

Assuntos : Junção de documentos com as alegações de recurso.
Contrato promessa de compra e venda.
Mora e incumprimento definitivo.
Resolução do contrato promessa.

SUMÁRIO

1. O momento regra para a junção de documentos é o da apresentação do articulado em que se aleguem os factos correspondentes.

Assim não sucedendo, (não juntando as partes com os seus articulados os documentos destinados a fazer prova dos factos aí alegados), podem, mesmo assim, juntá-los até ao encerramento da discussão em primeira instância, (isto é, até ao encerramento dos debates sobre a matéria de facto) sendo todavia, condenadas em multa, salvo se, a impossibilidade de junção em tempo devido resultar:

- do facto de o documento ainda não existir, (o documento formou-se em momento posterior ao oferecimento do articulado);

- do facto de a parte não ter conhecimento da existência do documento;

ou,

- do facto de a parte não dispor do documento na altura em que ofereceu o articulado.

2. Contudo, importa ter presente o regime específico do artº 706º, hoje 616º do C.P.C.M., que regula a junção de documentos com as alegações de recurso.

Assim, com as alegações de recurso, podem (ainda) as partes juntar:

- documentos destinados a fazer a prova dos fundamentos da acção ou da defesa; assim como,

- documentos cuja junção se tornou necessária em virtude do julgamento proferido na primeira instância.

3. Quanto aos primeiros, para que se considere lícita a sua junção, necessário é que a parte cuja junção pretende, demonstre que não lhe foi possível proceder à sua junção até ao encerramento da discussão em 1ª Instância.

Quanto aos segundos, tratam-se de documentos cuja junção se tornou necessária em consequência da fundamentação da sentença proferida ou em virtude do objecto da condenação, a fim de se provar factos com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes daquela.

Aqui, não se abrange a hipótese de a parte cuja junção pretende efectuar se afirmar surpreendida com o desfecho da acção e pretender, com tal fundamento, juntar à alegação, documento que já poderia e deveria ter apresentado em 1ª Instância.

4. O contrato promessa, é legalmente definido como a “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato” e constitui um acordo preliminar que tem por objecto uma convenção futura, o contrato prometido.

5. Nos termos do artº 406º nº 1 do C. Civil, “o contrato deve ser pontualmente cumprido”.

Todavia, a inexecução ou incumprimento, pode revestir duas

modalidades: a de retardamento (ou mora) e a de inexecução definitiva.

6. Não tendo as partes fixado um “termo essencial” e/ou convencionado uma “cláusula resolutiva expressa”, tão só após mora no cumprimento é que se poderá falar de eventual incumprimento definitivo.

7. Haverá assim, (v.g.), incumprimento definitivo, se:

- o credor, em consequência do já verificado atraso no cumprimento da prestação por parte do devedor, vier a perder o interesse na prestação; ou no caso de,

- o credor, também em consequência da mora já verificada, vier a fixar um (novo) prazo ao devedor para cumprir a prestação que lhe compete, e mesmo assim, esta não venha a ser realizada.

8. A resolução do contrato promessa, só tem lugar em caso de inadimplemento definitivo da promessa e não nos casos de simples retardamento ou mora.

O Relator,

José Maria Dias Azedo

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. (A), A., com os sinais dos autos, intentou e fez seguir no então T.C.G.M., a presente acção declarativa de condenação com processo ordinário contra, “SOCIEDADE (B)”, R., e, alegando, nuclearmente, ter a R. incumprido definitivamente um contrato promessa de compra e venda de 37 fracções autónomas entre A. (promitente comprador) e R. (promitente vendedor) celebrado em 03.10.1991, pediu:

- a declaração de resolução do dito contrato promessa de compra e venda; e,
- a condenação da R. a pagar-lhe (A.) o dobro da quantia prestada a título de sinal, (ou seja, o montante de HKD\$12.933.100,00 equivalentes a MOP\$13.340.492,65), assim como o montante de HKD\$4.410.543,80 (MOP\$4.549.475,93, que foram pagos à R. a título de despesas de condomínio) e ainda os respectivos juros legais contados a partir da citação; (cfr. fls. 2 a 16 que como as que adiante

se vieram a referir, dão-se aqui como integralmente reproduzidas para todos os legais efeitos).

*

Regularmente citada, contestou a R. por excepção, arguindo a ilegitimidade do A., e, por impugnação, pediu a sua absolvição dos pedidos.

Em reconvenção, pediu (também) a declaração da resolução do referido contrato e a condenação do A. na perda do sinal e todas as outras quantias pagas. Subsidiariamente, pediu a declaração de validade do contrato e que fosse fixado prazo para o seu efectivo cumprimento, devendo ser o A. condenado a pagar à R. o remanescente do preço, os juros sobre esta quantia bem como as quantias de MOP\$1.376.792,00 e de MOP\$92.500,00, respectivamente, de despesas de condomínio e da instalação de tubos de água e eléctricos nas 37 fracções acordadas comprar e vender; (cfr. fls. 81 a 98).

*

Replicou o A. pugnando pela procedência dos pedidos que deduziu e pela improcedência do pedido reconvenicional; (cfr. fls. 106 a 111).

*

Após prolacção do despacho saneador, onde se declarou ser o A. parte legítima, organizados que foram a especificação e o questionário e apreciadas as reclamações apresentadas, seguiram os autos para julgamento; (cfr. fls. 117 a 121 e 142 a 143).

*

Efectuado o julgamento, considerando ter havido incumprimento definitivo e culposo por parte da R., decidiu o Mmº Juiz Presidente do Colectivo:

- julgar improcedente o pedido reconvençional;
- declarar resolvido o contrato entre A. e R. celebrado;
- condenar a R. a pagar ao A. o dobro da quantia por este paga a título de sinal, ou seja, HKD\$12.933.100,00 (MOP\$13.340.492,65);
- condenar a R. a pagar ao A. o montante de HKD\$4.410.543,80 (MOP\$4.549.475,93) que foram pagas à R. a título de despesas de condomínio; e,
- condenar a mesma R. a pagar ao A. os juros vencidos e vincendos sobre aqueles montantes à taxa legal desde a citação até efectivo pagamento; (cfr. fls. 212-v e 213).

*

Não se conformando com o assim decidido, recorreu a R..
Motivou e, a final, concluiu nos termos de fls. 225 a 308.
Juntou sete documentos; (cfr. fls. 309 a 333).

*

Respondeu o A. (recorrido) nos termos de fls. 338 a 407.
Juntou um documento; (cfr. fls. 408).

*

Admitido o recurso, foram os autos remetidos a esta Instância.

*

Conclusos os autos para exame preliminar, atenta a relação de parentesco existente entre o ora relator e o subscritor de dois dos documentos juntos pela recorrente assim como do documento junto pelo recorrido, e visto não consubstanciar tal situação motivo para impedimento, deduziu o mesmo (relator), pedido de escusa ao Exm^o Sr. Presidente deste T.S.I.; (cfr. fls. 415 destes autos e 2 a 3 dos “autos de pedido de escusa”, ora em apenso).

*

Por Despacho datado de 28.03.2002, foi o pedido indeferido; (cfr. fls. 14 a 16 dos “autos de pedido de escusa”).

*

Novamente conclusos os presentes autos ao ora relator, foi proferido despacho através do qual – tendo presente a extensão das conclusões apresentadas pela recorrente, com 75 pontos, entre notas, títulos, subtítulos e alíneas – foi a mesma recorrente convidada “para, no prazo de 10 dias, vir apresentar novas conclusões ..., sob pena de não se conhecer do recurso interposto” assim como, notificada do documento junto pelo recorrido para, “querendo, pronunciar-se como por bem entender”; (cfr. fls. 416 a 417).

*

— Veio então a recorrente juntar as conclusões seguintes:

“I. A SENTENÇA RECORRIDA ERRA NA FIXAÇÃO E APRECIÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO”:

1) Não foi feita prova nos Autos de que tenha havido lugar à marcação da escritura pública a que faz referência o doc. n.º 22 junto com a p.i. A comunicação da marcação de uma escritura não se confunde com a prova da respectiva e efectiva marcação;

2) Os Documentos 1 e 2 juntos cuja junção ora se requerer fazem prova de que a dita escritura de compra e venda nunca foi marcada pelo Recorrido;

3) A prova daquele mesmo facto incumbia exclusivamente à A. enquanto facto constitutivo do direito que invoca;

4) Este erro quanto à matéria de facto vicia irremediavelmente o conteúdo decisório da Sentença uma vez que dá como provado um facto essencial à constituição e reconhecimento do direito invocado pelo Recorrido. Por isso, a Sentença deve ser revogada na íntegra.

