

**Processo n.º 88/2002**  
(Recurso civil)

**Data do acórdão: 2002-07-11**

**Assuntos:**

- Contrato de desenvolvimento para a habitação (CDH)
- Art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril
- Execução de dívida relacionada com a compra de habitação

## **S U M Á R I O**

1. Aplicado, teleologicamente e com as necessárias adaptações, o art.º 22.º, n.ºs 1 e 3 do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, regulamentador da figura dos contratos de desenvolvimento para a habitação (CDH), só se pode ordenar no âmbito de uma execução instaurada com base de uma livrança, de dívida comprovadamente relacionada com a compra de um imóvel construído sob o regime de CDH de que seja garantia a promessa de hipoteca do próprio imóvel, a venda extrajudicial directa e unicamente a favor do Instituto de Habitação de Macau (IHM), do direito de aquisição do mesmo imóvel penhorado nos autos da execução e resultante do contrato-promessa de compra e venda então celebrado entre o executado e a empresa concessionária construtora do imóvel, nos termos do art.º 797.º do Código de Processo Civil de Macau, e não a venda judicial do mesmo

direito nos termos gerais dos art.ºs 784.º e seguintes do mesmo Código, sob pena comprometer a finalidade dos CDH expressamente definida na al. a) do n.º 2 do art.º 1.º do referido Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril.

2. Assim, a entidade credora fica obrigada a vender directamente o direito de aquisição em causa ao IHM, cabendo, depois, ao IHM promover, já fora da acção executiva em causa, e nos termos do n.º 3 do mesmo art.º 22.º e do art.º 4.º do dito Decreto-Lei, necessariamente também aplicado com as necessárias adaptações, a venda do direito de aquisição referido aos agregados inscritos junto da mesma Instituição e que reúnam condições legais exigidas para a compra de habitação do regime de contratos de desenvolvimento para a habitação.

**O relator,**

Chan Kuong Seng

## **Processo n.º 88/2002**

(Recurso civil)

Recorrente: Banco Nacional Ultramarino, S.A..

Recorrida: “A”

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

1. O Banco Nacional Ultramarino, S.A., já devidamente identificado nos autos, veio recorrer para este Tribunal de Segunda Instância, do despacho judicial proferido em 5 de Novembro de 2001, a fls. 79 a 79v dos autos de Execução Ordinária n.º 189/1999 da 5.ª Secção do então Tribunal de Competência Genérica de Macau (ora como Execução Ordinária n.º 189/1999 do 5.º Juízo do Tribunal Judicial de Base da R.A.E.M.) então movida por ele contra a executada “A” (ora recorrida), que tinha indeferido o pedido dele, de venda judicial do direito de aquisição entretanto penhorado nos mesmos autos, respeitante a uma habitação construída no âmbito de um contrato de desenvolvimento para a habitação (CDH), por entender o Mm.º Juiz titular do processo executivo referido que não era possível ao tribunal estabelecer o nexu causal do empréstimo então concedido pelo Banco

exequente à executada com a aquisição da dita habitação, para efeitos de aplicação extensiva do art.º 22.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril.

Tendo o recorrente concluído e peticionado na parte final das suas alegações de recurso de fls. 96 a 99 que:

- “(i) A decisão recorrida, com fundamento na impossibilidade de determinar a existência denexo causal entre o empréstimo e a aquisição da habitação económica, está em contradição com os factos constantes dos autos;
- (ii) Entende o recorrente, salvo o devido respeito, que houve erro na apreciação da prova.

Nestes termos, deve ser dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, ser revogado o douto despacho ora recorrido, com as conseqüências legais daí resultantes, ordenando-se que a execução prossiga com a venda judicial do direito de aquisição penhorado.

(...)”

Devidamente notificada, a executada ora recorrida ficou silente quanto às alegações do recorrente.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

**2.** Para o efeito, é de coligir dos autos os seguintes elementos pertinentes à solução:

Em 11 de Novembro de 1999, o Banco Nacional Ultramarino, S.A., fez mover contra “A” a Execução Ordinária n.º 189/1999, servindo-se como título executivo uma livrança por esta subscrita em 20 de Dezembro de 1996 no valor de MOP\$233.810,30, a fim de executar por via judicial a dívida de capital e juros no montante de MOP\$209.930,65 (cfr. o requerimento inicial de fls. 2 a 5 e o original da livrança a fls. 6 dos autos).

