

Processo nº 1062/2009

Data do Acórdão: 26MAIO2011

Assuntos:

Matéria de facto

Matéria de direito

Resposta ao quesito dada não escrita

Contrato-promessa

Negócio *quod constitutionem*

Mora

Incumprimento definitivo

SUMÁRIO

1. A expressão “*os réus perderam o interesse que tinham na prestação*”, apesar de ser expressão de uso corrente na linguagem comum, algo erudita, face ao estatuído no artº 797º/2 do CC, não pode deixar de ser uma expressão conclusiva a que deve estar subjacente um certo juízo de valor a formular pelo julgador ou a ilação lógica que o julgador tira dos factos concretos. Assim, é matéria de direito e não pode ser directamente demonstrada por provas a produzir ou a examinar.
2. Vigora no nosso sistema o princípio da liberdade declarativa ou consensualidade em matéria de formalisimo negocial, à luz do qual a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial – o artº 211º do CC. Só quando a lei impõe excepcionalmente a obrigatoriedade de certa forma para um determinado negócio, a inobservância da forma

especial prescrita na lei gera a nulidade do negócio, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei – o artº 212º do CC.

3. Não se tratando de um negócio real *quod constitutionem*, a celebração válida do contrato-promessa da compra e venda de um imóvel não se exige, além das declarações de vontades das partes emanadas com a observância da forma legalmente prescrita, a prática anterior ou simultânea de um certo acto material, nomeadamente o pagamento do sinal.
4. Tirando as situações da impossibilidade do cumprimento da obrigação, da perda objectiva do interesse na prestação por parte do credor e da persistente não realização da prestação dentro do prazo razoável fixado pelo credor, todas geradoras do incumprimento definitivo imputável ao devedor, a simples violação do dever de prestar (o não pagamento do sinal, no primeiro momento da hora de expediente no dia seguinte ao da celebração do contrato-promessa), por causa imputável ao devedor, quando muito, apenas faz incorrer o devedor em mora e na responsabilidade de indemnizar o credor, e não logo em incumprimento definitivo.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 1062/2009

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção ordinária, registada sob o nº CV2-07-0053-CAO, do 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

SENTENÇA (判決書)

I- RELATÓRIO (敘述部份) :

A (XXX) (XXXX XXXX XXXX), solteira, maior, titular do BIRM nº XXXXXXXXX(X), residente em Macau, na Rua de XXX, Edf. XXX, Xº andar “A”, Taipa;

Veio a intentar, em 31/07/2007, a presente **ACÇÃO
CONDENAÇÃO COM PROCESSO COMUM
ORDINÁRIO** Contra:

- 1) B, e mulher,
- 2) C, residentes em Macau, Urbanização XXX, Edf. XXX Courts, XXº“G”, Taipa, com os fundamentos seguintes:
 - 1º Em 19 de Março de 2007, a Autora e os Réus celebraram 《預約不動產買賣合同》 (“Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel”) - de que se junta pública-forma como doc. nº 1.
 - 2º Conforme expressamente consignado no mencionado contrato, em 19 de Julho de 2006 os RR. e um tal D (XXX) celebraram entre si um contrato-promessa de compra e venda em que este prometeu vender e aqueles prometeram comprar as fracções

autónomas designadas por "H14" e "A1-114", correspondentes ao 14.º andar "H" e a um lugar de estacionamento, do prédio urbano sito em Macau, na urbanização Ocean Garden, Edf. Magnólia Courts, Taipa, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º22838, inscrito na matriz sob o artigo 40865 - cfr. respectivas certidões prediais que se juntam como doc. nº 2 e 3.

- 3º Nos termos estipulados no contrato celebrado entre a Autora e os Réus, estes prometeram vender à Autora as supramencionadas fracções autónomas que haviam, por sua vez, prometido comprar ao D (XXX).
- 4º Estipularam o preço da referida alienação no valor de HK\$3.480.000,00 (três milhões quatrocentos e oitenta mil dólares de Hong Kong) a liquidar em duas prestações.
- 5º A primeira prestação, no valor de HK\$300.000,00 (trezentos mil dólares de Hong Kong) foi paga no momento da celebração do contrato,
- 6º através de cheque do mesmo montante, que a Autora emitiu e entregou aos Réus a título de sinal e princípio de pagamento.
- 7º A segunda prestação, no valor remanescente de HK\$3.180.000,00, (três milhões cento e oitenta mil dólares de Hong Kong) deveria ser paga quando da celebração do contrato prometido.
- 8º Para a celebração do contrato prometido e entrega (tradição) do imóvel, A. e RR. fixaram o prazo de 90 (noventa) dias, ou seja, até ao dia 19 de Junho de 2007, inclusive.
- 9º A Autora por diversas vezes interpelou os RR., por contactos telefónicos, e por escrito enviado com aviso de recepção que estes recusaram receber - cfr. carta que se junta como doc. n.º 4 – o qual foi enviado com conhecimento à agência imobiliária

e ao escritório de advogados que intervieram no negócio.

- 10º Sabe a Autora, por informação prestada pela Sr.a Lam, agente imobiliária, que os Réus ficaram cientes da interpelação, pese embora recusarem receber a respectiva carta.
- 11º Apesar das insistentes interpelações, os Réus recusaram e recusam outorgar o contrato definitivo.
- 12º Acresce que, nesta data, o cheque com o sinal que a Autora entregou aos RR., quando da assinatura do contrato-promessa, ainda não foi descontado da respectiva conta bancária daquela. Ademais,
- 13º Nos últimos meses, o mercado imobiliário desacelerou, o que se reflecte no preço de venda dos bens imóveis - facto público e notório.
- 14º Por este motivo, actualmente, a compra que a A. se propunha perdeu oportunidade.
- 15º A A. perdeu interesse no negócio, quer na perspectiva de investimento, quer na perspectiva de utilização do bem.
- 16º Como investimento, o negócio tornou-se menos atractivo, porque a cada dia que passa se torna mais difícil e improvável conseguir revender o imóvel com lucro, i.e., por um preço superior ao preço a que foi adquirido.
- 17º Como casa para utilização da Autora perdeu igualmente importância, na medida em que hoje, e a cada dia que passa, é mais fácil encontrar alternativas imobiliárias menos dispendiosas e com o mesmo nível de qualidade.

Do Direito

O contrato em questão integra-se no género (tipo contrato-promessa de compra e venda (artigos 404.º e 435.º do Código Civil). E não deixa de o ser pelo facto de conter, por parte do promitente-alienante, a promessa de venda de bem alheio – situação,

aliás, lícita por admitida pela lei e bem frequente no comércio jurídico.

Por força da lei, os contratos devem ser pontualmente cumpridos (artigo 400.º do Código Civil), sob pena de o devedor se constituir em mora por não efectuar a obrigação no tempo devido (n.º 2 do artigo 793.º do mesmo diploma legal).

O devedor cumpre a obrigação contratual quando realiza a prestação a que está vinculado (n.º 1 do artigo 752.º do Código Civil).

No caso em apreço, os Réus recusaram cumprir as obrigações contratuais que assumiram perante a Autora, encontrando-se, assim, em mora, - incorrendo na presunção de culpa estatuída no artigo 788.º do Código Civil, - e obrigados, portanto, a reparar os danos que com essa conduta causaram à Autora (n.º 1 do artigo 793.º do Código Civil).