5) Ao considerar provado o que veio a constar da alínea JJ) da Especificação e ao considerar a Douta Sentença recorrida que " as partes não trataram das formalidades relativas ao pagamento da Sisa" acaba a mesma por considerar provado, como facto, uma obrigação (jurídica) que não existe: a de que a ora Recorrente processe à assinatura dos formulários respectivos como requisito essencial para o cumprimento, por parte do Recorrido, das suas obrigações tributárias;

6) Sendo o cumprimento das obrigações fiscais em matéria de Sisa um elemento constitutivo do direito reclamado pelo Recorrido à resolução do contrato por incumprimento, o erro quanto ao mesmo vicia irremediavelmente a Sentença recorrida, devendo a mesma, também por isso, ser revogada.

II. DO ERRO NA APRECIACÃO DA PROVA E DA RELEVÂNCIA NESTE CONTEXTO DA MÁ FÉ DO RECORRIDO NA OCULTAÇÃO DE DOCUMENTOS ESSENCIAIS:

1) A Doutra Sentença recorrida deu como provado que "nenhum dos avisos constantes desta carta [Doc. N° 22 junto com a PI] foi observado pela Ré" [Alínea GG] da Especificação e § 33 do Relatório da matéria de facto], tendo tal facto assumido uma relevância determinante na decisão que a final veio a ser proferida (Cfr. § 9 da Fundamentação de Direito);

2) Porém, da análise do Documento n° 24 junto aos Autos com a Petição Inicial – e que o Tribunal considerou fundamental na formação da sua convicção probatória – consta justamente referência à existência de reposta, por parte da ora Recorrente, à dita carta (o que, aliás, confirma o teor do artigo 65° da Petição Inicial);

3) Foi com fundamento na errada não consideração deste facto como provado nos Autos – o de que foi dada resposta àquela carta pela ora Recorrente – que a Sentença recorrida (i) considerou irrelevante a interpelação feita pela Recorrente para o cumprimento e (ii) veio a considerar precludida a possibilidade de conhecimento do mérito dos pedidos reconventionais deduzidos. Também com fundamento neste erro deve a Sentença recorrida ser revogada.

III. DA INSUFICIÊNCIA DA MATÉRIA DE FACTO DADA COMO PROVADA PARA A SUSTENTACÃO DA CONDENAÇÃO DA RECORRENTE NOS TERMOS EM QUE O FOI NA DECISÃO RECORRIDA:

1) Não ficou provado que a Recorrente houvesse incumprido qualquer das obrigações que para si resultam do contrato-promessa celebrado. Por

isso, mesmo com base na versão factual processualmente adquirida, a Sentença recorrida nunca poderia ter chegado às conclusões a que chegou e, em particular, à condenação da Recorrente na devolução em dobro das quantias recebidas a título de sinal.

2) A não outorga da escritura pública é da exclusiva responsabilidade do Recorrido;

3) A escritura pública de compra e venda não deixa de se realizar por causa imputável à Recorrente – pois em verdade o que quer que esta fizesse era absolutamente indiferente para tal propósito – mas única e exclusivamente porque o Recorrido deixou de fazer o que devia para possibilitar a efectiva realização da mesma, seja omitindo a respectiva marcação, seja não procedendo à liquidação da Sisa (neste caso não exigindo, nos termos legalmente devidos, o cumprimento dos deveres de colaboração da Recorrente);

4) A Recorrente tem o direito de, nos termos do n.º 1 do artigo 428.º do Código Civil, não cumprir o contrato-promessa e, portanto, não celebrar a escritura pública de compra e venda, enquanto o Recorrido não cumprir as obrigações a que se encontrava contratualmente obrigado;

5) O motivo que serve ao credor para resolver o contrato há-de ser bastante também para um minus em relação a tal opção, que se traduz no simples adiamento do comportamento até ao momento em que estejam verificadas as condições em que o mesmo é efectivamente devido;

6) Porque beneficiava da possibilidade de invocar a excepção de não cumprimento, ao não outorgar a escritura pública na data anunciada pelo Recorrido – e mesmo que a mesma alguma vez tivesse estado marcada e que

estivessem cumpridas as respectivas obrigações fiscais nunca o comportamento da Recorrente poderia ser havido como incumprimento da obrigação a que se encontrava vinculada e, portanto, motivo bastante para a constituição da mesma em mora.

7) Não obstante a eficácia da excepção de não cumprimento não estar subordinada ao cumprimento de qualquer forma ou formalidade, bastando-se com a simples conduta omissiva traduzida no facto de não prestar, a Recorrente comunicou ao Recorrido o condicionamento da sua disponibilidade para a celebração da escritura pública ao pagamento das quantias devidas pelo Recorrido.

8) A questão da relevância da realização de obras nas fracções encontra-se coberta pela eficácia preclusiva do caso julgado; de todo o modo, nunca tal actuação se poderia qualificar como violação do contrato-promessa;

9) A ter-se verificado qualquer impedimento ao acesso, por parte do Recorrido, ao imóvel, o mesmo só poderá ter-se verificado (de acordo com a matéria dada como provada nos Autos) entre Julho de 1995 e Novembro desse mesmo ano;

10) Já depois da data de Novembro de 1995, o Recorrido manifestou concludentemente, relevar a alegada falta, pelo que a sua invocação no presente momento consubstancia uma inequívoca violação da proibição de venire contra factum proprium;

11) De todo o modo, sempre a alegada recusa estaria justificada pela excepção de não cumprimento relativa ao incumprimento pelo Recorrido da contrapartida directa de pagamento do valor de condomínio.

VI. DO NÃO INCUMPRIMENTO DEFINITIVO PELA RECORRENTE DE QUALQUER OBRIGACÃO:

1) Ainda que, por absurdo, devesse admitir-se que qualquer das acima referidas invocações abstractas de incumprimento tivesse ficado efectivamente provada nos Autos – o que não é verdade – nunca qualquer das mesmas poderia ter sido qualificada como constitutiva de incumprimento definitivo;

2) Nenhum dos fundamentos legalmente admissíveis para a configuração do incumprimento definitivo – (i) impossibilidade definitiva por causa imputável ao devedor; (ii) perda do interesse pelo credor; ou (iii) decurso do prazo admonitório – se verificou; Assim:

3) Quanto à eventual impossibilidade definitiva de cumprimento:

(a) já transitou em julgado a decisão segundo a qual a celebração do contrato de arrendamento não violou o contrato promessa celebrado entre a Recorrente e o Recorrido (de todo o modo, os dois contratos não são em abstracto incompatíveis, nem ficou concretamente provado que o arrendamento devesse manter-se até e, muito menos, após, o momento da celebração da escritura pública de compra e venda);

(b) Não ficou provado que a Recorrente não pudesse, em tempo útil, repor o imóvel no estado em que anteriormente se encontrava.

4) Quanto à alegada perda do interesse na prestação, o Recorrido não alegou nem provou quaisquer factos que permitam atestar a perda objectiva do interesse, tendo, antes, ficado provado que, numa perspectiva subjectiva, o mesmo mantém pleno interesse na prestação.

5) Quanto ao decurso do prazo admonitório, porque a Recorrente

nunca incorreu em mora, nunca esta, por definição, poderia ter-se convertido em incumprimento definitivo.

V. DA CONDENAÇÃO DA RECORRENTE NA DEVOLUÇÃO DOS MONTANTES RECEBIDOS ATÉ 01 DE JULHO DE 1995 A TÍTULO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE JUROS E DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO:

1) Ainda que, em hipótese que só por exigências de exaustão do patrocínio se admite, a Recorrente houvesse de ser condenada a devolver ao Recorrido o valor correspondente ao sinal em dobro, nunca tal condenação poderia ser acompanhada da obrigação de o mesmo devolver os montantes por si recebidos do Recorrido a título de pagamento da obrigação de juros e de pagamento de despesas de condomínio, até 01 de Julho de 1995; porque:

2) Tal exigência de devolução é patentemente contrária ao disposto no n.º 4 do artigo 442.º do Código Civil; e porque

3) As vantagens de que os referidos pagamentos eram contrapartida foram efectivamente auferidas pelo Recorrido;

4) O contrato deve ser visto como um contrato de execução continuada, com o efeito de a resolução do mesmo não poder afectar as prestações já realizadas, nos termos do aliás disposto no n.º 2 do artigo 434.º do Código Civil;

5) Atenta aquela impossibilidade, deveria o Recorrido restituir à Recorrente o valor atribuído àquelas mesmas vantagens o qual, nos termos do contratado entre as Partes, é o montante equivalente aos juros e às despesas de condomínio pagas entre 1991 e Julho de 1995;

6) Com a conseqüente existência de créditos cruzados – obrigação de

a Recorrente restituir ao Recorrido os montantes auferidos naquele período e de este entregar àquela igual montante como valor de prestações por si recebidas mas que está impedida de devolver – devem as contas entre as Partes, quanto a este aspecto e a este período específico de tempo, considerar-se definitivamente saldadas.”