Como a executada, após regularmente citada na sua pessoa, não pagou nem nomeou bens à penhora nem se opôs à execução por meio de embargos, o Banco exequente nomeou à penhora o direito de aquisição emergente do “contrato-promessa de compra e venda e de hipoteca de habitação construída ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação” de 20 de Dezembro de 1996, celebrado entre a Companhia “Y” (como promitente-vendedor), a executada (como promitente-comprador) e o Banco exequente (como banco financiador), pelo qual a executada prometeu comprar àquela Companhia a fracção autónoma provisoriamente designada pela letra “K”, do Xº Andar, do Bloco 3, para habitação, do prédio urbano denominado “Edifício XX”, sito na Estrada XXX, Lote 4, Macau, resultante do aproveitamento do terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX, a fls. X do Livro BXX (cfr. designadamente o teor das fls. 1X, 3X, 3X a 3X dos autos).

Direito este que veio efectivamente a ser penhorado nos autos (cfr. fls. 43 a 44v dos autos).

De acordo com o teor do referido contrato-promessa de compra e venda e

de hipoteca de habitação datado de 20 de Dezembro de 1996 (cuja pública-forma se encontra junta pelo Banco exequente a fls. 38 a 41 dos autos):

- a Companhia “Y”, prometeu vender à “A” (ora executada e recorrida), que prometeu comprar, a fracção autónoma provisoriamente designada pela letra “K” do X.º andar, da Tipologia T2, do Bloco 3, para habitação, do prédio urbano denominado “Edifício XX”, a ser construído ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, num terreno para construção, com a área de 3,311m<sup>2</sup>, sito na Estrada XXX, Lote 4, omissa na matriz predial e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX, a fls. 6X do Livro BXX, registado a favor daquela Companhia pela inscrição n.º 8XXX, do Livro F-XX-M (cfr. o teor das cláusulas 1.ª, 2.ª e 3.ª do contrato);
- por contrato de empréstimo celebrado na mesma data de 20 de Dezembro de 1996, e anexo ao próprio contrato-promessa, o Banco (ora recorrente) concedeu à “A” um empréstimo no montante, em capital, de MOP\$194.841,90 (cfr. o teor da cláusula 4.ª do contrato-promessa).

Por sua vez, de acordo com o teor do referido contrato de empréstimo celebrado em 20 de Dezembro de 1996 entre o Banco (ora recorrente) e a “A” (ora recorrida) (cuja pública-forma se acha junta pelo Banco a fls. 82 a 87 dos autos):

- o Banco concede à “A” um empréstimo no montante, em capital, de MOP\$194.841,90, destinado à aquisição de fracção autónoma para habitação, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para habitação (cfr. a cláusula 1.<sup>a</sup> deste mesmo contrato);
- quaisquer despesas, judiciais ou extrajudiciais, incluindo os honorários de advogado e procurador, despesas que, apenas para efeitos de registo, se fixam em MOP\$38.968,40, que o Banco tiver de fazer para assegurar ou obter o reembolso do seu crédito, serão pagas pela mutuária, conforme a conta que lhe for apresentada (cfr. a cláusula 4.<sup>a</sup> do contrato);
- para garantia de todas as obrigações assumidas neste contrato, e ainda de todos os débitos e responsabilidades que a mutuária tenha ou venha a ter para com o Banco, a mutuária promete constituir hipoteca, a favor do Banco, sobre a fracção autónoma referida no contrato-promessa de compra e venda e hipoteca acima identificado. E em caução e garantia do contrato de empréstimo, a mutuária entrega ao Banco uma livrança, por si subscrita a favor do Banco, pelo montante de MOP\$233.810,30, datada de 20 de Dezembro de 1996, com o vencimento em branco, ficando o Banco autorizado a acabar de a preencher, fixando-lhe o vencimento, mesmo à vista, quando o entender ou sempre que a mutuária deixe de cumprir qualquer das obrigações emergentes do contrato de

empréstimo ou do contrato-promessa de hipoteca a este anexo (cfr. a cláusula 5.<sup>a</sup> do contrato de empréstimo).