Pois, ao faltar ao cumprimento da obrigação, o devedor torna-se responsável pelos prejuízos causados ao credor, estando, portanto, obrigado a indemnizá-los (artigo 787.º do Código Civil).

Dúvidas não subsistem de que se está em face de incumprimento definitivo por parte dos Réus, quer pela recusa destes em cumprir, quer pela perda do interesse na prestação por parte da Autora, como supra articulado, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 797.º do Código Civil.

Para o caso de incumprimento de contrato-promessa por parte do promitente-alienante, e na ausência de estipulação em contrário, que é o caso presente, a indemnização corresponde ao dobro do valor do sinal recebido (n.º 4 do artigo 436.º do Código Civil).

Assim, e nos termos da lei, a Autora pode compelir judicialmente os Réus a cumprirem as obrigações (celebração do contrato prometido ou devolução do sinal em dobro) a que estão

adstritos, por estes o não terem feito voluntariamente (cir. artigo 807.º do Código Civil).

Considerando que o imóvel está em nome de outrem que não os Réus, afigura-se vedado o recurso à execução específica do contrato.

Resta, por isso, à Autora a possibilidade de resolver o contrato e de exigir o pagamento do sinal em dobro.

O facto de o cheque consistente no sinal que a Autora entregou aos Réus ainda não ter sido descontado (debitado) da respectiva conta bancária da Autora, não poderá servir para eximi-los do dever de pagamento do sinal em dobro.

Com efeito, ao recusarem a prestação oferecida e/ou não praticando os actos necessários ao cumprimento da obrigação, os Réus constituíram-se em mora (mora do credor) nos termos do disposto no artigo 802.º do Código Civil.

Assiste, assim, à Autora o direito a exigir a devolução do cheque com o sinal que entregara aos Réus acrescido do pagamento de igual montante, de MOP\$309.000,00 (trezentas e nove mil patacas), correspondentes a HK\$300.000,00 (trezentos mil dólares de Hong Kong) .

* * *

Concluiu, pedindo que:

- 1) - Os Réus sejam declarados em mora, nos termos do artigo 802.º do Cód. Civil, desde 20 de Março de 2007;
- 2) - Assim não se entendendo, que os Réus sejam declarados em mora desde 19 de Junho de 2007;
- 3) - Que – caso os Réus tenham adquirido, ou venham a adquirir, até ao trânsito em julgado ou execução da Sentença, o imóvel objecto dos autos – se digne proferir Sentença que (em vista do direito à execução específica do contrato) se substitua à declaração de venda dos Réus a efectivar em escritura de

compra e venda em que a Autora figure como compradora e os Réus (devessem figurar) como vendedores;

- 4) - Assim não sendo possível, que, reconhecendo o direito da Autora ao cumprimento e execução do contrato promessa objecto dos autos, se digne proferir Sentença que declare transmitido para a Autora o direito que de que os RR são titulares sobre a proprietária inscrita no registo (direito que detêm por via da posição dos RR como promitentes compradores no contrato em que a proprietária registada é promitente vendedora), sem prejuízo da condenação subsidiária nos pedidos 5 ou 6;

Caso não seja já possível obter o cumprimento destes contratos promessa, designadamente, caso não seja já possível obter a transmissão definitiva da propriedade do imóvel para a Autora por via de Sentença a proferir nos termos solicitados supra:

- 5) - Requer que se digne considerar o contrato resolvido por ser de prestação impossível (por facto imputável aos Réus em consequência do incumprimento do contrato) e que se digne condenar os RR a indemnizar a Autora por via do mecanismo legal da restituição do sinal em dobro, a que devem acrescer os juros vencidos e vincendos, calculados à taxa legal anual de 9,75%, desde a data da citação até efectivo e integral pagamento;
- 6) - Caso se entenda que o mecanismo do sinal não é aplicável ao caso, o que só por cuidado se admite, requer que os Réus sejam condenados a pagar à Autora indemnização consistente na diferença entre o valor do imóvel constante do contrato e o valor que o imóvel terá no momento do trânsito em julgado da Sentença, a aferir em sede de execução ou liquidação de Sentença;

- 7) - Em qualquer caso, requer que os Réus sejam condenados em custas e procuradoria, mais se requerendo se digne deferir aos ulteriores.

* * *

Citados os Réus **B** e sua mulher **C**, vieram estes apresentar a **CONTESTAÇÃO** com os seguintes fundamentos:

- 1º - A Autora A (XXX), pede a resolução do contrato celebrado com os Réus e a sua condenação no pagamento de MOP\$309,000.00 relacionadas com o direito, que invoca ter.
- 2º - Invocou, para tanto, que pagou ao Réus a primeira prestação a título de sinal e princípio de pagamento, no valor de HKD\$300,000.00 no momento da celebração do contrato e que os Réus se recusam a outorgar o contrato definitivo, tendo esta perdido agora o interesse no negócio.
- 3º - Sendo, assim credora dos Réus com base num hipotético incumprimento contratual definitivo por parte dos Réus.
- 4º - Porém, nada do que foi alegado como causa de pedir corresponde à verdade.
- 5º - Por contrato-promessa datado de 24 de Julho de 2006/ os Réus prometeram comprar a D, pelo preço de HKD\$3,500.000,00, a fracção autónoma “H14”, correspondente ao 14º andar “H” e o parque de estacionamento “A1-114”, sita na Avenida dos Jardins Oceanos n.º 203, Jardins do Oceano, Magnólia Court, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22838, cujo prédio está constituído em propriedade horizontal sob o n.º 2626 do livro F (cfr. doc. 1) e docs. 2 e 3 juntos com a petição inicial.
- 6º - A fim de obter parte do financiamento de que necessitavam para a aquisição daquela fracção e do parque de estacionamento, celebram os Réus com o Banco Weng Hang, S.A. um contrato

através do qual aquela instituição bancária emprestou a quantia necessária para o efeito (doc. 2).

- 7º Nos termos do contrato acima referido, os Réus pagaram, na íntegra, a totalidade do preço acordado.
- 8º Logo de imediato, as chaves do referido imóvel foram entregues ao Réus, passando assim a exercer a posse daquele imóvel e do parque de estacionamento de forma exclusiva, comportando-se estes relativamente ao mencionado imóvel e parque de estacionamento como seus verdadeiros proprietários.
- 9º Os Réus trataram da ligação dos serviços de electricidade, do abastecimento de água e de gás,
- 10º bem como, cumpriram com as obrigações fiscais e realizaram um seguro contra incêndio em relação à fracção supra referida (docs. 3 e 4).
- 11º Procedendo ainda à limpeza da fracção e mobilando e equipando toda a casa {sala de estar, quartos, cozinha e casas de banho), com aparelhos de ar condicionado, televisão, frigorífico, etc.
- 12º É verdade que os Réus e a Autora assinaram um contrato promessa de compra e venda, datado de 19 de Março de 2007, no escritório do Dr. Fong Kin Ip, advogado, relativamente à fracção autónoma sita na Avenida dos Jardins Oceanos n.º 203, Jardins do Oceano, Magnólia Court, 14º andar H, em Macau e ao parque de estacionamento “A1-114” acima referido.
- 13º O contrato entre a autora e os Réus estipulava na cláusula 1ª a obrigatoriedade do a pagamento imediato e simultâneo com a outorga do mesmo da quantia certa de HKD\$300.000,00a título de sinal, por parte da promitente compradora, ora Autora.
- 14º O pagamento do remanescente do preço acordado, no valor de HKD\$3.180.000,00, deveria ser pago pela promitente

compradora quando fosse celebrado o contrato definitivo.

