carece da autorização do Chefe do Executivo (cfr. o art.º 41.º, alínea l), da vigente Lei de Terras) [sendo certo que já se mostra descabida a invocação, *in casu*, da tese de que “a hipoteca voluntária sobre os direitos resultantes da concessão por arrendamento antes de a concessão do Terreno se tornar definitiva apenas pode ser efectuada ... exclusivamente a favor de instituições de crédito”, porque esta hipótese de hipoteca voluntária, contemplada materialmente na alínea b) do n.º 2 do art.º 50.º da Lei de Terras, nunca pode existir na concessão por arrendamento de terreno rústico, por decorrência legal do art.º 63.º da Lei de Terras, segundo o qual não é permitido nomeadamente o subarrendamento de terreno rústico, ao passo que aquela alínea b) do n.º 2 do art.º 50.º já permite o subarrendamento de terreno urbano], isto não implica necessariamente que a ora Recorrente/Requerida da providência do arresto não possa ponderar em constituir, a favor de outros credores seus, nova hipoteca ou segunda hipoteca sobre os seus direitos decorrentes da concessão, por arrendamento, do terreno rústico dos autos (tal como já ponderou e fez aquando da constituição da hipoteca primitiva desses direitos seus a favor da ora Requerente da providência do arresto), até porque nem está excluída a hipótese legal de eventual renovação dessa concessão provisória a que se referem os art.ºs 61.º, n.º 4, e 62.º, n.º 2, alínea a), da Lei de Terras, ao que acresce a consideração de que os demais argumentos sustentados nessa problemática pela Recorrente e materialmente sumariados na conclusão “xlvi” da sua alegação não passam de ser argumentos do tipo *venire contra factum proprium*);

– sendo outrossim claro que não houve violação do princípio do dispositivo, ao contrário do alegado pela Recorrente nomeadamente nas conclusões “xxxviii” a “xl” da sua alegação, posto que já na petição inicial do arresto, se deixou a referência concreta também a “os direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno designado por ...” (cfr. o teor do art.º 14.º da petição), pelo que a despeito de haver evidente imprecisão na redacção designadamente do pedido de arresto, se pode compreender ainda, atento todo o contexto da petição, que o que se pretendeu fazer arrestar foram “tais direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno designado por ...”, e não o “prédio urbano propriedade da Requerida...”, imprecisão essa que já foi objecto de rectificação, e bem, no texto da sentença recorrida.

E agora no tangente à questão subsidiária de redução do montante do crédito garantido pelo arresto, como tal colocada na remanescente parte da alegação do recurso, e já delimitada nas conclusões “xlviii” a “li” dessa peça, mostra-se patente que a interpretação aritmética das coisas feita pela Recorrente não tem mínimo de suporte na matéria fáctica já indiciariamente dada por provada pela Primeira Instância, até porque o teor original em inglês do acima referido “documento de renovação da dívida” (segundo o qual o “the original loan balance was HK\$350,000,000. Compounded interest, which has accrued from June 6, 2006 until June 6, 2007 is confirmed to be HK\$56,273,543. On June 6, 2007 the Board accepted the renewal fee proposed by **B** LLC in the amount of HK\$60,941,031, bringing the total amount to HK\$467,214,574, on which interest will continue to accrue. The balance in the reserve account, as of

June 6, 2007 for future costs, is HK\$29,257,555”) comporta a versão das contas apresentada pela Requerente do arresto e materialmente já dada por indiciariamente assente pelo Tribunal recorrido.

Na verdade:

Se não há juros capitalizados mensalmente, porque é que os juros vencidos do período inicial do empréstimo são confirmados nesse documento de renovação como sendo de HKD\$56.273.543,00, quantia essa que é superior à dos juros anuais de 15% se vencidos em singelo?

E se a taxa de renovação (“renewal fee”) aí aceite como estipulada em HKD\$60.941.031,00 contribui até para a perfeição da soma de HKD\$467.214.574,00, sobre a qual continuarão a vencer juros (“on which interest will continue to accrue”, é impossível à Recorrente sustentar com justeza que os juros não incidem sobre essa taxa de renovação.