O Banco canalizou, assim, a favor da mutuária “A” um total de MOP\$194.841,90, composto pelo montante de MOP\$43.298,20 creditado a favor dela em 6 de Janeiro de 1997 e pelo montante de MOP\$151.543,70 creditado em 11 de Novembro de 1997 (cfr. a pública-forma de dois “Credit Advice” junta a fls. 88 a 89 dos autos).

A “A” mora, à data em que foi citada pessoalmente para a acção executiva em causa, na fracção “K” do X.º Andar do Bloco 3 do Edifício “XX” de Macau (cfr. o termo de entrega do duplicado do requerimento inicial, a fls. 33 dos autos), fracção essa que ainda está sujeita ao ónus de inalienabilidade nos termos do n.º 4 do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril.

Em 29 de Outubro de 2001, o Banco exequente, por requerimento dirigido ao Tribunal *a quo*, pediu que se digne ordenar a notificação do Instituto de Habitação de Macau (IHM) para indicar comprador para a fracção autónoma dos autos e, caso isso não seja possível, para, nos termos do n.º 2 do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, comprar a fracção autónoma por preço igual ao da dívida exequenda, e que se o IHM não promover o que assim se requer, se digne ordenar a venda judicial do bem penhorado nos termos gerais (cfr. o teor de fls. 77 dos autos).

Sobre este requerimento, foi proferido pelo Tribunal *a quo* o seguinte

despacho, ora posto em crise:

“Indefere-se o pedido de oficiar ao IHM para indicar comprador para o direito da aquisição resultante do contrato promessa de compra e venda da fracção autónoma em referência ou para ele próprio adquirir o referido direito nos termos do artº 22º do DL 13/93/M, por ser diligência inútil, uma vez que a mesma entidade já se pronunciou em sentido negativo.

Quanto ao pedido de se proceder à venda judicial do direito de aquisição penhorado, cumpre dizer que este tribunal tem vindo a autorizar, por aplicação extensiva do artº 22º, nº 1 do DL nº 13/93/M, a venda de direito de aquisição da fracção para os casos em que se verifica que a dívida foi concedida para aquisição da fracção, não obstante não ter constituído ainda legalmente a hipoteca por morosidade na celebração da escritura pública da compra e venda da fracção não por culpa de credor.

Da análise, resulta que o exequente fundamentou a presente execução numa livrança subscrita pela executada, em 20/12/1996, no valor MOP\$233.810.30, com vencimento no dia 30/08/1999.

Ora, a livrança, como título de crédito, é, por natureza, abstracta, literal e autónoma, pelo que o direito dela emergente é independente e autónoma do direito subjacente.

Daí que, para beneficiar a excepção prevista no nº 1 do artº 22º do citado diploma legal por aplicação extensiva, tem de alegar e provar o nexo da causalidade entre a dívida e a aquisição da fracção autónoma.

No caso em apreço, o exequente alegou que o empréstimo foi concedido à executada para aquisição da fracção autónoma construída no âmbito de CDH (fls. 75, ponto nº 7).

No entanto, segundo o contrato promessa de compra e venda e de hipoteca, celebrado entre o exequente, a executada e a promitente vendedora, em 20/12/1996 (fls. 39 a 41), o exequente declarou que tinha concedido à executada a quantia de MOP\$194.841,90 para aquisição da fracção e esta prometeu hipotecar a fracção a favor daquele como garantia do empréstimo (cláusulas 4ª e 5ª).

Não obstante a data da subscrição da livrança ser a mesma do contrato e a prática habitual das instituições bancárias em exigir a subscrição de livranças além da garantia já prestada para o mesmo empréstimo, face à divergência da quantia verificada na livrança e no contrato, não é possível para o tribunal estabelecer o nexos causal do empréstimo com a aquisição da casa económica.

Nestes termos, indefere-se também este pedido.

Custas do incidente no valor de 1UC, nos termos do artº 15º do RCT.

Notifique.” (cfr. o teor de fls. 79 a 79v dos autos e *sic*).

Notificado deste despacho judicial, o Banco pediu a aclaração do mesmo (cfr. o pedido de fls. 80 a 81), a qual saiu indeferida pelo Mm.º Juiz *a quo* (cfr. o despacho de fls. 90).

Veio então o Banco recorrer do referido despacho judicial de fls. 79 a 79v, pedindo a revogação do mesmo e que “a execução prossiga com a venda judicial do direito de aquisição penhorado” (cfr. fls. 99).

**3.** Bom, tendo em conta as conclusões das alegações do recurso, é de indagar na presente lide (e na esteira do entendimento quanto à delimitação do âmbito de recurso, vertido no Acórdão deste TSI, de 2/5/2002 no Processo

de Recurso Civil n.º 215/2001), a questão de saber se perante todos os elementos então juntos aos autos e apreciados pelo Mm.º Juiz *a quo*, se pode considerar que a dívida exequenda em causa está relacionada com a compra da habitação referenciada nos autos. E sendo positiva a resposta a esta questão, há que estudar também em quê termos é que poderá ser ordenada a venda do direito de aquisição da habitação dos autos.

Ora, da análise crítica e global dos elementos acima coligidos, afigura-se-nos que a dívida que o Banco recorrente pretende ver executada judicialmente através da livrança em causa como título executivo tenha resultado efectivamente da compra pela “A” da habitação dos autos, na sequência dos dois contratos de 20 de Dezembro de 1996 *supra* referidos.

Pois, apesar de a execução em questão ter sido intentada pelo Banco apenas com base de um título formal (a livrança), o certo é que, para nós, o Banco, para os efeitos eventualmente a relevar do art.º 22.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, regulamentador da figura dos contratos de desenvolvimento para a habitação (CDH), logrou provar que o crédito ora reclamado judicialmente estava relacionado com a aquisição pela executada da habitação “K” do X.º Andar do Bloco 3 do Edifício “XX”.

Isto exactamente porque face aos mesmos elementos acima extraídos dos autos, pode dar-se por assente, através de uma livre apreciação da prova feita com observância das regras da experiência e das *legis artis*, na perspectiva de um homem médio colocado na situação concreta dos autos, que o Banco, na sequência do contrato de empréstimo então assinado em 20 de Dezembro de 1996 com a “A”, canalizou a favor desta um total de MOP\$194.841,90, para

esta adquirir a habitação referida no contrato-promessa da mesma data; e que em caução e garantia do contrato de empréstimo, a mutuária ora executada subscreveu, na mesma data de 20 de Dezembro de 1996, a livrança dos autos, no valor de MOP\$233.810,30, valor este que corresponde à soma daquele empréstimo de MOP\$194.841,90 com a quantia de MOP\$38.968,40 estimada na cláusula 4.<sup>a</sup> do contrato de empréstimo a título de despesas judiciais ou extrajudiciais que o Banco tivesse de fazer para assegurar ou obter o reembolso do seu crédito assim concedido.

Dest'arte, sob a égide do disposto no art.º 629.º, n.º 1, al. a), primeira parte, do Código de Processo Civil de Macau segundo o qual a decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo TSI se nomeadamente do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa, há que passar a considerar que está, *in casu*, provada a relação entre a dívida exequenda com a compra da habitação “K” do X.º Andar do Bloco 3 do Edifício “XX”, construído sob o regime de contratos CDH.

Assim, procede o recurso *sub judice* no ponto em que se levantou o problema de erro na apreciação da prova.

Entretanto, a conseqüente revogação da decisão recorrida em função desta nossa conclusão quanto à alteração da matéria de facto em causa não implica automaticamente o deferimento do pedido de venda judicial do direito penhorado “em termos gerais”.

É que o art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, com a epígrafe de “Ónus de inalienabilidade”, dispõe que:

“1. As habitações construídas ao abrigo do regime dos CDH são inalienáveis nos prazos estipulados no n.º 4 deste artigo, salvo para execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de que seja garantia o próprio imóvel, neste último caso quando promovida pela entidade credora respectiva.

2. Em caso de execução da garantia prevista no número anterior, fica a entidade credora obrigada a vender a habitação ao IHM por preço igual ao da dívida exequenda.