- 15º A celebração do contrato prometido deveria ser feita no prazo de 90 dias, até ao dia 19 de Junho de 2007.
- 16º A Autora sabia perfeitamente que para haver assinatura do contrato tinha como obrigação principal o pagamento da quantia de HKD\$300.000,00 a título de sinal.
- 17º No dia 19 de Março de 2007, a Autora entregou ao 1º Réu um cheque no valor de HKD\$300.000,00 para pagamento da quantia a título de sinal.
- 18º A Autora com a entrega do cheque manifestou perante os Réus que estaria a cumprir escrupulosamente a cláusula 1ª do contrato.
- 19º O cheque entregue pela Autora para o pagamento do sinal foi apresentado a pagamento no dia 20 de Março de 2007 e foi rejeitado pelo Banco por falta de provisão (cfr. Doc. 5).
- 20º Por isso, contrariamente ao que alega no artigo 5º da petição, a Autora no acto da assinatura do contrato promessa não pagou aos Réus qualquer quantia a título de pagamento parcial, antecipação de pagamento, ou a título de sinal.
- 21º Os Réus também apresentaram queixa na Policia Judiciária contra a Autora por ter emitido aquele cheque sem provisão sabendo que não tinha fundos para o efeito (cfr. Doc. 6).
- 22º Os Réus agiram sempre de boa-fé e criaram expectativas no cumprimento pontual do contrato que firmaram com a Autora.
- 23º O mesmo já não se poderá dizer da Autora.
- 24º A boa fé é um princípio geral do direito que deve nortear a conduta de todos quantos se relacionam com outros, impondo-lhes uma conduta honesta, correcta e leal, por isso que a valoração dos comportamentos das partes, antes e no momento da celebração do contrato, não pode deixar de ser

feita quando, posteriormente, se pretendam extrair as consequências jurídicas.

- 25º- A falta do pagamento do sinal na data acordada, para além dos prejuízos patrimoniais, constituiu um verdadeiro logro, porquanto a Autora, na qualidade de promitente compradora não tinha dinheiro para ,5,elebrar o contrato promessa e mesmo assim fê-lo, quebrando irremediavelmente a confiança que os Réus depositaram na relação negocial.
- 26º- É totalmente falsa a alegação no artigo 9º da petição inicial que os Réus foram interpelados e que se recusaram a receber a carta.
- 27º- A Autora sabia perfeitamente que os Réus não estavam a habitar naquela morada c, de forma a simular uma interpelação, enviou para um endereço que sabia que os Réus não iriam ter conhecimento.
- 28º- Também é totalmente falso que os Réus se recusaram e recusam a outorgar o contrato definitivo, impugnando-se expressamente os artigos 10º e 11º da petição inicial.
- 29º- A Autora é que nunca pagou qualquer quantia, e, par isso, em 2 de Agosto de 2007 os Réus também enviaram uma carta dirigida à autora a informar que o contrato estaria definitivamente resolvido devido ao facto de nunca ter sido feito o pagamento imediato do sinal (cfr. Doc. 7).
- 30º- A Autora é que não cumpriu com a sua obrigação a termo certo e com o seu comportamento violou, de forma irremediável, o cumprimento das obrigações que assumiu no contrato assinado com os Réus.
- 31º- Também é falsa a matéria do artigo 12º da petição inicial ao invocar-se que o cheque entregue aos Réus com a quantia de HKD\$300.000,00 a título de sinal não tenha sido descontado.

- 32º- A Autora omite o facto do referido cheque ter sido apresentado a pagamento e não ter tido provisão.
- 33º- Os Réus não sabem, nem têm obrigação de saber a matéria dos artigos 13º a 17º da petição inicial, pelo que expressamente se impugna os factos aí constantes.
- 34º- No entanto sempre se dirá que é falso que o mercado imobiliário na RAEM esteja em desaceleração.
- 35º- Pelo exposto na contestação os Réus aceitam como verdadeira a matéria dos artigos 1º, 2º, 4º, 6º, 7º e 8º da P.I., e
- 36º- Impugnam a matéria vertida nos artigos 3º, 5º, 9º a 17º da petição inicial por ser falsa, não corresponder à verdade e também não conhecerem ou ter obrigação de a conhecer.
- 37º- O contrato assinando entre a autora e os Réus referido no artigo supra, previa na cláusula 1ª O pagamento imediato da quantia de HKD\$300.000,00 a título de sinal.
- 38º- A Autora sabia que esta obrigação tinha prazo certo.
- 39º- A Autora na data da assinatura do referido contrato, para cumprimento do acordado na cláusula I!! do contrato, entregou aos Réus um cheque no valor de HKD\$300.000,00.
- 40º- O cheque entregue pela Autora para o pagamento do sinal foi apresentado a pagamento no dia 20 de Março de 2007 e rejeitado pelo Banco por falta de provisão.
- 41º- A Autora nunca pagou aos Réus qualquer pagamento parcial, antecipação de pagamento ou a título de sinal no acto da assinatura do contrato, conforme tinha acordado.
- 42º- Os Réus apresentaram queixa na Policia Judiciária contra a Autora por ter emitido um cheque sem provisão.
- 43º- Os Réus agiram sempre de boa-fé e criaram expectativas no cumprimento pontual do contrato que firmaram com a Autora.
- 44º- Já o mesmo não se poderá dizer da Autora que não tinha

dinheiro para pagamento do sinal e tentou proceder adiar esse pagamento através da emissão de um cheque sem provisão.

- 45º- E até à resolução unilateral do contrato por parte dos Réus, a Autora nunca procedeu ao pagamento da quantia a título de sinal.
- 46º- A Autora estava obrigada a proceder de boa-fé no cumprimento da obrigação e na data da assinatura do contrato promessa tinha a obrigação com o maior empenho, lealdade e correcção na realização da prestação do sinal a que estava obrigada.
- 47º- Os contratos têm de ser pontualmente cumpridos - artigo 400º do Código Civil).
- 48º- O devedor cumpre a obrigação contratual quando realiza a prestação a que está vinculado - artigo 752º, n.º 1 do C. Civil.
- 49º- No cumprimento da obrigação as partes devem proceder de boa fé – artigo 52º, n.º 2 do C. Civil.
- 50º- A resolução do contrato pode fundar-se na violação, tanto de uma obrigação principal, como de uma obrigação secundária ou até de um dever acessório de conduta, desde que seja grave.
- 51º- Em virtude da conduta grave da Autora os Réus perderam o interesse que tinham na prestação.
- 52º- Em consequência do incumprimento definitivo e da resolução do contrato-promessa de compra e venda, os Réus têm o direito de exigir da Autora a quantia de
- 53º- Ora, atento o preceituado no artigo 442º do C. Civil, dúvidas não há que dupla é a função do referido “sinal”. Por um lado, tem "função coerciva", e, por outro, com o mesmo, determina-se previamente a indemnização a pagar no caso de cumprimento do contrato no âmbito do qual foi o mesmo prestado.
- 54º- No presente caso, a falta do pagamento do sinal na data

acordada - porque aos Réus foi entregue um cheque sem qualquer valor - para além dos prejuízos patrimoniais, constituiu um verdadeiro logro, porquanto a Autora, na qualidade de promitente compradora não tinha dinheiro para celebrar o contrato promessa e esmo assim fê-lo, quebrando irremediavelmente a confiança que os Réus depositaram na relação negocial.