Por fim, também não se pode defender com validade jurídica que a quantia da reserva para custos futuros, cifrada em HKD\$29.257.555,00, não pode gerar juros, porquanto bem ou mal, esta quantia fez parte do montante inicialmente mutuado, e como tal, e ainda que se encontre retida pela mutuante Requerente do arresto, não pode deixar de produzir juros, em conjunto com a restante parte da quantia inicialmente mutuada, pois tudo isto se resume a uma questão de *pacta sunt servanda*.

Por todo o acima exposto, e pese embora proceda a arguida nulidade da sentença recorrida por omissão de pronúncia sobre a questão, então posta pela Recorrente na sua oposição, de “identidade da sociedade destinatária do documento de renovação de dívida”, é de decretar efectivamente, sob a égide do art.º 630.º, n.º 1, do CPC, o arresto, nos

mesmos termos inicialmente decretados na sentença recorrida, por se encontrarem reunidos todos os requisitos legais para o efeito, conforme todo o analisado acima.

IV – DECISÃO

Em sintonia com o explanado, acordam em:

– julgar improcedente a questão levantada pela Recorrida a respeito do vício de representação da sociedade Recorrente e da incapacidade judiciária desta, pelo que pagará a Recorrida quatro UC de taxa de justiça por decaimento nesta parte;

– indeferir o pedido de junção de documentos formulado pela Recorrida na fase de vistos, com duas UC de taxa de justiça a seu cargo;

– e julgar parcialmente procedente o recurso, e declarar, por conseguinte, nula a sentença recorrida por omissão de pronúncia sobre a questão de “identidade da sociedade destinatária do documento de renovação de dívida”, e, não obstante, decretar o arresto nos mesmos termos inicialmente decretados no dispositivo da sentença recorrida, ainda que com fundamentação jurídica algo diversa da sustentada pelo Tribunal recorrido.

Custas do recurso pela Recorrente, mas com desconto de quatro UC de taxa de justiça por causa do provimento parcial do recurso na parte correspondente à nulidade da sentença recorrida, quatro UC de taxa de justiça essas que ficam correspectivamente a cargo da Recorrida.

Macau, 28 de Julho de 2009.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 542 a 565 dos presentes autos).

Após notificada, veio apresentar a Recorrente Sociedade de Investimento Imobiliário **A**, S.A., em 10 de Agosto de 2009, petição (constante de fls. 568 a 580) de arguição de nulidades desse acórdão.

À reclamação respondeu em 24 de Agosto de 2009 (a fls. 583 a 592) a Recorrida e Requerente do aresto **B (B)**, LLC, pugnando pelo indeferimento da mesma.

Cumprido, agora, conhecer da dita arguição de nulidades, por efeito do duto Acórdão do Venerando Tribunal de Segunda Instância, de 17 de Março de 2010, do respectivo processo n.º 41/2009 (ora constante de fls. 802 a 805).

A Recorrente começa por pedir a declaração de nulidade do acima transcrito acórdão de 28 de Julho de 2009, com base no alegado fundamento de ter havido omissão da formalidade prescrita no n.º 3 do art.º 630.º do CPC, antes da tomada de decisão judicial sobre a questão da “identidade da sociedade a quem era dirigido o Documento de Renovação do Empréstimo”.

Ora, de facto, nesse aresto de recurso, o presente Colectivo *ad quem* decidiu, a final, declarar nula a sentença recorrida por omissão de pronúncia sobre a questão de “identidade da sociedade destinatária do documento de renovação de dívida”, por ter entendido, no 1.º parágrafo da

pág. 41 do mesmo texto decisório, que <<... se bem que na sentença recorrida não se tenha pronunciado, de facto, sobre a questão, então concretamente arguida pela oposição, da “identidade da sociedade a quem era dirigido o Documento de Renovação do Empréstimo”, sempre se dirá que se a Recorrida acabou por conseguir apresentar a pública-forma desse documento de renovação para provar os fundamentos do seu pedido de arresto, e se nesse mesmo documento se fez referência ao valor de HKD\$350.000.000,00 como saldo original do empréstimo em dívida, e aos juros vencidos desde 6 de Junho de 2006 até 6 de Junho de 2007, há que dar também por indiciariamente assente que esse documento de renovação foi dirigido à pessoa mutuante certa que é a ora Recorrida>>.