Findou, afirmando:

“Pelas razões que vêm de ser referidas e nos termos das conclusões antes enunciadas, a decisão recorrida incorre na violação das seguintes disposições legais:

a) artigos 218º, 236º, 289º, 342º, 428º, 433º, 442º, 772º, 790º, 801º, 804º, 805º, 808º, 813º, todos do Código Civil vigente no momento relevante em que os factos se verificaram, e que correspondem aos, respectivamente, actuais artigos 210º, 228º, 282º, 335º, 422º, 427º, 436º, 761º, 779º, 790º, 793º, 794º, 797º, 802º do Código Civil de Macau;

b) artigos 412º a 418º e 437º do Código de Processo Civil; e

c) artigos 17º, 67º e 68º do Regulamento da SISA de 1901, também ele vigente à data a que se referem os factos”; (cfr. fls. 426 a 432).

*

— Quanto ao documento junto pelo recorrido, afirmou dever ser o mesmo “considerado com a força probatória que resulta da lei”; (cfr. fls. 442 a 443).

*

Notificado das novas conclusões apresentadas pela recorrente, veio também o recorrido apresentar (novas) conclusões com o teor seguinte:

“1)- *A prova da marcação da Escritura está feita e resulta claramente da carta que construi o documento de fls. 22;*

2)- *A recorrente sabia que essa marcação tinha sido feita pois a ela se refere na carta que, como documento nº 3, pretende agora juntar ao processo;*

3)- *Os documentos nºs 1 e 2 juntos pela recorrente às alegações não devem ser admitidos, uma vez que era mais do que previsível que o tribunal recorrido desse como provado o facto que com essa junção se pretende ilidir;*

4)- *Tais documentos não possuem, em qualquer caso, força probatória plena;*

5)- *Trata-se de meras informações e não de certidões, escrituras ou certificados, até porque nelas não se indica a forma como o "facto certificado" veio ao conhecimento do Notário (artº 170º do Código do N.), nem delas consta a data dos eventos;*

6)- *Aliás, o mesmo Notário emitiu, posteriormente, uma outra informação na qual confirma ter sido marcada a Escritura e dá implicitamente, sem efeito aquelas informações (Doc. no. 1 junto às contra-alegações);*

7)- *A recorrente não alegou em momento e sede próprios que o recorrido não havia comparecido no Cartório do (Y);*

8)- *Não se pode provar um facto não alegado;*

9)- *É falso que o Tribunal "a quo" tenha considerado provado que o imposto de Sisa não foi liquidado;*

10)- *Se ao recorrido cabia efectivamente pagar a Sisa, a obrigação de preencher e assinar os impressos destinadas à liquidação da mesma cabia tanto à aquele como à recorrente, como claramente resulta da conjugação do artº 19º com o artº 13º ambos do Regulamento da Contribuição do Registo, sendo de notar que no caso em apreço não ocorria nem a tradição de coisa nem o usufruto da mesma;*

11)- *A recorrente não observou nenhum dos avisos constantes da carta que constitui o documento nº 22;*

12)- *Respondeu à mesma carta fazendo exigências descabidas – o pagamento de avultados montantes a título de Juros e despesas de condomínio que se provou não lhe serem devidos (Resp. aos Q. 13 e 14) – mas não deu satisfação a esses avisos;*

13)- *O documento no.3, que agora pretende juntar, prova isso mesmo, motivo por que o recorrido não se opõe a sua junção embora a mesma seja ilegal;*

14)- *As conclusões apresentadas pela recorrente sob os nº I - II e III -1 -2 e 3 contêm matéria destituída de suporte factico e probatório;*

15)- *Ficou apurado o montante da parte do preço pago pelo recorrido pelo que fácil era determinar a parte faltante do preço (R. da Esp.);*

16)- *Enviando a carta que constitui o documento nº 22 o recorrido manifestou implicitamente o propósito de pagar o remanente do preço, até porque o Tribunal Colectivo deu como não provado o facto alegado pela recorrente no sentido de que o recorrido não mostrou a mínima intenção de proceder ao pagamento do remanescente do preço (R ao Q. 11);*

17)- *A recorrente sempre esteve na posse de elementos que lhe*

permitiam exercer, querendo, a faculdade consagrada no artº 428º do Código Civil;

18)- A recorrente não explica os motivos que poderiam justificar o uso dessa faculdade;

19)- O recorrido recusou-se a pagar as quantias exigidas pela recorrente a título de Juros e de despesas de condomínio, sendo certo que pelas respostas aos Quesitos 13 e 14 ficou provado que as mesmas não lhe eram devidas, nem devidas quaisquer outras importâncias a esse título;

20)- A escritura não foi celebrada em virtude de a recorrente pretender que lhe fossem pagas as quantias referidas na conclusão que antecede, o que é por ela reconhecido expressamente nas alegações (a recorrente sempre condicionara a outorga da escritura à recepção daqueles montantes – C -17 - I);

21)- Não ocorre caso julgado quanto "ao arrendamento das fracções" uma vez que a Sentença recorrida fala desse arrendamento mas associado às obras levadas a efeito, que as descaracterizaram, e ao funcionamento dum supermercado no espaço onde outrora existiam essas mesmas fracções;

22)- A realização de obras nunca foi invocada nem na decisão da primeira instância nem no Acórdão do então Tribunal Superior de Justiça, pelo que jamais pode ocorrer caso julgado quanto a esta matéria;

23)- A interdição do acesso ao local constitui clara violação do contrato que vinculava as partes;

24)- É obvio que o recorrido estava impedido de apresentar as fracções aos eventuais compradores uma vez que no local passou a funcionar um supermercado, após a demolição das paredes que separavam essas

fracções;

25)- Ocorre incumprimento definitivo e culposo por parte da recorrente pelos motivos indicados nos n.ºs 21, II e III da conclusão VI das suas alegações;

26)- Não possui qualquer suporte factivo a matéria da conclusão III - 10 e 11;

27)- A matéria da conclusão VI -" 4 é falsa;

28)- Na carta referida pela recorrente, o recorrido teve o cuidado de realçar que o contrato estava resolvido ou seja "morto";

29)- Quando o recorrido concedeu a recorrente o prazo de 60 dias para repor as fracções no estado em que se encontravam á data da celebração do contrato pretendia significar que mantinha a falta de interesse pela celebração da escritura se a situação não viesse a ser alterada, como não veio;

30)- O mesmo significado possui o outro aviso constante dessa carta e respeitante à desocupação das fracções;

31)- É obvia a inamidade da conclusão VI -3 -b) (facto não alegado, nem provado) e é destituída de fundamento a conclusão VI -5 ;

32)- A recorrente esqueceu-se nas conclusões das afirmações feitas no corpo do seu escrito;

33)- Fala agora apenas do art.º 442.º do Código Civil, como se fosse possível os Julgadores esquecerem-se dos art.ºs 298.º, n.º 1 e 433.º do mesmo diploma;

34)- O contrato invocado na acção não pode ser considerado como de execução periodica ou continuada, sendo por isso inaplicável ao caso o

disposto no artº 434º do Código Civil de 1967;

35)- A postura do recorrente corresponde á declaração de não querer cumprir o contrato de promessa;

36)- Essa recusa justificava a resolução do mesmo contrato sem sequer se marcar data para a celebração da escritura, a qual constituiria uma "pura redundância" (Ac. R. L. de 29/03/84 C. J. Ano X, 1984, T 2, pg. 119).

37)- A invocação feita, a última hora, das disposições do Regulamento da Sisa, é despropositada.

Termos em que negando o provimento ao recurso, deve ser confirmada, na íntegra, a douta Sentença recorrida.

Deve além disso, condenar-se a recorrente, como litigante de má fé, em multa e indemnização”; (cfr. fls. 435 a 441).

*

Seguidamente, veio a recorrente, pronunciando-se sobre as novas conclusões apresentadas pelo recorrido, afirmar que nestas se acrescentou “um parágrafo (alínea 37), com matéria inteiramente nova”, pedindo o desentranhamento desta nova peça ou a sua substituição por outra sem acréscimos; (cfr. fls. 446 a 447).

*

Foi o recorrido notificado do assim pretendido e nada disse.

*

Colhidos os vistos dos Mmºs Juizes-Adjuntos, vieram os autos à

conferência.

*

É, agora, o momento para apreciar e decidir.

Fundamentação

2. Dos factos

Vem a matéria de facto averiguada pelo Colectivo “a quo” fixada nos termos seguintes:

“1) No dia 3 de Outubro de 1991 o autor e a Ré celebraram um contrato de promessa pelo qual esta prometeu vender e aquele prometeu comprar 37 fracções autónomas designadas pelas letras " AO" a "CD" do centro Comercial, localizado no XXX.

2) O preço global das fracções prometidas transaccionar foi fixado em HKD\$15,866,200.00 equivalentes a MOP\$16,365,985.30.

3) No acto da assinatura do contrato, a ré recebeu do autor, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de HKD\$I,586,620.00.

4) Posteriormente o autor pagou à ré as seguintes quantias:
- HKD\$793,310.00 em 5 de Novembro de 1991, a título de 2º reforço de sinal ;
- HKD\$793,310.00 em 3 de Dezembro de 1991, a título de 3º reforço de sinal.”

5) No contrato em causa ficou expressamente clausulado que à ré não assistia o direito de receber juros sobre a quantia restante do preço, durante o

período de 2 meses contados a partir de 3 de Dezembro de 1991.

6) Se acaso ao longo deste período de 2 meses, o autor revendesse alguma fracção autónoma a terceiro, aquele teria de pagar à ré 5% do respectivo preço.

7) Ficou, por outro lado, estipulado que se, até ao dia 3 de Fevereiro de 1992 houvesse ainda fracções autónomas por revender, teria de pagar à ré 5% do preço dessas fracções autónomas.

8) Em 18 de Março de 1992, o autor pagou à ré a quantia de HKD\$793,310.00, com que, atentos os montantes ulteriormente entregues, liquidou na referida data 25% do preço.

9) Os remanescentes 75% do preço venceriam juros à taxa praticada pelo Banco da China (Sucursal de Macau) nas suas operações activas para aquisição de imóveis, até que todas as fracções autónomas fossem revendidas.

10) Enquanto as fracções em causa não fossem revendidas, não tinha a ré o direito de exigir a parte faltante do preço, mas apenas receber os juros sobre a mesma, até que o autor conseguisse retransmitir as fracções autónomas a terceiros.

11) Sendo revendidas essas fracções os remanescentes 75% do preço seriam pagos por via de financiamento bancário a ser solicitado pelos novos promitentes compradores.

12) No contrato em causa ficou a constar que a administração do condomínio tinha sido adjudicada pela ré à empresa "H", obrigando-se o autor a celebrar um contrato de gestão de condomínio com a mesma empresa.

13) Ficou também estabelecido que a partir de 3 de Dezembro de 1991 as despesas de condomínio seriam da responsabilidade do autor ou dos novos promitentes – compradores.

14) O autor, a partir de 3 de Dezembro de 1991, passou a pagar todas as despesas de condomínio.

15) Além dos montantes atrás referidos o autor pagou à ré no dia 11 de março de 1993 HKD\$1,000,000.00 por conta do preço.

16) Pagou, além disso, em 30 de Abril de 1993 HKD\$1,000,000.00 também por conta do preço.

17) Em 30 de Novembro de 1993 pagou mais HKD\$500,000.00.

18) O total pago pelo autor, por conta do preço, é assim de HKD\$6,466,550.00.

19) A ré solicitou ao A. várias vezes o pagamento da parte ainda restante do preço, designadamente através duma carta datada de 6 de Novembro de 1993 na qual invocou o direito de rescindir aquele contrato.

20) Por carta de 18 de Janeiro de 1995 a Ré comunicou ao autor que o remanescente do preço ascendia a HKD\$9,399,650.00 e exigiu o pagamento da quantia de HKD\$348,837.55 correspondente a 3 meses de juros e despesas de condomínio.

21) O autor pagou aquele montante através de 2 cheques, um de 26 de Janeiro de 1995 no valor HKD\$110,205.89 e o outro datado de 28 de Fevereiro de 1995 no valor de HKD\$238,631.66.

22) No dia 20 de Junho de 1995, o autor pagou à ré o montante de HKD\$133,413.00 a título de despesas de condomínio e de juros, respeitante a Março de 1995.

23) *Em 28 de Julho de 1995, o autor pagou, por conta da parte restante de despesas de condomínio e de juros respeitantes ao período que vai de Abril a Junho do mesmo ano, a quantia de HKD\$405,429.42 pagamento esse efectuado através dum cheque passado a favor de "Si", pertencente ao grupo económico da Ré.*

24) *No dia 31 de Julho de 1995 a ré exigiu ao autor o pagamento das despesas de condomínio referente a Julho de 1995 e de juros acrescidos de taxa de mora, tudo no montante total de HKD\$130,612.56, a ser efectivado em 3 dias.*

25) *Por carta datada de 10 de Agosto de 1995 foi fixado ao autor o prazo de três dias para apresentar uma proposta do pagamento do remanescente do preço, sob pena da rescisão do contrato.*

26) *Logo após o seu regresso da República Popular da China tomou o autor conhecimento duma carta de 23 de Agosto de 1995 enviada pela ré e pela qual esta lhe comunicou estar rescindido o contrato em questão.*

27) *A ré deu aquele passo já após, ter dado de arrendamento o mencionado Centro Comercial a terceiros.*

28) *A ré reiterou a decisão tomada no sentido de rescindir tal contrato, por carta de 31 de Agosto de 1995 isto apesar de o autor por carta do dia anterior, ter manifestado a vontade de liquidar os juros e as despesas de condomínio respeitantes aos meses de Julho e Agosto.*

29) *A ré à revelia do autor, deu de arrendamento as fracções em causa a "F" a qual nela introduziu obras a partir de Julho de 1995 e ali passou a explorar um supermercado em Novembro seguinte.*

30) *A ré procedeu também, à revelia do autor, à demolição de todas*

as paredes que separavam as mesmas fracções.

31) *Em vez de 37 fracções prometidas comprar e vender surgiu um amplo espaço totalmente diferente na sua estrutura e composição do objecto que as partes tiveram em vista ao celebrar o contrato referido em I. supra.*

32) *O autor no dia 29 de Agosto de 1997 enviou à ré, uma carta cuja cópia se junta, como documento n.º 22 e cujo teor se dá aqui por reproduzido.*

33) *Nenhum dos avisos constantes dessa carta foi observado pela ré.*

34) *A ré enviou ao Autor no mês de Dezembro de 1997 a carta cuja cópia se junta como documento n.º 23 e cujo teor se dá aqui por reproduzido.*

35) *Tal carta mereceu por parte do autor a resposta constante da comunicação que se junta como doc. n.º 24 e cujo teor se dá inteiramente por reproduzido.*

36) *Após a recepção da carta referida em 34. supra, as partes não trataram das formalidades relativas ao pagamento da sisa para outorgar as competentes escrituras públicas.*

37) *Por suportar todas as despesas de condomínio, foi facultado ao autor o acesso às partes comuns e às fracções autónomas a fim de "in loco" mostrar as mesmas aos potenciais interessados, mas nunca lhe tinham sido entregues as chaves do prédio.*

38) *Em meados de Julho de 1995 a ré impediu o acesso do autor ao dito prédio vedando-lhe a respectiva entrada.*

39) *No acto de entrega do cheque referido em 23. supra ficou acordado entre as partes que seria franqueado ao autor o acesso ao dito prédio.*

40) *A ré impediu o autor de apresentar essas fracções aos eventuais*

interessados a partir de meados a Julho de 1995.

41) No mês de Junho de 1995 a ré tomou conhecimento de que o autor estava em negociações com a "V" com vista ao arrendamento daquele Centro Comercial em condições não apuradas.

42) A ré com o arrendamento referido em 29. supra inviabilizou a revenda daquelas fracções ao interessado "C" que pretendia adquiri-las pelo preço de HKD\$13,500,000.00.

43) O Autor, logo após o trânsito em julgado do Acórdão do TSJ de 11/12/96, avisou mais uma vez a ré que deveria repor as fracções no estado em que elas se encontravam antes da demolição referida em 30. supra.

44) Alguns vezes a ré contactou com o A. com vista à conclusão do contrato – promessa.

45) O remanescente do preço relativo ao contrato-promessa em referência é de RKD\$9,399,650.00.

46) O A. comprometeu-se a pagar à Ré a quantia de MOP\$92,500.00 relativa à instalação de tubos de água e ligações eléctricas relativas às trinta e sete fracções autónomas"; (cfr. fls. 203 a 206-v).

3. Do direito

Expostos os "termos da causa" assim como a factualidade que o Colectivo "a quo" deu como assente, detenhamo-nos, agora, na apreciação da presente lide recursória.

Como "questões preliminares", importa, antes de mais, decidir dos pedidos de junção de documentos deduzidos pela recorrente (R.) e recorrido

(A.) e do de desentranhamento das novas conclusões por este apresentadas.

Assim, vejamos.

3.1. Da junção de documentos

Como é sabido, o “momento regra” para a junção de documentos é o da apresentação do “articulado em que se aleguem os factos correspondentes”; (cfr. artº 523º, nº 1 do C.P.C. de 1961 hoje, artº 450º nº 1 do C.P.C.M.)

Assim não sucedendo, (não juntando as partes com os seus articulados os documentos destinados a fazer prova dos factos aí alegados), podem, mesmo assim, juntá-los até ao encerramento da discussão em primeira instância, sendo todavia, condenadas em multa, salvo se, a impossibilidade de junção em tempo devido resultar:

- do facto de o documento ainda não existir, (o documento formou-se em momento posterior ao oferecimento do articulado);
- do facto de a parte não ter conhecimento da existência do documento; ou,
- do facto de a parte não dispor do documento na altura em que ofereceu o articulado.