- 55º- Acresce que também devemos considerar que constitui prejuízo a frustração do direito do portador do cheque de receber, na data da sua apresentação a pagamento, a quantia a que tem direito em razão de uma obrigação subjacente ao cheque, de que é credor e para cujo pagamento o cheque deveria servir.
- 56º- Nesta medida existiu prejuízo para os Réus porquanto não foi paga a quantia certa que se destinava ao pagamento de uma determinada obrigação acordada.
- 57º- Uma vez acordado o cumprimento de uma obrigação, mediante a entrega de um cheque emitido e não sendo este pago quando apresentado tempestivamente nos termos do acordo, ocorreu um prejuízo patrimonial que corresponde à quantia que o portador do cheque tinha direito a receber nessa data e para cujo pagamento) cheque serviu.
- 58º- Pelo acima exposto, é lícito aos Réus exigirem da Autora a quantia de HKD\$300,000.00 equivalente a MOP\$309,000.00, acrescida de juros legais a contar desde a data da citação té ao seu integral pagamento.

* * *

Concluiu, pedindo que:

- i) Seja julgada improcedente por não provada a presente acção ordinária, absolvendo-se os Réus dos pedidos;
- ii) Seja o contrato de 19 de Março de 2007 declarado resolvido,

por incumprimento definitivo da Autora; e,

iii) Seja a Autora condenada a pagar a quantia de HKD\$300,000.00, equivalente a MOP\$309,000.00, acrescida dos juros legais, a contar desde a citação até o integral pagamento da dívida.

iv) Seja a Autora ainda condenada a pagar custas, selos e procuradoria condigna.

* * *

Foi realizada a audiência com observância do formalismo legal.

* * *

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e de legitimidade "*ad causam*".

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, exceções ou outras questões prévias que obstem à apreciação "*de meritis*".

* * *

O ilustra mandatário da Autora ausentou-se na última sessão e como tal entende-se que ele não prescindiu das alegações por escrito, mas não o fez no prazo legal (fls. 189).

* * *

O ilustra mandatário dos Réus declarou prescindir de prazo para fazer as alegações de direito por escrito (fls. 189).

* * *

II - FACTOS (事實部份):

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

Da Matéria de Facto Assente:

- Por contrato-promessa datado de 24 de Julho de 2006, os Réus

prometeram comprar a D, pelo preço de HKD\$3,500,000.00, a fracção autónoma “H14”, correspondente ao 14º andar “H” e o parque de estacionamento “A1-114”, sita na Avenida dos Jardins Oceanos nº 203, Jardins do Oceano, Magnólia Court, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 22838, cujo prédio está constituído em propriedade horizontal sob o nº 2626 do livro F (alínea A da Especificação).

- Em 19 de Março de 2007, a Autora e os Réus celebraram um acordo nos termos do qual estes prometeram vender à Autora as fracções autónomas que haviam, por sua vez, prometido compra a D *(alínea B da Especificação)*.
- Estipularam o preço da referida alienação no valor de HKD\$3,480,000.00 a liquidar em duas prestações *(alínea C da Especificação)*.
- A primeira prestação era no valor de HK\$300,0000.00 e foi paga a título de sinal *(alínea D da Especificação)*.
- A segunda prestação, no valor remanescente de HK\$3,180,000.00, deveria ser paga aquando da celebração do contrato prometido *(alínea E da Especificação)*.
- No momento da celebração do contrato (ao final da tarde de dia 19 de Março), a Autora entregou aos Réus um cheque cruzado no valor de HK\$300,000.00 *(alínea F da Especificação)*.
- Para a celebração do contrato prometido e entrega do imóvel, a Autora e os Réus fixaram o prazo de 90 dias, ou seja, até ao dia 19 de Junho de 2007, inclusive *(alínea G da Especificação)*.
- O cheque entrega pela Autora aos Réus foi apresentado a pagamento no dia 20 de Março de 2007 e foi rejeitado pelo banco por falta de provisão *(alínea H da Especificação)*.
- Desde o dia 20 de Março até à presente data, os Réus não voltaram a tentar descontar o cheque junto do Banco da China

(alínea I da Especificação).

- Desde 2006 os Réus estão na exclusiva posse da fracção autónoma referida em A) da qual têm chave e que limpam, mobiliaram e equiparam, tendo tratado da ligação dos serviços de electricidade, do abastecimento de água e de gás, e realizando um seguro contra incêndio *(alínea J da Especificação).*
- No dia 20 de Março de 2007, a Autora tinha mais de um milhão e oitocentas mil dólares de Hong Kong naquela mesma conta *(alínea K da Especificação).*
- No dia 20 de Março de 2007, a Autora transferiu, da sua conta poupança, para a sua conta-cheques junto do mesmo Banco (conta a que respeita o cheque dos autos), a quantia de HKD\$300,000.00 *(alínea L da Especificação).*

* * *

Da base Instrutória:

- No dia 19 de Março de 2007, a Autora tinha mais de um milhão e quinhentos mil dólares de Hong Kong na sua conta poupança (活動儲蓄帳戶) junto do Banco da China *(resposta ao quesito 2º).*
- A quantia referida em L) dos Factos Assentes ficou disponível no dia 20 de Março (fls. 141) *(resposta ao quesito 5º).*
- A apresentação do cheque referido em H) dos Factos Assentes teve lugar antes da hora em que o montante transferido pela Autora da conta poupança para a conta-cheques ter sido creditado nesta última *(resposta ao quesito 6º).*
- Em 20/03/2007, mas depois da apresentação do cheque ao pagamento, os Réus foram informados de que a conta-cheques estava já aprovisionada com o montante necessário para o desconto do cheque *(resposta ao quesito 8º).*

- A Autora pediu por carta enviada com aviso de recepção aos Réus para tratar de formalidades necessárias à cessão da posição contratual dos Réus no contrato referido em A) dos Factos Assentes (*resposta ao quesito 9º*).
- A carta foi enviada para a morada constante do acordo referido em A) dos Factos Assentes, onde os Réus declararam ser aquela a sua morada (*resposta ao quesito 10º*).
- A carta foi enviada com conhecimento da agência imobiliária e do escritório de advogados que intervieram no negócio (*resposta ao quesito 12º*).
- A carta foi devolvida (fls. 63) (*resposta ao quesito 13º*).
- Os Réus estavam cientes do pedido formulado nessa carta (*resposta ao quesito 14º*).
- Os Réus recusaram e recusam tratar de formalidades necessárias à cessão da posição contratual do Réus no contrato referido em A) dos Factos Assentes (*resposta ao quesito 15º*).
- Por causa do facto referido em H) dos Factos Assentes, em 2 de Agosto de 2007 os Réus enviaram uma carta dirigida à Autora a informar que o contrato estava definitivamente resolvido por o pagamento imediato do sinal nunca tinha sido feito (*resposta ao quesito 17º*).
- Os Réus perderam o interesse que tinham na prestação (*resposta ao quesito 19º*).