Entretanto, para decidir nesses exactos termos, não se tornou realmente necessário ao relator mandar ouvir previamente “cada uma das partes, pelo prazo de 10 dias” acerca da decisão a emitir sobre tal questão então não resolvida pelo Tribunal *a quo*, pois essa decisão não pôde ter provocado surpresa a nenhuma das Partes em pleito, porquanto a questão da “identidade da sociedade...” fez parte do objecto do recurso então interposto pela Recorrente (vide, em especial, a conclusão “xxiv” da sua alegação), que chegou inclusivamente a emitir a sua opinião (mormente nas conclusões “xxii” e “xxiii” da mesma motivação) sobre a solução dessa questão então não resolvida pelo Tribunal *a quo*, por um lado, e, por outro, a própria Recorrida também já se pronunciou materialmente sobre o mérito dessa questão *maxime* no articulado da sua petição de arresto (segundo o qual, e, em síntese, a Requerida do arresto chegou a declarar que já tinha recebido da própria Requerente o montante do empréstimo que veio a ser confirmado pelo documento de renovação do prazo do empréstimo).

No fundo, limitou-se este Tribunal *ad quem* a cumprir integralmente o seu dever de conhecer do objecto do recurso, em substituição ao tribunal recorrido, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 630.º do CPC, e não houve, *in casu*, nenhuma decisão de surpresa a prevenir através da formalidade prescrita no n.º 3 deste artigo.

Improcede, pois, a primeira das nulidades arguidas pela Requerida do arresto ora Recorrente.

Em seguida, imputa a mesma Recorrente ao acórdão de 28 de Julho de 2009 a causa de nulidade referida na alínea c) do n.º 1 do art.º 571.º do CPC, pois preconiza que há oposição entre os fundamentos da decisão com a própria decisão aí tomada, na parte respeitante à questão da “invalidade do mútuo relativo à dívida confessada”.

Ora, nesse anterior acórdão, foi considerado e decidido (em todo o 3.º parágrafo da sua pág. 40) que <<[...] a respeito da tese da Recorrente de “invalidade do mútuo relativo à dívida confessada” na escritura de constituição de hipoteca de 6 de Junho de 2006, como tal colocada *maxime* nas conclusões “i”, “ii”, “iii”, “v”, “vi” e “vii” da sua minuta do recurso, é de frisar que esta é uma falsa questão, porquanto havendo confissão extrajudicial, feita aí por ela, da dívida perante e a favor da sociedade “**B (B), LLC**” no valor de HKD\$350.000.000,00, e não sendo essa confissão manifestamente subsumível a qualquer das hipóteses previstas no art.º 347.º do CC, nem havendo prova concretamente carreada aos presentes autos pela própria confitente ora Recorrente sobre a eventual declaração de nulidade ou a anulação dessa confissão sua por qualquer falta ou vício da vontade (a que alude o art.º 352.º do CC), há que vigorar, pois, a força probatória plena do facto reconhecido na confissão, nos termos do art.º

351.º, n.º 2, segunda parte, do CC, no sentido de estar provada tal dívida nesse capital (inicial), independentemente das razões ou tipos de negócios subjacentes à emissão da confissão, e da efectiva entrega, ou não, desse capital mutuado à mutuária. Na verdade, só se poderia pôr a questão de perfeição, ou não, do mútuo como um dos poucos casos legais de negócio real quanto à constituição, se não tivesse existido tal confissão>>.

Assim sendo, para qualquer *homem médio* que saiba ler com a devida atenção essa passagem do acórdão ora posto em crise pela Requerida do arresto, é evidente que não se verifica qualquer oposição entre a decisão aí tomada e os respectivos fundamentos.

Ao sustentar (sobretudo a fl. 572 dos presentes autos) que “perante a prova indiscutível de que o capital alegadamente mutuado nunca foi entregue à Recorrida, deveria este Tribunal ter considerado que a declaração confessória da recorrente era simulada, nos termos do artigo 232º do CC, e portanto nula”, não faz mais a Recorrente do que pretender fazer sindicar do mérito da decisão ali tomada por este Colectivo *ad quem*, a pretexto da causa de nulidade da alínea c) do n.º 1 do art.º 571.º do CPC.

