

Recurso nº 128/2004

Data: 22 de Julho de 2004

- Assuntos:**
- Reclamação do despacho saneador
 - Novos factos não impugnados
 - Escritura pública
 - Força probatória
 - Contrato-promessa
 - Negócio jurídico

Sumário

1. A decisão da reclamação do despacho saneador impugnada é recorrível no recurso da decisão final nos termos do artigo 430º nº 3 do Código de Processo Civil.
2. Caso o réu alegue na contestação novos factos, especialmente deduza excepções, pode o autor responder pela réplica, cabendo o autor impugnar especificadamente destes novos factos.
3. A falta de impugnação especificada destes factos novos impõe-se a considerar reconhecidos os factos, aproveitando o autor, porém, de igual modo a ressalva de que não se consideram admitidos por acordo os factos alegados pelo réu que estejam em manifesta oposição com a petição inicial.
4. Considera-se em manifestamente oposição os articulados dos autores, que alegaram não só factos da existência da dívida após a assinatura do contrato promessa, como também factos do não pagamento da dívida por parte da ré por motivo de ter o réu alegado a “dificuldade financeira”, e do réu, que alegou factos na

contestação de terem acordo da redução do preço, o que impede de considerar por confessados esses novos factos pelo facto de os autores não terem impugnado os mesmos.

5. Apesar de as escrituras públicas serem documentos autênticos, por se revestirem das características estabelecidas artigo 363º Do Código Civil, o seu valor probatório pleno é circunscrito aos factos que nelas se referem como praticados pelo notário e aos factos objecto de percepção por essa documentadora; mas não cobre tal força probatória a veracidade e/ou a correspondência com a realidade dos factos ou declarações das partes que integram a respectiva materialidade.
6. Embora a escritura pública que titulou o contrato de compra e venda faça prova plena de que os outorgantes nela declararam que o preço foi de MOP\$399.000,00, não prova, contudo, que essa declaração seja verdadeira, ou seja, que o preço real foi aquele”.
7. O contrato-promessa, tendo por objecto celebrar contrato definitivo, ficou logo cumprido e o seu efeito acabou, com a assinatura do contrato prometido, e, em consequência, o “negócio” daquele contrato passa a incorporar-se no contrato definitivo.

O Relator,

Choi Mou Pan

Recurso nº 128/2004

Recorrente: (A)

Recorridos :(B), (C), (D) e (E)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.:

(B) e (C), casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, ambos residentes em Macau, e (D) e (E), casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, ambos residentes em Macau, propuseram acção declarativa de condenação com processo ordinário, contra (A), casada com (F) no regime da separação de bens, residente em Macau, pedindo que a R. fosse condenada a pagar aos AA. a quantia de HKD\$150,000.00, ou seja, MOP\$154,800.00 (cento e cinquenta e quatro mil e oitocentas patacas), acrescida dos juros vincendos sobre o capital em dívida de MOP\$154,800.00 calculados à taxa legal de 11,5%, a partir da data de citação da R., até ao integral pagamento, bem como deve também a R. ser condenada no pagamento das custas e condigna procuradoria.

Citada, a ré contestou.

Foi proferido o despacho saneador, com a elaboração da especificação e organização do questionário.

Reclamou a ré do despacho saneador, que foi julgada improcedente.

Realizada a audiência, o Tribunal Colectivo respondeu aos quesitos.

A Mm^a Juiz-Presidente proferiu a sentença, julgando procedente a acção, condenando a ré a pagar aos autores a quantia de HKD\$150,000.00, ou seja, MOP\$154,800.00 (cento e cinquenta e quatro mil e oitocentas patacas), acrescida de juros legais vencidos e vincendos sobre o capital em dívida calculados desde a data de citação da ré até ao efectivo e integral pagamento.

Inconformado com a decisão, recorreu a ré, alegando que:

“A questão de facto foi incorrectamente julgada tendo em consideração que:

- Os Recorridos pediram ao tribunal *a quo* a condenação da Recorrente no pagamento da quantia de MOP 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil patacas), acrescida de juros de mora à taxa legal;
- Basearam o seu pedido no incumprimento de um contrato-promessa de compra e venda, do qual a Recorrente só teria pago parte do preço estipulado.
- Na sua contestação a Recorrente defendeu-se por excepção, invocando que entre a celebração do contrato-promessa e a outorga da escritura do contrato definitivo, o preço previamente ajustado tinha do reduzido, por compensação de uma dívida existente entre Recorridos e Recorrente.