Esta, a “conclusão” que se retira do nº 2 dos referidos artºs 523º e 450º que, nas palavras de A. dos Reis, concilia o princípio da “disciplina processual” com o da “justiça”, princípio este “segundo o qual a decisão deve

ser a expressão, tão perfeita e completa quanto possível, da verdade dos factos que interessam ao litígio”; (cfr., “C.P.C. Anot.”, Volume IV, pág. 11 e, no mesmo sentido, A. Varela in, “Manual de Processo Civil, pág. 530”).

Contudo, importa ter presente o regime específico do artº 706º, hoje 616º do C.P.C.M., (este último, o aqui aplicável), que regula a junção de documentos com as alegações de recurso, como, “in casu”, sucede.

Assim, preceitua o dito artº 616º que:

- “1. As partes podem juntar documentos às alegações nos casos a que se refere o artigo 451.º ou no caso de a junção apenas se tornar necessária em virtude do julgamento proferido na primeira instância.
2. Os documentos supervenientes podem ser juntos até se iniciarem os vistos aos juízes; até esse momento podem ser também juntos os pareceres de advogados, juristas ou técnicos.
3. (...) ”; (sub. nosso).

E, por sua vez, dispõe o artº 451º - para o qual remete o referido artº 616º - que:

- “1. Depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento.
2. Os documentos destinados a provar factos posteriores aos articulados, ou cuja apresentação se tenha tornado necessária por virtude de ocorrência posterior, podem ser oferecidos em qualquer estado do processo”; (sub. nosso)

Perante o assim estatuído – e “adaptando-o” à situação dos presentes autos – cremos ser de concluir que com as alegações de recurso, poderiam (ainda) as partes juntar:

- documentos destinados a fazer a prova dos fundamentos da acção ou da defesa (cfr. artº 451º, nº 1); assim como,

- documentos cuja junção se tornou necessária em virtude do julgamento proferido na primeira instância; (cfr., v.g., João Espírito Santo in, “O Documento Superveniente para efeito de recurso ordinário e extraordinário”, pág. 43 e segs., Almedina, 2001).

Quanto aos primeiros, para que se considere lícita a sua junção, necessário seria que a parte cuja junção pretende, demonstre – como atrás já se referiu – que não lhe foi possível proceder à sua junção até ao encerramento da discussão em 1ª Instância, que como é sabido, tem lugar quando terminam os debates sobre a matéria de facto – cfr. artº 555º, nº 3, al. e); (cfr., v.g., Ac. do T.S.J. de 07.10.98, Proc. nº 878/98).

Quanto aos segundos, tratam-se (apenas) de documentos que, como ensina A. Varela, “pela fundamentação da sentença ou pelo objecto da condenação, se tornou necessário provar factos com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes da decisão proferida”; (in “Manual ...”, pág. 534). Aqui, não se abrange a hipótese de a parte cuja junção pretende efectuar se afirmar surpreendida com o desfecho da acção e pretender, com tal fundamento, juntar à alegação, documento que já poderia e deveria ter apresentado em 1ª Instância; (cfr., ainda, sobre o tema, A. Varela in, Rev. Leg.

e Jurisp., Ano 115º, 95º, Ac. do S.T.J. de 28.01.99, Proc. nº 98B980 e do T.S.J. de 20.01.99, Proc. nº 884).

Assim, feito que está – de forma algo abreviada – o enquadramento legal quanto à questão da junção de documentos em sede de recurso, e passando agora do campo dos princípios à sua aplicação ao caso vertente, vejamos então quais os documentos cuja junção pretendem as partes.

Requer a recorrente a junção de sete documentos:

- duas cartas subscritas pelo advogado (Y) em 21.09.2001 e 18.10.2001 e endereçadas ao escritório do Exmº mandatário da recorrente;
- uma carta assinada em nome da recorrente em 08.10.1997 e endereçada ao recorrido;
- dois “recibos” da carta supra referida, com a mesma data;
- um “aviso de recepção” da mesma carta acima referida com data de Outubro de 1997; e,
- uma cópia do contrato promessa junto como “doc. nº 1” com a p. i. e – como o afirma o recorrente – “tradução da parte que não constava dos autos”; (cfr. fls. 308 a 333).

Por parte do recorrido, foi também apresentado um documento que consiste também numa carta subscrita pelo referido advogado (Y) em 24.10.2001 e endereçada ao Exmº mandatário do recorrido; (cfr. fls. 408).

Assim sendo, “quid iuris”?

— Ora, atento o estatuído no nº 1 do citado artº 451º do C.P.C.M., verifica-se que, com excepção das cartas subscritas pelo advogado (Y), podia o ora recorrente – efectuar a sua junção em momento anterior ao que o veio fazer, (com as alegações de recurso), já que tem todos eles data anterior à própria entrada da presente acção no então T.C.G.M., e/ou, estavam na sua disponibilidade (isto, quanto à cópia do contrato e tradução).

Nesta conformidade, quanto a estes documentos – dado até mesmo que nem sequer alegou a recorrente impossibilidade de oportunamente ter efectuado a sua junção – e visto não se tratarem de documentos cuja junção se tornou necessária em virtude da decisão proferida e ora objecto de recurso, não poderão ser os mesmos admitidos, (pois, como se deixou consignado, não é de admitir a junção com as alegações de recurso, de documentos potencialmente úteis à causa “ab initio”, nem descortinamos em que medida é que, a junção dos ditos documentos se tornou, agora, necessária, já que os mesmos se relacionam com factos ponderados pelo Tribunal “a quo” sem que tal constitua “decisão inesperada”).

Quanto às duas cartas datadas de 21.09.2001 e 18.10.2001, da mesma forma não nos parece de admitir a sua junção.

Com as mesmas pretende a recorrente fazer prova de que a escritura pública para a compra e venda das 37 fracções nunca esteve marcada no escritório do advogado (e notário privado) (Y).

Porém, em relação a esta matéria, na p. i., alegou o A. ora recorrido que, logo após o trânsito do Ac. do T.S.J. de 11.12.96 tirado no âmbito do recurso

interposto da decisão proferida na A.O. nº 155/95 do então 4º juízo do T.C.G.M. – no qual se decidiu que o contrato promessa entre A. e R. celebrado permanecia válido – resolveu dar execução ao mencionado contrato, e assim, no dia 29.08.97, enviou à R. uma carta que em fotocópia juntou como “documento nº 22”, (dando-o como reproduzido), e do qual se retira que comunicou à R. que tinha sido designado o dia 30.10. – do mesmo ano – pelas 15:00horas, no cartório do notário (Y), sito na ... para a celebração da escritura pública; (cfr. fls. 66 e 67).

Ao assim alegado, teve a ora recorrente oportunidade de responder, e, como resulta da matéria de facto dada por assente, foi tal facto – “marcação da escritura” – dado como provado (cfr. facto consignado na sentença recorrida sob o nº 32), e ponderado pelo Tribunal “a quo”, aliás, como era perfeitamente previsível, pelo que não constituindo tais cartas documentos cuja junção com as alegações é – em conformidade com o que atrás se expôs – legal, não é de admitir a sua junção.

— Por sua vez, quanto à “carta” cuja junção pretende o recorrido, foi a mesma junta “em resposta” às “cartas” cuja junção pretendia a ora recorrente, (pois que com a mesma, pretende-se como que “anular” o teor das anteriores).

Assim, “mutatis mutandis”, atentos os motivos expostos e também visto que não foram admitidos os documentos pretendidos juntar pela recorrente, da mesma forma não o pode ser o do recorrido.

Nesta conformidade, haverão de ser desentranhados os documentos cuja junção pretendem recorrente e recorrido.

3.2. Do desentranhamento das novas conclusões apresentadas pelo recorrido.

O motivo do pretendido desentranhamento preende-se com o facto de, na opinião da recorrente, ter o recorrido, nas suas novas conclusões – apresentadas em consequência das também novas conclusões apresentadas pela recorrente – acrescentado um parágrafo – a “alínea 37” – com matéria nova e que não fora referida nas “contra-alegações”.

Ora, o certo é que as novas conclusões apresentadas (pelo recorrido), tem (apenas) como objectivo, “acertar” as já apresentadas às novas conclusões apresentadas pela recorrente (a convite do ora relator).

Porém, tal “acerto”, tem que se cingir à “sistematização” (forma), não sendo óviamente possível, nelas (nas novas), incluir afirmações que não tinham sido feitas nas anteriores conclusões. Pois, não se trata da prática de um “acto novo”, como se o anterior tivesse deixado de existir, mas tão só de uma “arrumação” das afirmações produzidas de forma a “compatibilizá-las” com as novas conclusões apresentadas pela recorrente

Assim, de um mero cotejo das conclusões inicialmente apresentadas com as (novas) apresentadas depois, se conclui que, efectivamente, o afirmado na dita “alínea 37” das últimas não constava das inicialmente apresentadas, pelo que, não se justificando o desentranhamento de toda a peça, ter-se-à tal “alínea 37” como não escrita.