Improcede, também, a nulidade assim arguida, não podendo este Tribunal fazer, por processualmente supérflua, uma guia de leitura do anterior acórdão na passagem decisória acima transcrita em questão.

Depois, volta a Recorrente a assacar a mesma causa de nulidade da alínea c) do n.º 1 do art.º 571.º do CPC ao acórdão de 28 de Julho de 2009, na parte relativa à questão da “identidade da sociedade a quem era dirigido o Documento de Renovação do Empréstimo”, pois entende ela, e em suma (a fl. 576 dos autos), que “não pode um Tribunal dar como provado, sequer

indiciariamente, um facto, neste caso, que *um documento é dirigido a uma determinada entidade*, pela simples razão de que nesse documento é feita alusão a determinados elementos que coincidem com os elementos do (alegado) empréstimo que está em causa nos presentes autos, quando esse próprio documento se dirige expressa, clara e cristalinamente a outra entidade”.

Pois bem, no 1.º parágrafo da pág. 41 do texto decisório em causa, ficou, tal como já se referiu acima, considerado e decidido por este Tribunal *ad quem* que <<[...] sobre a questão [...] da “identidade da sociedade a quem era dirigido o Documento de Renovação do Empréstimo”, sempre se dirá que se a Recorrida acabou por conseguir apresentar a pública-forma desse documento de renovação para provar os fundamentos do seu pedido de arresto, e se nesse mesmo documento se fez referência ao valor de HKD\$350.000.000,00 como saldo original do empréstimo em dívida, e aos juros vencidos desde 6 de Junho de 2006 até 6 de Junho de 2007, há que dar também por indiciariamente assente que esse documento de renovação foi dirigido à pessoa mutuante certa que é a ora Recorrida>> (com sublinhado só agora colocado).

Assim, para qualquer *homem médio* que leia com a devida atenção toda essa passagem do acórdão visado, também não se vislumbra nenhuma oposição entre a decisão aí tomada e os respectivos fundamentos, sendo, pois, evidente que a ora Recorrente quis fazer sindicatado do mérito dessa decisão, o que lhe é vedado na presente sede de arguição de nulidades.

Por fim, alega a ora Recorrente que o dito acórdão padeceu da mesma causa de nulidade prevista na alínea c) do n.º 1 do art.º 571.º do CPC, na parte concernente à questão de não verificação do justo receio de perda da

garantia patrimonial, por entender ela, e em síntese (a fls. 578 a 580), que “ao defender que o Terreno não pode ser hipotecado, não poderia o tribunal *ad quem* considerar que os argumentos esgrimidos pela Recorrente na conclusão xlvi. das suas alegações de recurso [...] não passam de argumentos do tipo *venire contra factum proprium*”, pois esses fundamentos do acórdão “apenas permitiram concluir que, ainda que houvesse indícios de a Recorrente “*estar a ponderar constituir uma segunda hipoteca voluntária em favor de outros credores, também sócios da Requerida*”, hipoteca essa proibida por lei e ferida de absoluta nulidade, não se verifica *in casu* o requisito do *periculum in mora*, ou seja, do justificado receio de perda de garantia patrimonial, essencial ao decretamento do arresto”.

Entretanto, mais uma vez, pretende a ora Recorrente fazer sindicair, sem estar legalmente autorizada para o fazer na presente sede de arguição de nulidades, o mérito da decisão então tomada sobre a questão concreta em causa, porquanto, também nitidamente, para qualquer *homem médio* que leia com a devida atenção a seguinte passagem do texto do acórdão de 28 de Julho de 2009 (desde o 2.º parágrafo da pág. 42 até ao 1.º parágrafo da pág. 44 do seu texto), não pode haver a assacada oposição entre a decisão de verificação do justo receio de perda da garantia patrimonial e os respectivos fundamentos:

– <<[...] agora à tese de inverificação do justo receio de perda da garantia patrimonial, defendida com veemência pela Recorrente (cfr. mormente o teor das conclusões “xxv” a “xlvii”), é de responder de modo seguinte:

– a matéria fáctica já dada por assente pela Primeira Instância (sobretudo os factos indiciariamente provados de que “A Requerida é apenas titular dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do Terreno”, de que “A Requerida não tem quaisquer outros bens de relevo”, de que “apesar das insistências da Requerente, a Requerida nunca cumpriu com as obrigações assumidas, que vem protelando sucessivamente”, de que “A Requerida A [...] encontra-se presentemente numa situação financeira pouca promissora”, de que “não lhe sendo conhecidos outros bens ou direitos de relevo bastantes para fazer face à dívida confessada”, de que “A apresentação da acção principal de execução judicial a que este procedimento correrá apenas aumenta seriamente o risco de transmissão do único activo patrimonial relevante da Requerida”, e de que “Há indícios de a Requerida estar a ponderar constituir uma segunda hipoteca voluntária em favor de outros credores, também sócios da Requerida”) é suficiente para fazer convencer da verificação do justo receio de perda da garantia patrimonial, por um lado;

– e, por outro, apesar de ser pertinente a observação jurídica feita pela Recorrente no sentido de que a concessão do terreno dos autos nunca se converteu em definitiva, devido, pelo menos, à comprovada falta de aproveitamento do terreno (cfr. o art.º 49.º (este, *ex vi* do art.º 60.º) e o art.º 103.º, todos da Lei de Terras), e de que a transmissão de situações resultantes da concessão provisória por actos entre vivos carece da autorização do Chefe do Executivo (cfr. o art.º 41.º, alínea l), da vigente Lei de Terras) [sendo certo que já se mostra descabida a invocação, *in casu*, da tese de que “a hipoteca voluntária sobre os direitos resultantes da concessão por

arrendamento antes de a concessão do Terreno se tornar definitiva apenas pode ser efectuada ... exclusivamente a favor de instituições de crédito”, porque esta hipótese de hipoteca voluntária, contemplada materialmente na alínea b) do n.º 2 do art.º 50.º da Lei de Terras, nunca pode existir na concessão por arrendamento de terreno rústico, por decorrência legal do art.º 63.º da Lei de Terras, segundo o qual não é permitido nomeadamente o subarrendamento de terreno rústico, ao passo que aquela alínea b) do n.º 2 do art.º 50.º já permite o subarrendamento de terreno urbano], isto não implica necessariamente que a ora Recorrente/Requerida da providência do arresto não possa ponderar em constituir, a favor de outros credores seus, nova hipoteca ou segunda hipoteca sobre os seus direitos decorrentes da concessão, por arrendamento, do terreno rústico dos autos (tal como já ponderou e fez aquando da constituição da hipoteca primitiva desses direitos seus a favor da ora Requerente da providência do arresto), até porque nem está excluída a hipótese legal de eventual renovação dessa concessão provisória a que se referem os art.ºs 61.º, n.º 4, e 62.º, n.º 2, alínea a), da Lei de Terras, ao que acresce a consideração de que os demais argumentos sustentados nessa problemática pela Recorrente e materialmente sumariados na conclusão “xlvi” da sua alegação não passam de ser argumentos do tipo *venire contra factum proprium*)>>.

E em jeito de terminar, cabe frisar que no fundo, pretende a Recorrente aproveitar o presente mecanismo de arguição de nulidades para tentar fazer alterar o julgado deste Colectivo *ad quem* nas quatro questões supra identificadas e já concretamene decididas no anterior acórdão de 28 de Julho de 2009. Mas, tudo em vão, como já se analisou acima, sendo certo que “o acervo de factos já tidos por indiciariamente provados pela

Primeira Instância e descritos no texto da decisão ora recorrida”, tido em conta na Parte “**II – DOS FACTOS**” desse acórdão “como ponto de partida para o trabalho” de conhecimento da causa recursória então *sub judice*, não pôde afectar o sentido da decisão dessas quatro questões, nem acarretar qualquer oposição ou contradição com o então decidido (e para constatar isto, basta reler, repita-se, com a devida atenção todas as passagens do acórdão atrás especificadas).

Dest’arte, acordam em julgar improcedentes todas as quatro nulidades arguidas pela Recorrente Sociedade de Investimento Imobiliário A, S.A., no seu petítório de 10 de Agosto de 2009, com custas pela mesma.

Macau, 22 de Abril de 2009.

Chan Kuong Seng
(Relator)

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

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)