- Os Recorridos não apresentaram Réplica nem deduziram qualquer tipo de oposição aos factos alegados pela Recorrente na contestação.
- O tribunal *a quo* não deu, como devia, os factos não contestados como assentes por confissão, nos termos dos artigos 410.º e 423.º do C.P.C., sendo o desacerto da decisão uma decorrência lógica da não existência de réplica nos autos.
- Mais tarde, o tribunal *a quo* veio, inclusivamente, a dar esses factos como não provados, daí retirando que a Recorrente devia aos Recorridos a diferença entre o preço ajustado no contrato-promessa e o preço real ajustado entre as partes depois da sua celebração.
- Isto quando os Recorridos tinham declarado na escritura pública de compra e venda já ter recebido a totalidade do preço do negócio.
- A escritura pública de compra e venda faz prova plena dos factos nela contidos até que a sua autenticidade seja ilidida nos termos dos artigos 471.º e ss do C.P.C.
- Como tal nunca aconteceu, o tribunal *a quo* nunca poderia ter dado como provado o facto de o preço da compra e venda ainda não estar totalmente pago.
- Sendo a escritura de compra e venda junta como Doc.1 com a Petição Inicial meio probatório suficiente para concluir pelo desacerto desta decisão.

A questão de direito também deveria ter sido decidida de forma distinta, tendo em consideração que:

- Do contrato-promessa só nasce para as partes a obrigação de celebrarem o contrato prometido.
- Sendo o seu incumprimento causa de pedir insuficiente para suportar um pedido de pagamento do preço ajustado no contrato-promessa.
- Sendo o contrato prometido válido, é ele que vigora, sobrepondo-se ao contrato prometido.
- As normas dos artigos 406.º, n.º1, 400.º, n.º1, 798.º, 787.º, 804.º e 793.º do C.C. não têm aplicação ao caso em apreço, pois o contrato-promessa demonstra-se integralmente cumprido a partir do momento em que o contrato prometido foi devidamente celebrado.

Pede que concedesse provimento ao presente recurso, revogando a decisão recorrida e absolvendo a Recorrente do pedido.

Ao recurso da ré, responderam os requeridos, para alegar, em síntese, o seguinte:

1. As exceções peremptórias são do conhecimento officioso do Tribunal razão pela qual o Tribunal *a quo* decidiu, e bem, mandando prosseguir o processo (cfr. art. 415º do Código de Processo Civil de Macau).
2. E o Tribunal *a quo* julgou segundo o princípio da livre apreciação das provas (cfr. artigo 558º do Código de Processo Civil de Macau).

3. Pelo que se conclui dizendo que da sentença recorrida, contrariamente ao que afirma a recorrente, resulta que o tribunal *a quo* não teve dúvidas quanto aos factos considerados como provados e não provados.

Foram colhidos os vistos legais dos Mm^{os} Juizes-Adjuntos.

Cumpre decidir.

À matéria de facto foi dada por assente a seguinte factualidade:

- Em 23 de Maio de 2000, os AA. e a R. celebraram um contrato-promessa de compra e venda pelo qual, os AA. comprometeram vender a R. a referida fracção pelo preço de HKD\$650.000,00.
- Foi essa a quantia de MOP\$399.000,00 que mencionaram na escritura pública de compra e venda celebrada em 26 de Julho de 2000 como correspondendo ao preço da venda do imóvel.
- No momento de celebração deste contrato-promessa, a R. pagou HK\$500.000,00 (quinhentos mil dólares de Hong Kong) a título de sinal da compra do imóvel e prometeu a pagar aos AA. o remanescente HKD\$150.000,00 (cento e cinquenta mil dólares de Hong Kong) na altura de outorga da escritura de compra e venda do mesmo imóvel.

- Sucede que, em 26 de Julho de 2000, os AA. e a R. outorgaram a escritura de compra e venda da referida fracção, mas a R. não pagou o remanescente em dívida.
- O tempo decorreu e não obstante insistências dos AA. para que cumprissem o prometido, exigindo o pagamento do dinheiro devido por parte da R., esta não cumpriu a obrigação assumida.
- Até à data de entregar a presente petição, a R. ainda não pagou nada aos AA., excepto uma quantia de HKD\$500,000.00 que a R. tinha pago a título de sinal, no momento de celebração do respectivo contrato-promessa.
- O pagamento da quantia referida foi efectuado por meio da compensação com uma dívida dos autores para com a ré no montante de HKD\$500.000,00.

Conhecendo.

O objecto do recurso incide sobre duas partes: uma é a decisão da reclamação do despacho saneador impugnada nos termos do artigo 430º nº 3 do Código de Processo Civil, outra é a sentença final que, considerando essencialmente não estar provado um acordo de redução do preço da compra e venda do imóvel no momento da assinatura da escritura pública, condenou o ora recorrente pelo montante em dívida resultante do contrato de promessa.

Para a recorrente, quanto à primeira parte, na sua contestação ele tinha invocado novos factos, de natureza de excepção peremptória, que

não foram impugnados em sede da replica nos termos do artigo 424º do Código de Processo Civil, o que produzia efeito previsto no artigo 410º do mesmo diploma.

E quanto à segunda parte, considera a recorrente que a escritura pública é um documento autêntico, tendo força probatória plena, de modo a sobrepor-se ao contrato-promessa que só cria o direito de exigir a realização do contrato-prometido. O que nos parece é que o essencial para o Tribunal resolver nesta parte é a questão de saber o preço do imóvel, objecto da compra e venda, após a assinatura da escritura pública, que determina se a ré ora recorrente devia aos autores qualquer montante.

Mas antes, vejamos o recurso da decisão da reclamação do despacho saneador.

Novos factos e o efeito da não impugnação

Neste despacho ora atacado decidiu que “não obstante os autores não terem reagido a tais factos, estes não parecem ser material de reconvenção ou de excepção, sendo certo que estes factos estão em oposição com a matéria da petição inicial dos autores no seu todo”.

Dispõe o artigo 407º do CPC que:

- “1. Na contestação cabe tanto a defesa por impugnação como por excepção.
2. O réu defende-se:

- a) Por impugnação, quando contradiz os factos articulados na petição ou quando afirma que esses factos não podem produzir o efeito jurídico pretendido pelo autor;
- b) Por excepção, quando alega factos que obstam à apreciação do mérito da acção ou que, servindo de causa impeditiva, modificativa ou extintiva do direito invocado pelo autor, determinam a improcedência total ou parcial do pedido.”

Caso o réu defenda por excepção, pode o autor responder pela réplica nos termos do artigo 420º do CPC.

A falta de de impugnação dos novos factos alegados pela parte contrária no articulado de contestação tem o efeito previsto no artigo 410º, ou seja, cabe o autor impugnar especificadamente destes novos factos:

“Artigo 410º (Ónus de impugnação)

1. Ao contestar, deve o réu tomar posição definida perante os factos articulados na petição.

2. Consideram-se reconhecidos os factos que não forem impugnados, salvo se estiverem em oposição com a defesa considerada no seu conjunto, se não for admissível confissão sobre eles ou se só puderem ser provados por documento escrito.

3. Se o réu declarar que não sabe se determinado facto é real, a declaração equivale a confissão quando se trate de facto pessoal ou de que o réu deva ter conhecimento e equivale a impugnação no caso contrário.

4. Não é aplicável aos incapazes, ausentes, impossibilitados e incertos, quando representados pelo Ministério Público ou por advogado officioso, o ónus de impugnação, nem o preceituado no número anterior.”

Em princípio, cabe ao autor “contestar” na réplica dos novos factos articulados pela parte contrária nos termos do artigo 410º do Código de Processo Civil, por força do disposto no artigo 424º do mesmo Código.

Porém, o autor aproveita de igual modo a ressalva de que não se consideram admitidos por acordo os factos alegados pelo réu e não impugnados especificadamente pelo autor, que estejam em manifesta oposição com a petição inicial.¹

Quer dizer, se se verificar uma manifesta oposição, no seu conjunto, entre os novos factos articulados na contestação e os factos na petição inicial, mesmo que tenha alegado a parte contrária novos factos pela forma de excepção peremptória - factos constitutivos, modificativos ou extintivos -, fica excluído o seu ónus de impugnação especificada.

In casu, os autores na sua petição inicial invocaram essencialmente que:

“3º No momento de celebração deste contrato-promessa, a R. pagou HK\$500.000,00 a título de sinal da compra do imóvel e prometeu a pagar aos AA o remanescente HKD\$150.000,00 na altura de outorga da escritura de compra e venda do mesmo imóvel. (Este foi levado ao questionário como quesito 1º)

4º Sucede que, em 26 de Julho de 2000, os AA. e a R. outorgaram a escritura de compra e venda da referida fracção, mas a R. alegando dificuldade financeira, não pagou o remanescente em dívida. (Quesito 2º)

¹ Vide também Antunes Varela, Manual de Processo Civil, 2ª Edição, Coimbra Editora, 1985, p. 359.

5º O tempo decorreu e não obstante insistência dos AA. Para que cumprissem o prometido, exigindo o pagamento do dinheiro devido por parte da R. esta não cumpriu a obrigação assumida. (quesito 3º)”

Por sua vez, a ré contestou com a alegação essencial dos seguintes factos:

“Artigo 5º O que aconteceu foi que, logo após a celebração do contrato promessa de compra e venda, as partes acordaram em reduzir o preço do imóvel para o montante de MOP\$399.000,00. (Quesito 6º)

Artigo 6º Razão pela qual foi essa a quantia que mencionaram na escritura pública de compra e venda celebrada em 26 de Julho de 2000 como correspondendo ao preço da venda do imóvel (cfr doc. 3 junto com a p.i.)

Artigo 8º Escritura essa que, sendo obviamente posterior àquele contrato, veio formalizar a redução de preço que havia sido verbalmente acordada. (Quesito 7º)”

Os autores, embora juntasse a escritura pública, não alegou factos sobre o preço dela constante, mas sim o facto de dificuldade financeira da ré, enquanto a ré alegou factos de redução do preço, como se demonstrava na escritura pública.

Perante todos estes factos, podendo embora afirmar que a ré efectivamente alegou novos factos que prende com a redução do preço no momento da assinatura da escritura pública, não se deixa de verificar, em comparação com os factos alegados pelos autores, a existência entre si da relação de “oposição no seu conjunto” referido no artigo 410º nº 2 do CPC.

Se não vejamos.

Na parte dos autores, alegaram não só factos da existência da dívida após a assinatura do contrato promessa, como também factos do não pagamento da dívida por parte da ré, e o motivo de não pagar a remanescente dívida foi a alegada “dificuldade financeira” da ré.

Tais factos já inequivocamente alegados na sua petição inicial apresentam a sua manifesta “oposição” com os alegados factos na contestação de ter pago o preço da compra e venda da fracção em consequência da redução do preço, o que impede de considerar por confessados esses novos factos pelo facto de os autores não terem impugnado os mesmos.

Pois, caso levasse à especificação desses factos, ficaria sempre contraditório entre estes especificados e o quesito sobre o não pagamento da dívida alegado pelos autores.

Então, foi correcto para o Mm^o Juiz *a quo* ter levado todos para o questionário, considerando a sua manifesta oposição no seu conjunto.

Improcede assim o recurso da decisão da reclamação do despacho saneador. E passemos então para a segunda parte do recurso. Trata-se essencial da questão do valor da escritura pública da compra e venda como documento autêntico.

Força probatória do escritura pública

Consta da escritura pública que:

“Pelos primeiros outorgantes foi dito:

Que, pelo preço de TREZENTAS NOVENTA E NOVE MIL PARACAS, que já receberam, vendem à segunda outorgante, o domínio útil da fracção automóvel para comércio designada no registo predial por:

...

Não sabendo os outorgantes a língua portuguesa, interveio neste acto, com a sua anuência, a intérprete sinóloga oficial, ..., que lhes fez a tradução oral desta escritura em língua chinesa e me transmitiu a sua declaração de vontade.

Fez-se aos outorgantes em voz alta e na presença simultânea de todos os intervenientes, a leitura desta escritura e a explicação do seu conteúdo.”

E como resulta da resposta aos quesitos, o Tribunal Colectivo consignou como assente que “[f]oi essa a quantia de MOP\$399.000,00 que mencionaram na escritura pública de compra e venda celebrada em 26 de Julho de 2000 como correspondendo ao preço da venda do imóvel” (al. B. da Especificação).

Por outro lado, o Colectivo deu como não provados os restantes factos alegados pela ré sobre a invocada redução do preço, acima transcritos, ou seja, os quesitos n.ºs 6º e 7º.

De primeira vista, parece que somente com o teor deste documento autêntico e o facto consignado por assente na especificação al. B), já se poderia tirar uma conclusão, ou pelo menos por via de ilação, houve redução do preço do domínio útil da fracção autónoma em causa e conseqüentemente consideraria haver contradição na matéria de facto assentes. Mas, não é assim.

Vejamos.

Quanto à força probatória da escritura pública como um documento autêntico, está previsto no artigo 365º do Código Civil, que se dispõe apenas que, nas percepções da entidade documentadora, os documentos autênticos fazem prova plena dos factos que referem como praticados pela autoridade, oficial público ou notário respectivo, assim como dos factos que neles atestados.

E a Jurisprudência tem entendido que a circunstância de o contrato de compra e venda da fracção imobiliária haver sido titulado por escritura pública (documento autêntico) não constituiria óbice a que o respectivo conteúdo fosse, quanto às respectivas realidade ou verosimilhança, susceptível de demonstração/impugnação, designadamente através de prova testemunhal. Com efeito, apesar de as escrituras serem documentos autênticos, por se revestirem das características estabelecidas no art. 369º do Código Civil (*correspondente ao artigo 363º de 1999*), o seu valor probatório pleno, é, por força do nº 1 do art. 371º do mesmo diploma (*correspondente ao artigo 365º de 1999*), circunscrito aos factos que nelas se referem como praticados pelo notário e, outrossim, aos factos objecto de percepção por esse oficial público (entidade atestadora / documentadora); mas não cobre tal força probatória a veracidade e/ou a correspondência com a realidade dos factos ou declarações das partes que integram a respectiva materialidade.²

² Entre outros, o acórdão do STJ de Portugal de 1996/06/18.

Recordamos a excelente consideração do Alto Tribunal de Última Instância no Acórdão de 13 de Junho de 2001 do processo nº 3/2001, onde se consignou:

“A força probatória plena de escritura pública vai até onde alcançam as percepções do notário (que os autores declararam comprar o domínio directo dos prédios e que o 1.º réu declarou vender o mesmo domínio directo).

Mas a força probatória do documento autêntico não abrange os factos segundo os quais os autores quiseram efectivamente comprar o domínio directo, nem que o 1.º réu quis efectivamente vender o domínio directo dos prédios.

O documento autêntico faz prova plena em relação à materialidade das afirmações atestadas; mas não quanto à sinceridade, à veracidade ou à validade das declarações emitidas pelas partes.”³

Quer dizer e para o caso presente, o documento de escritura pública de compra e venda só prova que perante o notário foi dito o que consta da mesma, nomeadamente, prova-se que as partes declararam perante o notário que o preço de compra e venda era MOP\$399.000,00, já não quanto ao preço efectivamente acordado.

E na questão especificada do “preço” de compra e venda fixado na escritura pública, entende-se o Acórdão do STJ acima citado que “[e]mbora a escritura pública que titulou o contrato de compra e venda faça prova plena de que os outorgantes nela declararam que o preço foi

³ Este Acórdão confirmou o Acórdão deste Tribunal de 15 de Junho de 2000 do processo nº 997 em consequência do recurso.

de 400000 escudos, não prova, contudo, que essa declaração seja verdadeira, ou seja, que o preço real foi aquele”.⁴

Assim sendo, é lícito e válido, sem qualquer contradição, para o Tribunal que dê como não provados haver acordo sobre a redução do preço no momento da assinatura da escritura pública, apesar da especificação al. B), que demonstra apenas uma mera transcrição da parte do texto da escritura e não da vontade real das partes.

E o julgamento de matéria de facto não é de censurar.

Contrato-promessa e o negócio jurídico

Finalmente a recorrente insurgiu-se contra a decisão que a condenou com base no contrato promessa já cumprido.

Manifestamente não tem razão, simplesmente porque a recorrente confundiu o contrato promessa, como prova documental, com o negócio jurídico entre as partes, como facto dado por assente.

Sendo certo, o contrato-promessa, tendo por objecto celebrar contrato definitivo, ficou logo cumprido e o seu efeito acabou, com a assinatura do contrato prometido, e, em consequência, o “negócio” daquele contrato passa a incorporar-se no contrato definitivo,⁵ o Tribunal deu como provados os factos comprovativos de existência da dívida da ré para com os autores em consequência da assinatura do contrato de promessa, com base nos factos demonstrativos da existência entre as partes do negócio jurídico de compra e venda do domínio útil da fracção autónoma em causa (melhor identificada nos autos).

⁴ A acórdão do STJ de Portugal de 1996/06/18, in www.dgsi.pt.

⁵ O Acórdão deste Tribunal de 15 de Junho de 2000 do processo nº 997.

Pode acontecer que o que consta deste contrato promessa corresponde a todos os termos do “negócio” vinculado as partes, trata-se isto uma questão de prova. Quer dizer, o contrato promessa serve-se como uma prova (documental) e o Tribunal consignou o facto que consubstancia o negócio jurídico contratado entre as partes e do qual resulta dos seus respectivos créditos e dívidas.

Neste ponto de vista, não seria correcto afirmar que o Tribunal condenou a ré com base apenas no contrato promessa que já deixou de existir.

E assim, com base nos acima expostos, não estando provado o facto de haver acordo sobre a redução do preço do domínio útil da referida fracção, não se pode a dívida (o remanescente preço) ser considerada paga, o Tribunal tomou uma correcta decisão em conformidade com os factos dados como provados, que não merece qualquer censura.

Improcede o recurso também nesta parte.

Ponderado resta decidir.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em negar provimento ao recurso interposto por (A), mantendo-se as decisões recorridas.

Custas pela recorrente.

Macau, RAE, aos 22 de Julho de 2004

Choi Mou Pan (Relator) - José Maria Dias Azedo - Lai Kin Hong