Aqui chegados, e por assim dizer, “saneados” os autos, avancemos.

3.3. Do recurso interposto pela R..

Aqui, quatro são as questões suscitadas pela recorrente.

Entende, pois, (de acordo com a ordem que as expôs):

- que a sentença recorrida erra na fixação e apreciação da matéria de facto;
- que o Tribunal errou na apreciação da prova;
- que padece a decisão de insuficiência da matéria de facto; e,
- que não houve incumprimento definitivo pela sua parte de qualquer obrigação.

Após analisados os autos e ponderando nas extensas motivações apresentadas, cremos ser de constatar que todas as quatro questões colocadas se relacionam entre si, (se é que não se sobrepõem), tendo como “ponto nuclear”, a questão da marcação ou não da escritura para a compra e venda das 37 fracções prometidas comprar e vender.

Com efeito, se bem ajuizamos, a sorte do recurso em apreciação, dependerá, em grande parte, da decisão que se vier a proferir quanto àquela questão.

Assim, por aí começaremos, procurando, na apreciação a encetar, abordar as questões pela recorrente colocadas e que constituem a “base” do seu inconformismo com o decidido.

Vejamos então.

— Como resulta destes autos, na sua p. i., alegou o A. (recorrido) que na sequência do trânsito em julgado do Acórdão do então T.S.J. de 11.12.96, onde se declarou válido o contrato promessa entre A. e R. celebrado, resolveu dar execução ao mesmo e que, após avisar a R. que deveria repor as fracções no estado em que estavam aquando da celebração do contrato promessa referido, e não tendo obtido resposta, enviou, então à R., uma carta cuja cópia juntou como doc. nº 22 (cfr. fls. 66), dando-a como reproduzida; (cfr. artº 61º a artº 64º da p. i., a fls. 11 e 12).

Eis o teor da referida carta:

*“ Ao Legal Representante da
Sociedade (B)*

Na qualidade de mandatário do Sr. (A) e em sua representação venho levar ao conhecimento de V. Ex^a o seguinte:

Como certamente é do vosso conhecimento, as autoridades judiciais do Território – Sentença proferida pelo Meritíssimo Juiz de Direito do 4º Juízo e Acórdão do Tribunal Superior de Justiça – entenderam que o contrato de promessa celebrado no dia 3 de Outubro de 1991 pelo meu representado com essa Sociedade, "pelo qual aquele prometeu comprar a esta a qual prometeu vender-lhe 37 fracções autónomas designadas por letras "AO" a "CD" do Centro Comercial, localizado no XXX, sito na RuaXX", era válido e eficaz.

Vai o meu representado dar execução a esse contrato de promessa, celebrando a respectiva escritura pública a fim de recebendo essas fracções devolutas as poder alienar a outrem ou utilizá-las.

Os impressos destinados ao pagamento da sisa devida pela transacção encontram-se devidamente preenchidos no meu Escritório, apenas aguardando que o legal representante dessa sociedade, na qualidade de transmitente, os assine. Para a celebração da Escritura Pública foi designado o dia 30 de Outubro deste ano no Cartório do Notário Privado (Y), sito na Rua xxx, Macau. Assim venho por este meio comunicar a V. Ex^a.

O seguinte:

a) deverá algum legal representante dessa Sociedade assinar os impressos da sisa, deslocando-se para o efeito até ao dia 13 de Outubro de 1997 ao meu Escritório sito na Avenida XXX, Macau.

b) deverá essa Sociedade enviar cópias dos documentos da identificação das pessoas que a vão representar nessa escritura ao Escritório do Notário Privado (Y) até ao dia 13 de outubro de 1997.

c) deverão as pessoas que representarão essa Sociedade nessa Escritura comparecer no dia 30 de Outubro pelas 15h. para a outorga desse acto notarial no Cartório atrás referido.

Caso os representantes dessa Sociedade estejam impedidos de comparecer à data e hora indicadas naquele Cartório, solicito que ali se dignem marcar outra data para celebração da escritura nos 15 dias subsequentes (até ao dia 14 de Novembro de 1997).

Fica ainda V. Ex^a advertido por este meio, e sem necessidade de qualquer outro aviso, que na hipótese de não ser dada satisfação a qualquer daquelas solicitações ter-se-a por definitivamente não cumprido o referido contrato de promessa, com todas as consequências daí resultantes designadamente o direito de exigir o dobro do sinal prestado.

(...)"

Contestou a ora recorrente (R.) nos termos seguintes:

“(..."

52° Impugna, porque não correctos, os artºs 61º a 64º da p. i..

53° Desconhece-se o R., e não tem obrigação de conhecer, por que forma quis o A. dar execução ao contrato-promessa, após o trânsito em julgado do douto Acórdão do TSJ.

54° Desconhece também o R., sem obrigação de conhecer, como e quando o terá o A. "avisado" para repor as fracções no estado em que elas se encontravam antes da demolição das paredes separadoras.

55° E, em consequência, não poderia o R. responder a algo que desconhecia e desconhece.

56° Na verdade, só através da carta datada de Agosto de 1997 (cfr. do. 22 junto com a p.i.) o A. manifestou a sua "intenção" de celebrar os contratos prometidos através de escritura pública, esqueceu-se foi do essencial: o pagamento das quantias em dívida, sem os quais a celebração dos contratos prometidos é inviável.

(...)" ; (cfr. fls. 90 a 91).

Perante isso – e, quanto a nós bem – levou o Mmº Juiz titular do processo, para a “Especificação” o facto seguinte:

“O autor no dia 29 de Agosto de 1997 enviou à Ré, uma carta cuja cópia se junta, como documento nº 22 e cujo teor se dá aqui por reproduzido”; (cfr. alínea FF), a fls. 120).

Haverá, assim, como afirma a recorrente, “erro na apreciação da prova e na fixação da matéria de facto”?

Sem embargo do devido respeito por opinião diversa, não vemos como.

Na verdade – e não obstante, em bom rigor, não ser de boa prática dar como reproduzido o teor de documentos em sede de “matéria de facto” – o certo é que face à alegação de tal “facto” pelo A., a R., a quem cabia o “ónus de impugnação especificada” (cfr. artº 490º, nº 1 do C.P.C. de 1961, hoje, artº 410º do C.P.C.M.), não só não o contestou como o “aceitou”, pelo que, quanto ao envio da carta e seu teor, e assim, quanto a marcação da escritura, sem necessidade de mais alongadas considerações, não vislumbramos nenhum erro na apreciação da prova e/ou na fixação da matéria de facto.

Pois, não colhe o argumento da recorrente segundo o qual “a comunicação da marcação de uma escritura não se confunde com a prova da respectiva efectiva marcação”. É que, perante a alegação do A. (recorrido) de que “estava marcada a escritura” e não a tendo impugnado a ora recorrente, inquestionavelmente, ter-se-ia que dar por assente a sua marcação.

— Ultrapassadas que assim cremos ficar tais questões, continuemos.

E, nesta perspectiva, apreciemos as restantes questões.

Estas, na óptica da recorrente, (e na mesma ordem em que as suscitou), preendem-se com a “insuficiência da matéria de facto” e com a “inexistência de incumprimento definitivo por sua parte de qualquer obrigação”.

Pela lógica das coisas, comecemos pelo “incumprimento”.

O contrato promessa, é legalmente definido como a “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato”; (cfr. artº 410º, nº 1 do C. Civil de 1966, aplicável ao tempo da celebração do contrato promessa em causa).

Descodificando este conceito legal, constata-se que tal contrato promessa constitui “um acordo preliminar que tem por objecto uma convenção futura, o contrato prometido”; (cfr., I. Galvão Telles in, Dtº das Obrigações, 5ª ed., pág. 83). Implica – segundo o mesmo autor e tanto quanto sabemos, a doutrina e jurisprudência em geral – uma obrigação de prestação de facto – “facere” – que tem de particular consistir na emissão de uma declaração negocial, tratando-se, pois, de um “pacto de contraendo”.

Por sua vez, dispõe o artº 406º nº 1 do dito C. Civil que: “o contrato deve ser pontualmente cumprido”. Tal normativo, também apelidado de princípio da pontualidade (ou da estabilidade) dos contratos, traduz-se na máxima seguinte: “as obrigações, depois de assumidas, são para serem cumpridas”. Quando chegado o vencimento e assim não venha a suceder, dá-se a “inexecução ou incumprimento da obrigação”.

Todavia, esta inexecução ou incumprimento, pode revestir duas modalidades: a de retardamento (ou atraso) e a de inexecução definitiva.

No primeira das modalidades, que constitui um mero incumprimento temporário, a prestação ainda pode ser executada. Traduz-se assim num mero

retardamento, demora ou dilacção no cumprimento, (não sendo portanto correcto falar-se em “incumprimento definitivo”). Pois, como observa o Prof. Pessoa Jorge, “não tendo o devedor cumprido no vencimento, ou a prestação ainda é possível e conserva interesse para o credor ou já não é possível ou não tem mais interesse para este; no primeiro caso diz-se que a inexecução é temporária e no segundo definitiva”; (in, “Ensaio Sobre os Pressupostos da Responsabilidade Civil”, 1999, Reimpressão, pág. 22).

Perante este entendimento, que cremos ser unanime, tem-se também entendido que a resolução do contrato promessa e o regime do sinal (cfr. artº 442 do C.C.), só tem lugar em caso de inadimplemento definitivo da promessa e não nos casos de simples retardamento ou, como também se designa este “atraso”, simples mora; (cfr. G. Telles in, “Dtº das Obrigações”, pág. 83, Antunes Varela in, “R.L.J.”119º-216, Calvão da Silva in, “Cumprimento e sanção pecuniária compulsiva”, 1987, pág. 297 e “Sinal e contrato-promessa” pág. 82).

Aliás, tal “conclusão” afigura-se-nos inevitável face ao preceituado no artº 804º nº 1 do C.C., o qual prescreve que “a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor”.

Para a resolução da questão que ora nos ocupa, interessa assim verificar se houve efectivo “incumprimento definitivo”.

Nestes termos importa chamar à colação o disposto no nº do artº 808º do C.C..

Aí, estipula-se que:

“1. Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente por fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação”.

Em conformidade com o assim preceituado, haverá incumprimento definitivo se:

- o credor, em consequência do já verificado atraso no cumprimento da prestação por parte do devedor, vier a perder o interesse na prestação; ou no caso de,
- o credor, também em consequência da mora já verificada, vier a fixar um (novo) prazo ao devedor para cumprir a prestação que lhe compete, e mesmo assim, esta não venha a ser realizada.

“In casu”, resulta da matéria de facto dada por assente que, aquando da celebração do contrato promessa, não fixaram ao partes um “prazo certo” ou “data concreta” para a celebração do contrato definitivo. Apenas convencionaram que o remanescente do preço venceria juros ... até que todas as fracções autónomas fossem revendidas pelo promitente comprador e que, enquanto tal não viesse a suceder, não tinha o promitente vendedor o direito de exigir o referido remanescente do preço.

Todavia, importa averiguar a mesma com detalhe para se ver se, mesmo assim, ocorreu o dito incumprimento definitivo, por parte da ora recorrente.

Esta – vale a pena recordar – quanto a este aspecto, dá-nos conta que:

“29) *A ré à revelia do autor, deu de arrendamento as fracções em causa a "F" a qual nela introduziu obras a partir de Julho de 1995 e ali passou a explorar um supermercado em Novembro seguinte.*

30) *A ré procedeu também, à revelia do autor, à demolição de todas as paredes que separavam as mesmas fracções.*

31) *Em vez de 37 fracções prometidas comprar e vender surgiu um amplo espaço totalmente diferente na sua estrutura e composição do objecto que as partes tiveram em vista ao celebrar o contrato referido em 1. supra.*

32) *O autor no dia 29 de Agosto de 1997 enviou à ré, uma carta cuja cópia se junta, como documento nº 22 e cujo teor se dá aqui por reproduzido.*

33) *Nenhum dos avisos constantes dessa carta foi observado pela ré.*

38) *Em meados de Julho de 1995 a ré impediu o acesso do autor ao dito prédio vedando-lhe a respectiva entrada.*

39) *No acto de entrega do cheque referido em 23. supra ficou acordado entre as partes que seria franqueado ao autor o acesso ao dito prédio; (no ponto 23, havia-se dado como provado que “em 28.07.95, o autor pagou, por conta da parte restante das despesas de condomínio e juros respeitantes ao período que vai de Abril a Junho do mesmo ano, a quantia de H.K.D.\$405,429,42, pagamento esse efectuado através de um cheque passado a favor de “S” pertencente ao grupo económico da Ré”).*

40) *A ré impediu o autor de apresentar essas fracções aos eventuais interessados a partir de meados a Julho de 1995.*

41) *No mês de Junho de 1995 a ré tomou conhecimento de que o autor estava em negociações com a "V" com vista ao arrendamento daquele Centro Comercial em condições não apuradas.*

42) *A ré com o arrendamento referido em 29. supra inviabilizou a revenda daquelas fracções ao interessado “C” que pretendia adquiri-las pelo preço de HKD\$13,500,000.00.*

43) *O Autor, logo após o trânsito em julgado do Acórdão do TSJ de 11/12/96, avisou mais uma vez a ré que deveria repor as fracções no estado em que elas se encontravam antes da demolição referida em 30. supra.”*

Ponderando e procedendo ao enquadramento desta factualidade, assim se consignou na decisão recorrida:

“4. A presente acção foi proposta na sequência duma outra, onde se decidiu que o contrato-promessa invocado na presente acção era válido, por nenhuma das partes o ter resolvido eficazmente.

(...)

Logo após o trânsito em julgado do respectivo Acórdão, o autor pretendeu dar execução a esse contrato, solicitando à Ré a realização da escritura sob pena de considerar incumprido o contrato em termos definitivos.

É neste contexto que, logo após o trânsito da acção anterior, o A. avisou a Ré que deveria repor as fracções no estado em que elas se encontravam antes da demolição referida em 30. supra, tendo a Ré procedido à demolição de todas as paredes que separavam as 37 fracções prometidas comprar e vender, à revelia do A.

E é assim que o Autor, no dia 29 de Agosto de 1997, enviou à ré a carta que constitui o documento de fls. 22, comunicando à ré que ia dar execução ao referido contrato de promessa; que os impressos destinados ao pagamento da sisa devidamente preenchidos, se encontravam no escritório do advogado do Autor, aguardando que o legal representante da ré os assinasse até ao dia 13 de Outubro, que tinha sido designado o dia 30 de Outubro pelas 15h00 - período de tempo

superior a 2 meses contados da data da carta ou seja 27 de Agosto - no Cartório do Notário (Y), sito na Rua xxx, Macau, para a celebração da Escritura Pública. Mais solicitou que se por acaso os seus representantes estivessem impedidos de comparecer naquele Cartório na data e hora referidas, se dignasse marcar qualquer outra data nos 15 dias subsequentes. Finalmente, advertiu: "Fica ainda V. Ex^a advertido por este meio e sem necessidade de qualquer outro aviso, que, na hipótese de não ser dada" satisfação a qualquer daquelas solicitações ter-se-á por definitivamente não cumprido o referido contrato de promessa, com todas as consequências daí resultantes designadamente o direito de exigir o dobro do sinal prestado".

Ora, vem provado, que nenhum dos avisos constantes daquela carta foi observado pela ré.

Designada data para a celebração da escritura pública cabia à Ré fazer deslocar ao referido Cartório Notarial o seu representante legal para outorgar a escritura, ocasião em que lhe deveria ser pago o remanescente do preço indicado no contrato de promessa no montante de \$9,399,650.00, sendo suposto que nessa data as obrigações fiscais estivessem regularizadas, sob pena, "sibi imputat", de recair sobre o A. a responsabilidade pela não efectivação do contrato que se propusera..

Na verdade, ao enviar aquela carta, o Autor reconheceu implicitamente que pagaria aquele montante já que as importâncias que faltavam para perfazer o preço ajustado já haviam sido liquidadas anteriormente, a título de sinal e princípio de pagamento.

E não se diga que era o A. que, há vários anos se recusou ao cumprimento do contrato, pois que na supra referida acção se decidiu que não havia lugar a resolução, mantendo-se válido e eficaz o contrato. A interpelação para o cumprimento ocorreu posteriormente e a iniciativa coube ao A...

5. A ré, não obstante nada dizer ou fazer, nos prazos fixados pelo Autor naquela carta de 27 de Agosto de 1997, veio em Dezembro do mesmo ano, endereçar uma carta ao A. solicitando a sua comparência no Cartório Notarial do Dr. "R" no dia 20 de Janeiro de 1998, pelos 15h00, com "cashier order" com valor nominal igual ao preço remanescente para a outorga das competentes escrituras públicas, pedindo ainda o a liquidação com numerário ou "cashier order" dos valores respeitantes a despesas de condomínio e juros de mora, bem como despesas de ligação de tubo de água até ao próximo dia 10 de Janeiro de 1998, sem o que não poderia proceder à celebração de compra e venda.

Ora acontece que nada autorizava a ré a condicionar a celebração da escritura pública, à liquidação de quantias que nada tinham ver com o preço.

Na data de 20/1/98, data em que a Ré reclama o incumprimento definitivo do A., já se verificara que aquela nada fizera, na sequência dos avisos feitos pelo Autor no mês de Agosto de 1997, para celebrar a necessária Escritura Pública e que o contrato fora considerado resolvido pelo Autor a partir de meados de Novembro de 1997, verificando-se agora o condicionalismo que faltara na acção anterior.