* * *

III- FUNDAMENTAÇÃO (理據):

Cumprе 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 e o seu regime jurídico.

II)- Incumprimento culposo e consequência.

* * *

I) – Natureza jurídica do contrato e o seu regime jurídico:

Perante os factos assentes acima alinhados, não resta dúvida que a Autora e os Réus celebraram um contrato-promessa de compra e venda, incidente sobre a fracção autónoma identificada nos autos, aliás conclui-se deste modo pelos seguintes dados assentes:

- Por contrato-promessa datado de 24 de Julho de 2006, os Réus prometeram comprar a D, pelo preço de HKD\$3,500,000.00, a fracção autónoma “H14”, correspondente ao 14º andar “H” e o parque de estacionamento “A1-114”, sita na Avenida dos Jardins Oceanos nº 203, Jardins do Oceano, Magnólia Court, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 22838, cujo prédio está constituído em propriedade horizontal sob o nº 2626 do livro F (alínea A da Especificação).
- Em 19 de Março de 2007, a Autora e os Réus celebraram um acordo nos termos do qual estes prometeram vender à Autora as fracções autónomas que haviam, por sua vez, prometido compra a D *(alínea B da Especificação)*.
- Estipularam o preço da referida alienação no valor de HKD\$3,480,000.00 a liquidar em duas prestações *(alínea C da Especificação)*.
- A primeira prestação era no valor de HK\$300,0000.00 e foi paga a título de sinal *(alínea D da Especificação)*.
- A segunda prestação, no valor remanescente de HK\$3,180,000.00, deveria ser paga aquando da celebração do contrato prometido *(alínea E da Especificação)*.
- No momento da celebração do contrato (ao final da tarde de dia 19 de Março), a Autora entregou aos Réus um cheque cruzado no valor de HK\$300,000.00 *(alínea F da Especificação)*.

- Para a celebração do contrato prometido e entrega do imóvel, a Autora e os Réus fixaram o prazo de 90 dias, ou seja, até ao dia 19 de Junho de 2007, inclusive (*alínea G da Especificação*).

O objecto desta acção é só a fracção autónoma de 14º andar “H” do Edifício Magnólia Court, nestes termos, resta saber porque é que não foi cumprido o acordado.

* * *

II) - Incumprimento culposo e consequência:

No presente caso, existem várias particularidades, das quais se destacam as seguintes:

- 1) - A Autora pediu a execução específica, conforme os pedidos indicados nos nºs 3) e 4) da P.I., mas estas pretensões estão condenadas desde logo ao fracasso, porque:

- a) Não há nenhum facto assente que comprova que os Réus são hoje proprietários da fracção autónoma, objecto do contrato-promessa, logo, é impossível condenar que os Réus transmitam para terceiros a propriedade de uma coisa que eles não têm!
- b) O que verdadeiramente a Autora quer é a condenação da cessão para ela da posição contratual que os Réus tinham num contrato celebrado com a companhia que desenvolveu o projecto do Edifício Magnólia Court (dona da obra), só nestes termos é que a Autora pudesse celebrar o contrato com a referida companhia, mas a causa de pedir não é esta, nem tal companhia foi chamada para intervir nesta acção, eis mais um razão que determina a improcedência dos pedidos da Autora em análise.

* * *

- 2) - Uma 2ª particularidade tem a ver com o cheque entregue pela Autora aos Réus, em 19/03/2007, com a data de 20/03/2007, como uma forma de pagamento de sinal, só que tal cheque,

quando foi apresentado ao pagamento na data nela fixada, foi recusado, não obstante no mesmo dia (mas já depois de apresentado o cheque e recusado por falta de provisão, feito pelos Réus), a Autora em 20/03/2007, 12H39 (fls. 141), deu ordem por telefone ao Banco para este transferir dinheiro de uma outra conta sua para a conta do cheque, mas os Réus declararam que já não estavam interessados em concluir a transacção, daí começou a disputa das partes.

Neste domínio, importa ver uma questão jurídica discutida que é a de saber o que se representa a entrega do cheque, se ele é um meio do pagamento ou uma forma de garantia de pagamento.

a)- Com efeito, conforme se decidiu no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 3.VI.2003, *«faz parte dos usos bancários o lançamento a crédito na conta do cliente das importâncias representada pelos cheques de que aquele é beneficiário e que entrega ao Banco para cobrança, sendo, porém, tal lançamento provisório, uma vez que depende de “boa cobrança”»* (nosso destaque e sublinhado).

Depois é o entendimento sufragado pela jurisprudência, podendo citar-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19.11.2002,¹ no qual se aclarou que *«por simples efeito do depósito por cheque o banco não assume o risco da sua cobrança, já que o dinheiro correspondente lhe não foi entregue, mas apenas um título que poderá, após boa cobrança, fazer com que o receba – não equivalendo, pois, a entrega do cheque à entrega do numerário correspondente»* (nosso sublinhado).

¹ Consultado em 28 de Março de 2006, na página das Bases Jurídico-Documentais do Instituto das Tecnologias de Informação na Justiça, do Ministério da Justiça, em www.dgsi.pt, disponível sob o processo n.º 02A063.

Se um cheque, mesmo aceite pelo Banco e depositado já na conta respectiva, não representa o cumprimento da obrigação que é a entrega da quantia acordada, muito menos quando o cheque foi recusado no 1º momento com fundamento da falta de fundos. É justamente o caso dos autos.

b)- Numa situação semelhante, decidiu-se:

“O regime legal do sinal supõe a existência de obrigações de ambas as partes cujo incumprimento pode determinar a perda da coisa entregue por quem o constitui e prestação do dobro por quem o recebeu (artigo 442º-2 do CC), mas nada impede que o sinal também possa ser constituído em contrato unilateral, operando como garantia da obrigação da parte que o constitui.

Pela sua própria natureza, a constituição de sinal é cláusula de “garantia” privativa de um sujeito de direito que se vincula contratualmente, não podendo ser fonte autónoma de uma obrigação, mas dependendo da existência dum dever de prestar, em contrato bilateral ou unilateral, que tenha por função garantir; - há-de haver uma obrigação sinalizada, naturalmente pelo respectivo devedor.

Perante a entrega de um cheque, representando uma quantia que as partes designaram de “sinal”, na sequência da “encomenda” de uma máquina por interessado, como futuro locatário, em contrato de leasing, a fornecedor, a entrega de tal quantia não pode valer como sinal se não garantia o cumprimento de obrigação alguma, em virtude de o subscritor do cheque a nada se obrigar, dada a natureza do contrato futuro e a falta de causa ou fundamento para assegurar custos de imobilização do bem “encomendado” (STJ, 8-4-2008: Proc. 07A381.dgsi.Net).

Pelo que, como o cheque foi efectivamente apresentado a pagamento e foi recusado por falta de fundos, o que não pode deixar de concluir pela ideia de que não houve conclusão do contrato-promessa, porque não foi cumprida a cláusula 1ª, nº 1, do acordo que estipula:

「《預約不動產買賣合同》

(.....)

