

Processo n° 240/2010

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 12 de Janeiro de 2012

ASSUNTO:

- **Simulação**

SUMÁRIO:

- Para verificar a simulação do preço nos termos do n° 1 do art° 232° do C.C. é necessário provar os factos demonstrativos da existência do acordo entre as Rés no intuito de enganar terceiros, bem como da divergência entre a vontade e a declaração por parte das mesmas na referida escritura pública.

O Relator,

Ho Wai Neng

Processo n° 240/2010

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **12 de Janeiro de 2012**

Recorrentes: - **A (Autor)**

- **B (2ª Ré)**

Recorridos: - **A**

- **B**

- **C (1ª Ré)**

- **D (3º Reu)**

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

I – Relatório

Por Despacho Saneador de 19/12/2007, julgaram-se improcedentes as exceções deduzidas pela 2ª Ré **B**.

Dessa decisão vem recorrer a 2ª Ré, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- 1. O presente recurso vem interposto do duto despacho saneador de fls. 152 e seguintes, tão só na parte em que decidiu indeferir as exceções deduzidas no âmbito da contestação apresentada.*
- 2. No âmbito do saneamento dos autos entendeu o Tribunal a quo indeferir as exceções de ilegitimidade e da ineptidão da petição inicial por entender que a Recorrente é parte*

legítima.

3. *Não se poderá concordar com o assim decidido pois parece estar em causa, uma questão de litisconsórcio necessário.*
4. *Existe litisconsórcio necessário quando, pela natureza da relação jurídica, ela seja necessária para que a decisão possa obter o seu efeito útil normal, sendo que a decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes sujeitos, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado.*
5. *Assim, no caso concreto, pretendendo o Autor a declaração de nulidade do contrato em causa, com base na simulação, teria de propor a acção contra os alegados simuladores, comprador e vendedor, sob pena de, a decisão a proferir não poder produzir o seu efeito útil normal.*
6. *A decisão a proferir não produzirá o seu efeito útil normal, porquanto a declaração de nulidade em acção proposta apenas contra um dos eventuais simuladores não é oponível em relação ao outro.*
7. *Não o fazendo, como resulta da análise da petição inicial, ou seja, como não demandou todos os envolvidos directamente no negócio posto em causa, por eventual simulação, preteriu desta forma o apontado litisconsórcio necessário passivo.*
8. *A preterição de litisconsórcio necessário constitui motivo de ilegitimidade da parte que esteja em juízo e por se tratar de excepção dilatória é de conhecimento oficioso.*

Pedindo no final que seja revogada o despacho, absolvendo a do pedido.

*

Por Sentença de 30/10/2009, decidiu-se julgar improcedente o

pedido do Autor A e as Rés foram absolvidas do pedido.

Dessa decisão vem recorrer o Autor, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- I. *A Douta Decisão ora apelada é nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, b), do CPC, porquanto a matéria dada como assente justificava uma decisão de sentido contrário, uma vez que foi dado como provado que o preço constante da escritura pública é substancialmente inferior ao valor de mercado do imóvel transaccionado, o que configura uma nulidade, nos termos do art.º 273.º, do CC, pois saem desta maneira ilicitamente defraudados os interesses do A, enquanto credor de um dos sócios da 1.ªR, bem como os interesses da fazenda pública, que desde modo deixa de arrecadar a importância proporcional relativa ao imposto de selo devido e que incide sobre transacções onerosas de imóveis, tudo isto por força da simulação do preço convencionado.*
- II. *A Douta Decisão ora recorrida é nula nos termos do mesmo preceito, pois na especificação dos fundamentos de direito que invoca ignorou, erradamente, as prescrições imperativas, porque de ordem pública, contidas no art.º 2.º, do Código Comercial, no art.º 980 do CC e no art.º 279.º, do CC.*
- III. *A Douta Decisão ora apelada é nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, c), do CPC, pois declando embora ter havido simulação do preço convencionado, a final absolve, contraditoriamente, os RR do pedido, demitindo-se deste modo de conhecer das consequências jurídicas deste acto fraudulento, o que no entender do A, salvo o sempre devido respeito, configura um caso de denegação de justiça, o que viola frontalmente o art.º 7.º, do CC.*
- IV. *A Douta Decisão ora apelada é nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, d), do CPC, por*

violar o art.º 596.º, do CC e o art.º 750.º, n.º 4, b), do CPC.