6. Acresce que a perda do interesse não se reconduz apenas ao respeito por um prazo razoável para o cumprimento não acatado pela Ré.

Na verdade, tendo esta facultado ao A. - e por isso suportaria ele as despesas de condomínio - o acesso às partes comuns e às fracções autónomas, a fim de "in loco" mostrar as mesmas aos potenciais interessados, nunca lhe entregou as chaves do prédio e a partir de meados de Julho de 1995, impediu o seu acesso, vedando-lhe a respectiva entrada, impossibilitando a apresentação das fracções aos interessados.

Mais: ao dar de arrendamento, à revelia do Autor, as fracções em causa, a "F", que nelas introduziu obras a partir do Julho de 1995 e ali passou a explorar

um supermercado em Novembro seguinte, inviabilizou a revenda das mesmas fracções ao interessado “C” que pretendia adquiri-las pelo preço de H.K.D.\$13,500,000.00.

7. Pelo que acima se disse constata-se o incumprimento por falta de comparência por banda da Ré e não já o incumprimento do A. em face da interpretação dada ao contrato em análise, vindo comprovado um comportamento culposo e reiterado daquela em relação às obrigações contratuais assumidas.”

Que dizer?

Por nós, e sem embargo do muito respeito devido a opinião diversa, não partilhamos do assim entendido, já que, atenta a facticidade retratada, não cremos que tenha ocorrido incumprimento definitivo por parte da R. ora recorrente.

Especifiquemos.

Como se deixou relatado, para que se possa dar por adquirido tal “incumprimento definitivo”, importa, antes de mais, que tenha havido mora (ou atraso) no cumprimento, pois – não tendo ao partes fixado um “termo essencial” e/ou convencionado uma “cláusula resolutiva expressa”, (como na situação em apreço sucedeu) – tão só após mora no cumprimento é que poderia advir o falado incumprimento (definitivo).

No caso dos autos, como se viu, não foi sequer fixada uma “data certa”

ou “prazo determinado” para a celebração do contrato prometido.

Assim, a comunicação para a outorga da escritura, efectuada pelo A. (recorrido) através da carta “documento nº 22” não pode, por si, sem prévia mora – dado que até aí não havia data para a realização do contrato definitivo – ser entendida como (imediato) incumprimento definitivo.

Para que assim fosse, necessário seria que a R. (recorrente) já estivesse em mora quanto à prestação que no âmbito da promessa acordada lhe cabia, para então sim, após tal “interpelação”, se converter (a mora) em incumprimento definitivo. Tal mora (prévia), não resulta da factualidade dada como provada, pelo que, por aí, nos parece adequado considerar que ocorreu o dito incumprimento.

Por sua vez, também não cremos que possa ter havido incumprimento definitivo por perda do interesse do A. (recorrido).

Tal perda de interesse, implica, também, antes de mais que, esteja o devedor em mora e que “em consequência” desta mora, venha o credor a perder (definitivamente) o interesse na prestação, (perda esta que, como prescreve o artº 808º, nº 2, “é apreciada objectivamente”).

Ora, não tendo havido, como se viu (prévia) mora – dado que nunca foi fixado “uma data certa” para a celebração do contrato definitivo; a primeira vez que tal aconteceu foi com a comunicação feita com a carta “doc. nº 22” – não vemos também como terá havido incumprimento definitivo por perda de interesse do credor, (que aliás, nem sequer alegado nos articulados foi.)

Por fim, cabe ainda referir que, da mesma forma, não se mostra ter havido perda do interesse do credor após tal comunicação.

Esta, como se viu, ocorreu em 29.08.97, e após tal data, nada da matéria de facto permite concluir que assim foi. Aliás, até mesmo o documento pelo A. junto como doc. nº 24 – e referido na matéria de facto sob o “ponto 35” – permite concluir o inverso, isto é, da manutenção do interesse do A.. Na verdade, embora tenha aí afirmado que o contrato se encontrava resolvido, declarou que, “não obstante, o que fica referido” – quanto à resolução – “está o Sr. (A) na disposição de celebrar a escritura pública ...”

Dest’arte, não tendo havido incumprimento definitivo, importa revogar a decisão proferida que julgou a acção procedente e, em consequência, apreciar se procedem os pedidos reconventionais pela ora recorrente formulados na sua contestação.

Como se deixou consignado, em reconvenção, pediu (também) a R. (recorrente), a resolução do contrato e a condenação do A. (recorrido) na perda do sinal e de todas as prestações acessória pagas. Subsidiariamente, pediu que fosse o contrato celebrado declarado válido e fixado prazo para o seu cabal cumprimento.

— Quanto à declaração de resolução, valem aqui, “mutatis mutandis”, as observações feitas aquando da apreciação do recurso que atrás se procedeu. Pois, da mesma forma, há que referir que a matéria de facto dada como assente não permite concluir ter havido incumprimento definitivo por parte do A.. Na verdade, não tendo havido a fixação de uma data certa para a

celebração do contrato definitivo e tendo apenas as partes convencionado que “enquanto o A. não procedesse à “revenda” das fracções prometidas comprar, não tinha a R. o direito de exigir o remanescente do preço”, não vemos também como concluir-se que houve incumprimento do A., pelo que nesta parte, há que manter a decisão que julgou improcedente tal pedido reconvenicional.

— E, com o assim decidido, fácil é concluir que quanto à declaração de validade do contrato, procede o pedido. Pois, não tendo havido incumprimento nem do A. nem da R., dúvidas não há que o contrato promessa entre estes celebrado mantém-se válido.

— Vejamos, agora, do pedido de fixação de prazo.

Tal matéria – “determinação do prazo” – é matéria regulada no artº 777º do C. C., aí se estabelecendo os requisitos para a procedência do pedido.

Todavia, atento ao que ficou convencionado no contrato promessa em causa – que a R. não podia exigir o pagamento do remanescente do preço enquanto o A., promitente comprador, não procedesse à revenda das fracções – não nos parece que deva, agora, recair sobre o Tribunal, a “tarefa” de alterar o que convencionado ficou.

Nesta conformidade, improcederá o assim pretendido.

— Quanto ao pedido de condenação da Recorrente por litigância de

má-fé.

Tendo presente a solução a que se chegou no âmbito do seu recurso, também não cremos que tal pretensão seja de proceder.

Com efeito, foi a decisão proferida pela 1ª Instância alterada, e, para além disso, não se descortina em que termos terá a ora recorrente, agido de má-fé ao exercer o direito que lhe é legalmente reconhecido de recorrer de uma decisão com a qual discorde.

Assim, improcederá também a pretendida condenação por litigância de má-fé.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos expostos, acordam:

- indeferir os pedidos de junção de documentos com as alegações de recurso;**
- indeferir o pedido de desentranhamento das novas conclusões apresentadas pelo recorrido;**
- julgar procedente o recurso e revogar a decisão que declarou resolvido o contrato promessa e que condenou a recorrente no pagamento do dobro do sinal pago assim como outros montantes pecuniários;**
- julgar improcedente o pedido reconvenicional de resolução do dito contrato e de condenação do A. (recorrido) na perda do sinal pago e no pagamento de outras quantias;**

- **declarar válido o mesmo contrato promessa;**
- **julgar improcedente o pedido de fixação de data para a celebração do referido contrato promessa; e,**
- **julgar improcedente o pedido de condenação da recorrente por litigância de má-fé.**

Custas, em ambas as Instâncias, pelo recorrido.

Pela improcedência do seu pedido reconvenicional, pagará também a R., ora recorrente, as respectivas custas, e, pelos restantes pedidos, a recorrente, a taxa de 6 UCs e o recorrido o correspondente a 3 UCs.

Macau, aos 24 de Outubro de 2002

José Maria Dias Azedo (Relator) – Choi Mou Pan – Lai Kin Hong (com declaração de voto)

Recurso nº 231/2001

Declaração de voto

Votei o Acórdão à excepção do seguinte:

Quanto à questão da requerida junção das cartas datadas de 21SET2001 e de 18OUT2001, subscritas pelo Advogado (Y), concordo apenas com a decisão do Acórdão antecedente no sentido de não admitir a junção dessas mesmas, mas não a fundamentação nele constante.

Ora, tendo em conta o teor dessas cartas e os factos alegados pelas partes nos seus articulados, obviamente as mesmas não se destinam a provar factos posteriores.

Deste modo, a junção das mesmas só é admissível se se verificarem os pressupostos previsto no artº 451º/1 do CPCM.

No entanto, tendo em conta a natureza e o teor desses documentos, a não apresentação atempada das mesmas só se explica pela inércia por parte das partes no sentido de as obter e depois juntar aos autos até ao encerramento de discussão em primeira instância. Não agiram desta maneira talvez por mera inércia, por não terem querido, ou por terem considerado não necessárias, e mas nunca por impossibilidade da sua obtenção.

Assim, é pelo exposto que entendo que a junção das mesmas cartas não é de admitir.

R.A.E.M., 24OUT2002

Lai Kin Hong