1. 甲方現承諾將上述不動產之承購權，以港幣叁佰肆拾捌萬圓正 (HKD3,480,000.00) 折合澳門幣 3,589,620.00 圓正售給乙方，而乙方亦承諾照該價承購。甲、乙雙方同意以於發展商 XX 發展有限公司處辦理轉讓手續完成買賣交易及同意下列付款辦法：

(1) 雙方於簽立本合同時，乙方付港幣叁拾萬圓正 (HKD300,000.00) 予甲方，作為定金；

(2) 餘數港幣叁佰壹拾捌萬圓正 (HKD3,180,000.00)，於發展商 XX 發展有限公司處辦理轉讓手續時一次過清付給甲方。

2. 甲方同意：在乙方通知甲方情況下，可將上述不動產之承購權讓與乙方指定第三人。

(.....)

2007 年 3 月 19 日簽立於澳門」

Ou seja, antes de concluir o acordo, os Réus revogaram a sua declaração, cujo eficácia já chegou ao conhecimento da Autora.

No caso, entendemos que a maior culpada é a Autora, visto que:

a) O acordo já foi assinado em 19/03/2007 (na hora de anoitecer), e a Autora assinou e entregou o cheque aos Réus, com a data de 20/03/2007, obviamente este cheque seria apresentado a pagamento no dia 20/03/2007 porque os bancos já estavam fechados nesse momento. Nesta conformidade a Autora tinha a obrigação de garantir, no 1º momento do dia seguinte (hora da

abertura dos bancos), que existissem fundos suficientes para a pagar o cheque e não como no caso, já na hora de meio dia, ainda por cima, depois de ter sido contactada por agente imobiliária, informando-a de que o cheque já foi recusado por falta de fundos na respectiva conta é que veio a ordenar transferir fundos para a conta do cheque.

A Autora podia ter uma fortuna ou depósitos astronómicos no banco, mas se a conta do cheque não tinha fundos suficientes, então, significa que ela não garantiu, nem cumpriu, no caso em análise, a entrega do sinal, eis a razão de dizer que a Autora é culpada na conclusão (ou na desconclusão) do contrato promessa.

- b) Daí a improcedência do pedido de restituição do sinal em dobro, porque a Autora nunca chegou a entregar tal quantia.
- c) Depois, os Réus declaram expressamente que perderam interesse em conclusão o negócio.

* * *

Com a conclusão acima tirada, obviamente a reconvenção dos Réus não procede porque não foi concluído o contrato-promessa por decisão deles, nem eles chegaram a receber o “sinal”.

* * *

Tudo visto, resta decidir.

* * *

IV - DECISÃO (裁決)

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal **julga improcedente** a acção e, em consequência **decide**:

【據上論結，本法庭裁定訴訟理由不成立，裁決如下：】

1) – Julgar-se improcedentes os pedidos da Autora, deles absolvendo-se os Réus.

【裁定原告之訴求理由不成立，駁回其對兩被告提起之請

求。】

* * *

2) – Julgar-se improcedentes os pedidos reconventionais dos

Réus.

【裁定被告之反訴理由成立。】

* * *

Custas pela Autora.

【訴訟費由原告支付。】

Não se conformando com essa decisão que julgou improcedente totalmente a acção, veio a Autora A recorrer da mesma concluindo que:

- a) A perda do interesse do credor na prestação tem de ser apreciada objectivamente e por isso a sua afirmação tem de resultar de factos concretos que claramente a demonstrem.
- b) É por isso conclusiva a simples afirmação de que “os réus perderam o interesse que tinham na prestação”, pelo que sendo incluída nos factos assentes deve a mesma ser tida como não escrita.
- c) Decidindo de outra forma, a sentença recorrida violou o disposto nos arts. 562º/2 e 3, e 797º/2, do CPC.
- d) Tendo a autora, promitente compradora, enquanto devedora da obrigação pecuniária de pagamento do sinal entregue para a extinguir um cheque de HKD\$300,000.00 que apresentado no dia seguinte a pagamento foi devolvido por falta de provisão, incorreu em situação de mora do devedor, nos termos do art. 793º, do CC.
- e) Mas nessa situação a autora mantém-se vinculada à realização da prestação correspondente e os credores, promitentes vendedores,

continuaram adstritos a praticar os actos de colaboração necessários a essa realização.

- f) Mas tendo a autora, no próprio dia 20 de Março, provisionado a conta e informado os réus de que já podiam apresentar o cheque a pagamento, e não o tendo estes feito, antes se mantendo inactivos, cessou a mora daquela enquanto devedora da obrigação de pagamento do sinal e passou a existir, quanto a essa obrigação, mora dos Recorridos, enquanto credores, nos termos do art. 802º e ss., do CC.
- g) Pelo que não decidindo assim, a sentença recorrida violou o disposto no art. 802º, do CC.
- h) Não se tendo extinguido o contrato, os promitentes vendedores mantiveram-se nessa situação de mora de credor até ao dia em que enviaram à promitente compradora, que a recebeu, uma carta na qual declaram que não pretendem celebrar o contrato definitivo, pois a partir dessa altura aquela situação transformou-se numa situação de incumprimento definitivo do contrato.
- i) Assim, os réus, promitentes vendedores, ficaram sujeitos às consequências negativas do incumprimento do contrato-promessa.
- j) Aqueles factos consubstanciam um incumprimento do contrato-promessa imputável aos promitentes vendedores.
- k) E foi constituído sinal, pois o pagamento por cheque é uma dação *pro solvendo* e nesta o credor deve diligenciar por satisfazer o seu crédito mediante a realização do valor da prestação efectuada em função do cumprimento e prestar contas, não podendo manter-se inactivo, como fizeram os recorridos, que conservam o cheque em seu poder desde há anos ao invés de o apresentarem a pagamento.
- l) Pelo que deviam os Réus, promitentes vendedores, ter sido

condenados a pagar à Autora o sinal em dobro, ou seja, a quantia de HKD\$600,000.00, acrescida de juros contados à taxa legal supletiva desde a data da citação e até integral cumprimento.

m) Não decidindo assim, a sentença recorrida violou o disposto nos arts. 787º, 436º/2, 2ª parte, 831º e 752º/2, do CC.

IV)- Pedido

Nestes termos, deve ser dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, ser a sentença recorrida revogada e substituída por outra que condene os Réus, ora Recorridos, enquanto promitentes vendedores, a pagar à Autora, ora Recorrente, na qualidade de promitente compradora, o sinal em dobro, ou seja, a quantia de HKD\$600,000.00, acrescida de juros contados à taxa legal supletiva desde a data da citação e até integral cumprimento, o que constitui uma decisão de

JUSTIÇA.

Contra-alegaram os Réus, pugando pela improcedência do recurso interposto pela Autora – cf. fls. 230 a 252.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Em face das conclusões na petição de recurso, são duas questões levantadas pela ora recorrente, quais são:

1. Da natureza conclusiva da resposta dada ao quesito 19º; e

2. Da mora e incumprimento definitivo dos réus.

Apreciemos.

1. Da natureza conclusiva da resposta dada ao quesito 19º

Da factualidade dada por assente na sentença recorrida, consta a expressão “*os réus perderam o interesse que tinham na prestação*”, a que corresponde ao teor do quesito 19º julgado provado.

Para a recorrente, como o artº 797º/2 do CC estabelece que a perda do interesse na prestação tem de ser apreicada objectivamente, por isso a sua afirmação tem de resultar de factos concretos que claramente a demonstrem.

E assim, na ópitda da recorrente, a simples afirmação “*os réus perderam o interesse que tinham na prestação*” é conclusiva, deve ser portanto tida como não escrita. Decidindo como decidiu, a sentença recorrida violou o disposto nos artºs 562º/2 e 3 e 797º/2 do CPC.

Vejamos.

Pretende a recorrente que a resposta ao quesito seja dada não escrita por ser conclusiva.

Compulsando os autos, verifica-se que a mesma questão já foi levantada pela autora, ora recorrente, na reclamação por ela deduzida contra a selecção da matéria de facto integrada na base instrutória.

Reclamação essa foi indeferida pelo despacho dizendo:

Entende a A. que o artº 19º da base instrutória deve ser eliminada por constituir matéria de direito.

Não assiste razão à A..

Reconhece-se que, por força do artº 797º, nº 2, do CC, o conceito de perda de interesse para os efeitos da presente acção deve ser entendida em termos objectivos. No entanto, o facto constante do artº em análise não exprime a perda de interesse nesses termos. O mesmo exprime, como refere a própria A., o entendimento subjectivo dos RR. o qual será tida em conta na apreciação da questão da verificação ou não de perda de interesse nos termos exigidos pelo artº 797º, nº 2, do CC.

Ora, na matéria de falta de cumprimento das obrigações e mora do devedor, o nosso Código Civil estabelece que se considera como não cumprida a obrigação se, em consequência da mora, o credor perder o interesse que tinha na prestações – artº 797º/1-a) do CC. E logo no número 2 do mesmo artigo dispõe que a perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente.

Como se sabe, na selecção da matéria de facto a integrar na matéria de facto assente e na base instrutória, o Juiz deve atender com todo o cuidado à distinção entre factos, factos conclusivos, puras conclusões (juízo de valor) e direito.

In casu, foi alegado pela parte e posteriormente levada à base instrutória uma expressão que corresponde exactamente a um enunciado legal que se traduz num pressuposto material da cuja

verificação depende um determinado efeito jurídico, que é justamente o juízo de direito de incumprimento definitivo de uma obrigação.

A expressão em causa, apesar de ser expressão de uso corrente na linguagem comum, embora algo erudita, face ao estatuído no artº 797º/2 do CC, não pode deixar de ser uma expressão conclusiva a que deve estar subjacente um certo juízo de valor a formular pelo julgador ou a ilação lógica que o julgador tira dos factos concretos.

Assim, é matéria de direito e não pode ser directamente demonstrada por provas a produzir ou a examinar.

Ademais, à luz do critério regulador da selecção da matéria de facto prescrito no artº 430º, o Juiz deve seleccionar a matéria de facto relevante, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito.

Ora, tal como doutamente ensina o Prof. Antunes Varela, para decidir do incumprimento definitivo do devedor, não basta uma perda **subjectiva** de interesse na prestação, é necessário que essa perda de interesse transpareça numa apreciação **objectiva** da situação – Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 5ª, § 309.

Assim, ao contrário do que defende a Exmª Juiz titular do processo no despacho que indeferiu a reclamação deduzida pela autora contra a selecção da matéria de facto, o tal “facto”, além de ser conclusivo, se demonstrativo apenas do puro entendimento subjectivo dos réus, é irrelevante e inócuo à luz da doutrina

autorizada e em face do disposto no artº 797º/2 do CC, nos termos do qual a perda do interesse na prestação por parte do credor tem de ser apreciada objectivamente.

Dispõe o artº 549º/4 do CPC que se têm por não escritas as respostas do tribunal colectivo sobre questões de direito.

Pelo que, é de eliminar a expressão em causa da matéria de facto provada, considerando-a não escrita.

Procede assim nesta parte o recurso da autora.

Da mora e incumprimento definitivo dos réus.

Apesar de ter reconhecido por parte dela haver mora no cumprimento da sua obrigação pecuniária de pagamento do sinal, a autora ora recorrente entende que os réus, enquanto promitentes-vendedores, incorreram também em mora por falta de colaboração necessária à realização da prestação de pagamento do sinal por parte da autora, mora essa que se convertiu mais tarde numa situação de incumprimento definitivo do contrato quando endereçou à autora a carta declarando unilateralmente a resolução do contrato-promessa.

Ao passo que a sentença ora recorrida em nada fala sobre as questões de mora e de incumprimento definitivo do contrato, pois para o Exmº Juiz *a quo*, no caso em apreço nem sequer houve conclusão do contrato-promessa.

Comecemos então pela apreciação da bondade do entendimento do Exmº Juiz *a quo*, à luz do qual nem sequer houve conclusão do

contrato-promessa.

Diz na sentença recorrida que “..... como o cheque foi efectivamente apresentado a pagamento e foi recusado por falta de fundos, o que não pode deixar de concluir pela ideia de que não houve conclusão do contrato-promessa, porque não foi cumprida a cláusula 1ª, nº 1, do acordo....., ou seja, antes de concluir o acordo, os Réus revogaram a sua declaração, cuja eficácia já chegou ao conhecimento da Autora.”.

Assim, antes de entrar na apreciação das questões de mora e incumprimento definitivo levantadas pela recorrente, importa averiguar se estamos ou não perante um contrato-promessa já concluído, pois a existência daquelas questões pressupõe a conclusão do mesmo contrato.

As circunstâncias em que se baseia a sentença recorrida para concluir pela não conclusão do contrato-promessa são, por um lado, a circunstância de não ter sido cumprida uma cláusula do mesmo contrato, ou seja, o não pagamento imediato do sinal a favor dos promitentes-vendedores, e por outro, a declaração da revogação do acordo emitida pelos mesmos promitentes-vendedores, já eficazmente dirigida à autora.

Ora, como se sabe, os negócios jurídicos consideram-se celebrados por quaisquer meios declarativos aptos a exteriorizar a vontade negocial.

Em regra, a lei não impõe uma obrigatoriedade da especial roupagem exterior para o negócio – Mota Pinto, *in* Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed. actualizada, pág. 395 e 396.

Vigorando assim no nosso sistema o princípio da liberdade declarativa ou consensualidade em matéria de formalismo negocial, à luz do qual a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial – o artº 211º do CC.

Só quando a lei impõe excepcionalmente a obrigatoriedade de certa forma para um determinado negócio, a inobservância da forma especial prescrita na lei gera a nulidade do negócio, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei – o artº 212º do CC.

In casu, estamos perante um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel.

Face ao disposto nos artºs 404º/2 e 866º do CC, a validade da declaração negocial com vista à celebração de um tal contrato-promessa depende da observância de forma de documento assinado por ambos os promitentes.

Examinado o contrato-promessa cuja pública-forma se encontra junta aos autos a fls. 10 a 12 dos presentes autos, é de concluir o contrato-promessa em questão foi celebrado com a observância da forma legal prescrita nos artºs 404º/2 e 866º do CC.

Assim, ao contrário do que entende a sentença recorrida, o contrato-promessa de compra e venda em causa, enquanto contrato formal, foi validamente celebrado.

Sendo negócio jurídico formal que é e não se tratando de um negócio real *quod constitutionem*, na sua feitura não se exige,

além das declarações de vontades das partes emanadas com a observância da forma legalmente prescrita, a prática anterior ou simultânea de um certo acto material, nomeadamente o pagamento do sinal.

Portanto, não andou bem a sentença recorrida ao considerar que *“não pode deixar de concluir pela ideia de que não houve conclusão do contrato-promessa, porque não foi cumprida a cláusula 1ª, nº 1, do acordo....., ou seja, antes de concluir o acordo, os Réus revogaram a sua declaração.....”*.

Há que por isso revogar a sentença recorrida.

Passemos então a apreciar as questões que se prendem com a alegada mora em que incorreram tanto a autora como os réus e o incumprimento definitivo por parte dos réus.

Da factualidade assente na sentença recorrida, cujo texto foi integralmente transcrito *supra*, resulta sinteticamente a seguinte matéria de facto pertinente à boa decisão das questões em apreço:

- No momento da celebração do contrato (a fim da tarde do dia da celebração) a autora entregou aos réus um cheque cruzado no valor de HKD300.000,00;
- No dia seguinte, o cheque foi apresentado pelos réus a pagamento, mas foi rejeitado pelo banco sacado por falta de provisão;
- Nesse mesmo dia, a autora transferiu, da sua conta de poupança, para a sua conta-cheques junto do mesmo

banco sacado a quantia de HKD300.000,00;

- Mais tarde no mesmo dia, os réus foram informados de que a conta-cheques estava já provisionada com o montante necessário para o desconto do cheque;
- Os réus não voltaram a tentar descontar o cheque junto do banco sacado; e
- Por causa do facto de ter sido rejeitado o cheque por falta de provisão ocorrido no dia seguinte à celebração do contrato, os réus, depois de interpelados pela autora para a celebração do contrato prometido, enviaram uma carta à autora informando de que o contrato estava definitivamente resolvido por o pagamento imediato do sinal nunca tinha sido feito.

Ora, é verdade que o devedor deve cumprir a obrigação a que está vinculado.

In casu, não cumpriu a autora no primeiro momento a sua obrigação de pagamento do sinal acordado no contrato-promessa, por falta de provisão na sua conta.

Bastará então essa circunstância para haver incumprimento definitivo do contrato-promessa que legitime a conduta por parte dos réus de não receber a prestação já utilizável um pouco mais tarde que a rejeição do cheque e de não cumprir as suas obrigações enquanto promitentes-vendedores, e finalmente resolver o contrato-promessa?

Obviamente, a resposta não pode deixar de ser negativa por razões que passamos a expor.

Como se sabe, tirando as situações da impossibilidade do cumprimento da obrigação, da perda objectiva do interesse na prestação por parte do credor e da persistente não realização da prestação dentro do prazo razoável fixado pelo credor, todas geradoras do incumprimento definitivo imputável ao devedor, a simples violação do dever de prestar, por causa imputável ao devedor, quando muito, apenas faz incorrer o devedor em mora e na responsabilidade de indemnizar o credor, e não logo em incumprimento definitivo.

Não temos dúvida de que o não pagamento do sinal (a falta dos fundos), no primeiro momento da hora de expediente no dia seguinte ao da celebração do contrato-promessa, foi por causa imputável à autora.

Todavia, devidamente analisadas todas as vicissitudes do caso, não nos parece possível tirar a conclusão de que *in casu* se verifique qualquer das situações, acima elencadas, geradoras do incumprimento definitivo imputável ao devedor.

Pois, com a falta da provisão no primeiro momento da hora de expediente do dia seguinte ao da celebração do contrato-promessa, é indubitavelmente ainda possível a prestação.

E foi o que aconteceu quando a autora transferiu, no mesmo dia, pouco mais tarde, fundos suficientes para a conta em causa.

Na falta da existências de outros elementos fácticos provados nos

autos, não nos é possível imaginar que as poucas horas, compreendidas entre o momento da rejeição do cheque por falta de provisão e o do seu conhecimento da já disponibilidade dos fundos suficientes na conta para descontar o cheque, eram tão essenciais e decisivas que lhes retirassem de todo em todo o interesse na prestação.

Na verdade, objectivamente falando, não vemos razão alguma que nos possa levar a concluir objectivamente que os réus, enquanto promitentes-vendedores, perdessem o interesse na prestação e na feitura do contrato-prometido.

Finalmente, não foi demonstrado que os réus chegaram a fixar um prazo razoável à autora para diligenciar no sentido de cumprir a sua obrigação do pagamento do sinal acordado, pois como vimos na matéria de facto provada, desde o momento da rejeição do cheque até ao momento de enviar a carta à autora para resolver o contrato-promessa, a atitude dos réus é a completa inércia.

Estamos sim perante a mora da autora, o que justifica a obrigação de indemnizar os prejuízos causados aos réus, mas nunca a resolução unilateral do contrato-promessa, tal como foi assim pretendido pelos réus ao enviarem a carta à autora informando-a da resolução definitiva do contrato com fundamento no não pagamento imediato do sinal.

Demonstrada assim a sem razão dos réus na sua tese de resolução imputável à autora, resta apurar quais as consequências legais que devem ser resultantes da conduta dos réus, atendendo ao pedido formulado pela autora no seu petítório do recurso.

Só pede agora a autora a condenação dos réus no pagamento do sinal em dobro.

Como vimos *supra*, após a celebração do contrato-promessa, os réus, enquanto promitentes-vendedores, nada fizeram no sentido de diligenciar a prometida celebração do contrato-prometido.

E vimos também que a simples mora em que incorreu a autora enquanto promitente-comprador não justifica a resolução do contrato-promessa nos termos pretendidos pelos réus.

Importa agora saber se o não cumprimento do contrato-promessa é devido aos réus, enquanto promitentes-vendedores.

Por força do contrato-promessa celebrado entre a autora e os réus, estes comprometem-se e obrigam-se a celebrar, entre si, um contrato comprometido de compra e venda de um imóvel.

Tal como demonstrámos *supra*, não se verifica *in casu* nenhuma das situações legitimadoras da conduta inerte por parte dos réus, nomeadamente a declaração expressa que dirigiu claramente à autora a intenção de resolver o contrato-promessa, o que já determina o incumprimento definitivo imputável aos réus.

Na verdade, mesmo que ainda seja possível a celebração do contrato prometido e que ainda esteja interessada a autora na celebração do contrato prometido, a carta que os réus dirigiram à autora já dispensa o *ultimatum* da autora no sentido de lhes fixar um prazo razoável para o cumprimento da sua obrigação de celebrar o contrato prometido.

É de concluir sem mais delongas pelo incumprimento definitivo por parte dos réus e conseqüentemente condenar os réus na restituição do sinal em dobro, caso o cheque já tenha sido descontado, ou caso contrário, o pagamento à autora da quantia igual ao valor do sinal.

Tudo visto, resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar procedente o recurso interposto pela autora, revogando a sentença recorrida e condenando os réus na restituição do sinal em dobro, no valor total de HKD600.000,00, se o cheque em causa na sua posse tiver entretanto sido descontado, ou caso contrário, o pagamento à autora da quantia igual ao valor do sinal que é HKD300.000,00, em qualquer dessas hipóteses, acrescido de juros legais desde a data do presente Acórdão até ao integral cumprimento.

Custas pelos Réus.

Notifique.

RAEM, 26MAIO2011

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan

João A. G. Gil de Oliveira