3. O IHM promove a venda por preço cujo cálculo tem por base a evolução registada pelo Índice de Preços no Consumidor desde a data da emissão da licença de utilização e entrega ao primitivo comprador a diferença entre o novo preço de venda e o montante pago à entidade credora, se o mesmo entregar a fracção em perfeitas condições de habitação, sendo deduzido àquele montante o valor das obras que se torne necessário realizar.

4. (...)

5. (...)

6. (...)”.

Assim, aplicado teleologicamente e com as necessárias adaptações este quadro preceitual aos casos concretos semelhantes ao dos autos, só se pode ordenar no âmbito de uma execução instaurada com base de uma livrança, de dívida comprovadamente relacionada com a compra de um imóvel construído sob o regime de contratos CDH de que seja garantia a promessa de hipoteca do próprio imóvel, a venda extrajudicial directa nos termos do art.º 797.º do

Código de Processo Civil de Macau, unicamente a favor do Instituto de Habitação de Macau (IHM), do direito de aquisição do mesmo imóvel penhorado nos autos da execução e resultante do contrato-promessa de compra e venda então celebrado entre a parte executada e a empresa concessionária construtora do imóvel.

É que uma vez integrado o imóvel no regime especial de CDH, o direito de aquisição do mesmo resultante do contrato-promessa de compra e venda assinado entre a parte executada e a empresa concessionária construtora tem que ver a sua alienação, por maioria da razão, sujeita ao regime especial do n.º 2 do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M.

Assim, a entidade credora fica obrigada a vender o direito de aquisição em causa ao IHM, cabendo, depois, ao IHM promover, já fora da acção executiva em causa, e nos termos do n.º 3 do mesmo art.º 22.º e do art.º 4.º do dito Decreto-Lei, necessariamente também aplicado com as necessárias adaptações, a venda do direito de aquisição referido aos agregados inscritos junto da mesma Instituição e que reúnam condições legais exigidas para a compra de habitação do regime de contratos de desenvolvimento para a habitação. E esta venda tem que ser feita nos termos próprios da venda extrajudicial directa previstos no art.º 797.º do Código de Processo Civil de Macau, de acordo com o qual “Se os bens tiverem, por lei, de ser entregues a determinadas entidades, a venda é-lhes feita directamente.”

Desta maneira, *in casu*, nunca se pode, sob pena de comprometer gratuitamente a finalidade dos contratos de desenvolvimento para a habitação expressamente definida na al. a) do n.º 2 do art.º 1.º do Decreto-Lei n.º

13/93/M, de 12 de Abril (qual seja, a de “Reduzir as carências do Território em matéria de habitação, em particular as dos estratos da população de menores recursos económicos”), ordenar a *venda judicial em termos gerais* mormente previstos nos art.ºs 784.º e seguintes do Código de Processo Civil de Macau, do já penhorado direito de aquisição da habitação “K” do X.º Andar do Bloco 3 do Edifício “XX” do Lote 4 da Estrada XXX, mas sim tão-somente a venda extrajudicial directa *em termos especiais previstos no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril*.

Assim, em conclusão, no novo despacho a proferir pelo Tribunal *a quo* sobre o requerimento então formulado em 29 de Outubro de 2001 (a fls. 77) pelo Banco exequente (ora recorrente) na parte respeitante à venda judicial *em termos gerais* do direito penhorado em causa, só se pode determinar a venda extrajudicial directa deste direito penhorado a favor do IHM.

Tudo visto, resta decidir.

4. Dest’arte, **acordam**, em provimento do recurso embora com fundamentação algo diversa, revogar o despacho judicial de fls. 79 a 79v na parte respeitante ao indeferimento do pedido de venda judicial em termos gerais do direito penhorado nos autos, devendo, conseqüentemente, ser proferido pelo Tribunal *a quo*, em sua substituição, novo despacho em que se ordenará a venda extrajudicial directa do mesmo direito a favor do Instituto de Habitação de Macau, nos termos especialmente previstos do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, aplicado *in casu* teleologicamente e com as

necessárias adaptações, em conjugação com o art.º 797.º do Código de Processo Civil de Macau.

Custas pela executada em ambas as instâncias.

Notifique o exequente recorrente, a executada e o Ministério Público.

Macau, 11 de Julho de 2002.

*Chan Kuong Seng (Relator) - Sebastião José Coutinho Póvoas - Lai Kin Hong*