- V. *Ainda nos termos do mesmo preceito, padece a decisão recorrida de nulidade por violação do art.º 2.º e 51.º, do Regulamento do Imposto do Selo e art.º 42.º, da Tabela Geral do Imposto de Selo.*

Pedindo no final que seja declarada nula a sentença recorrida e proferida outra que declare a nulidade do negócio celebrado entre as Rés por simulação do preço.

*

A 2ª Ré **B** respondeu à motivação do recurso do Autor, nos termos constantes a fls. 246 a 250 dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Foi assente a seguinte factualidade:

1. O E é sócio da 1ª R, detendo nesta sociedade comercial uma quota nominal no valor de MOP\$10,000.00, matriculada na CRCBM, sob o n.º 11983, a fls. 141 verso do Livro C30.
2. O capital social da 1ª R. é de MOP\$100,000.00.
3. A 2ª R. é, igualmente, uma sociedade comercial que tem como objecto social o investimento imobiliário.
4. No dia 25 de Agosto de 2005, a 1ª R. e a 2ª R. celebraram um contrato de compra e venda, outorgando a respectiva escritura

pública.

5. A 1ª R. era proprietária do prédio rústico, sem número, sito na povoação de Sam Ka, composto por terreno atravessado pela Avenida Dr. Sun Yat Sem, omissa na matriz, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º XXX, a folhas 169, do livro B37, da freguesia de Nossa Senhora do Carmo (Taipa).
6. Da referida escritura, consta que a 1ª R. vendeu à 2ª R. 4/5 e ao 3ª R. 1/5 do acima referido prédio rústico, pelo preço de MOP\$6,000,000.00.
7. Os 1º e 2º outorgantes da escritura de compra e venda (F e E), intervieram como administradores e em representação da sociedade "C" (1ª R.), sendo que o 1º outorgante (F) outorga, também, na qualidade de administrador e em representação da sociedade "B" (2ª R.).
8. O A. é titular de uma livrança no valor HKD\$4,000,000.00, datada de 11 de Abril de 2001 e vencida a 10 de Abril de 2002.
9. A referida livrança foi subscrita por E e sua mulher em garantia de um empréstimo concedido pelo A., no montante de HKD\$4,000,000.00.
10. No dia 22 de Março de 2005, o A. apresentou no 1º Cartório Notarial do governo da RAEM, para protesto, por falta de pagamento, a referida livrança.
11. O F, na qualidade de procurador do G, administrador da 1ª Ré e

na qualidade de administrador e em representação da 2ª R., tinha conhecimento de que a quota social do E da 1ª Ré se encontra penhorada, ao celebrar a escritura pública de compra e venda em causa.

12. O valor global da transmissão em causa, constante da escritura de compra e venda, é substancialmente inferior ao valor de mercado.
13. Em Setembro de 2006, o preço de uma fracção autónoma em 1ª mão, com uma área entre 91.450 e 112.268 mq, vale sensivelmente, entre MOP\$2,600,000.00 a MOP\$3,500,000.00.

*

III – Fundamentos

I. Do recurso intercalar da 2ª Ré:

A 2ª Ré entende que como o Autor pretende a declaração da nulidade, por simulação, da escritura pública de compra e venda celebrada entre a 1ª Ré, como vendedora, e a 2ª Ré e o indivíduo de nome D, como compradores, tem de intentar a acção contra todos os sujeitos da relação material controvertida e a falta de um deles, em concreto, o referido D, determina a ilegitimidade passiva.

Quid iuris?

Certamente por lapso é que a 2ª Ré não tenha reparado que o referido D também é Réu nos presentes autos, visto que a convite do despacho de aperfeiçoamento de 13/10/2006, proferido a fls. 50 a 51 dos autos, o Autor vem indicar o aludido indivíduo como Réu (cfr. 52 dos autos), cuja citação

pessoal ocorreu em 03/09/2007 (fls. 139 dos autos).

Nesta conformidade e sem necessidade de desenvolvimentos mais profundos, é de julgar improcedente o recurso intercalar da 2ª Ré.

II. Do recurso final do Autor:

Na óptica do Autor, uma vez provado que o valor global da transmissão em causa, constante da escritura de compra e venda, é substancialmente inferior ao valor de mercado, o tribunal *a quo* deve declarar a nulidade do negócio por simulação do preço, não o fazendo, a sentença recorrida:

- é nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, b), do CPC, porquanto a matéria dada como assente justificava uma decisão de sentido contrário;
- é nula nos termos do mesmo preceito, pois na especificação dos fundamentos de direito que invoca ignorou, erradamente, as prescrições imperativas, porque de ordem pública, contidas no art.º 2.º, do Código Comercial, no art.º 980º do CC e no art.º 279.º, do CC;
- é nula nos termos do art.º 571º, nº 1, c), do CPC, pois declarando embora ter havido simulação do preço convencionado, a final absolve, contraditoriamente, os RR do pedido, demitindo-se deste modo de conhecer das consequências jurídicas deste acto fraudulento, o que no entender do A, salvo o sempre devido respeito, configura um caso de denegação de justiça, o que viola frontalmente o

art.º 7.º, do CC.

- é nula nos termos do art.º 571.º, n.º 1, d), do CPC, por violar o art.º 596.º, do CC e o art.º 750.º, n.º 4, b), do CPC; e
- é nula por violação do art.º 2.º e 51.º, do Regulamento do Imposto do Selo e art.º 42.º, da Tabela Geral do Imposto de Selo.

A imputação do Autor é um pouco forte na medida em que diz a actuação do tribunal *a quo* configurar um caso de denegação de justiça, o que viola frontalmente o art.º 7.º do CC.

Contudo, não tem minimamente razão.

Feito o julgamento da matéria de facto, o tribunal *a quo* tomou em consideração os factos provados, interpretando e aplicando as normas jurídicas correspondentes e chegou à conclusão de que apesar de ter provado que o valor global da transmissão em causa, constante da escritura de compra e venda, é substancialmente inferior ao valor de mercado, não é suficiente para afirmar a existência da simulação do negócio entre as Rés, já que “*No mercado livre, os contratantes têm liberdade em convencionar dentro do limite estabelecido na lei*”.

Por outro lado, entendeu ainda que mesmo a existir simulação, será “*apenas uma simulação sobre o preço*”, que “*não conduz a nulidade do negócio*”.

Repare-se, o tribunal *a quo* não está a afirmar a existência efectiva da simulação do preço no negócio de compra e venda em causa, mas simplesmente coloca uma situação hipotética para reforçar a

fundamentação da improcedência da acção, visto que a simulação de preço não determina a nulidade do negócio, tendo em conta o instituto da dissimulação previsto no artº 233º do C.C..

Não nos afigura que a decisão do tribunal *a quo* que julgou a não verificação da simulação mereça alguma censura ou reparação.

Em primeiro lugar, o quesito 5º da Base Instrutória (*O valor global da transmissão em causa, constante da escritura de compra e venda, é substancialmente inferior ao valor de mercado?*) não contém um facto objectivo susceptível de provação, mas sim um facto conclusivo, daí que deve ser considerado como não escrito.

Ainda que fosse um facto objectivo, a sua aprovação não é suficiente, só *per si*, para afirmar a existência da simulação do preço entre as Rés.

Pois, para verificar a simulação do preço nos termos do nº 1 do artº 232º do C.C., é necessário provar os factos demonstrativos da existência do acordo entre as Rés no intuito de enganar terceiros, bem como da divergência entre a vontade e a declaração por parte das mesmas na referida escritura pública, elementos esses que não foram provados nos presentes autos.

Pelo exposto, o recurso não deixa de se julgar improcedente.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento aos recursos interpostos, mantendo as decisões recorridas.

*

Custas do recurso intercalar pela 2ª Ré.

Custas do recurso final pelo Autor.

*

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 12 de Janeiro de 2012.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong