Processo nº 177/2012
Data do Acórdão: 28JUN2012

Assuntos:

procuração
negócio consigo mesmo
intervenção principal provocada

SUMÁRIO

A simples outorga de uma procuração, mesmo que confira poderes para a celebração de negócio consigo mesmo, não é a mesma coisa que a celebração de um negócio consigo mesmo, mas apenas permite que o representante, em nome de representado, celebre um negócio jurídico com ele (o representante) próprio.

Quando com vista a obter uma sentença que resolve definitivamente o litígio for necessária a intervenção na acção dos intervenientes em toda a extensão de uma cadeia integrada pelas várias relações sucessivas, está-se perante uma situação de litisconsórcio necessário que justifica a intervenção principal provocada.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 177/2012

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

I

A, devidamente identificado nos autos, no âmbito dos autos da acção ordinária registada sob o nº CV2-09-0093-CAO, contra ela intentada pela COMPANHIA DE FOMENTO PREDIAL K, LDA, formulou o requerimento suscitando, *inter alia*, a intervenção principal activa provocada da SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO B, LDA, e da L INTERNATIONAL, LTD..

Por despacho da Exm^a Juiz *a quo* lançado a fls. 243 dos autos principais, o requerido chamamento à autoria foi indeferido nos termos seguintes:

O réu requereu a intervenção principal da Sociedade de Investimento imobiliário B, Limitada e a L Internacional, Limited, como associadas da autora e a Companhia de Fomento Predial C, Sociedade Unipessoal, Limitada, como associada da ré nos termos do artº267º e ss do C.C.

Para o efeito, fundamento os seus pedidos nos seguintes factos:

Em relação à intervenção activa, invoca o réu que o direito da autora deriva da transmissão de posição contratual através de substabelecimentos sucessivos da Sociedade de C à L e desta à autora, estas duas sociedades a ser chamadas poderão ter um direito próprio paralelo ao da A.,

Entende o réu que caso seja declarada resolução do contrato celebrado entre os RR. e a Sociedade B, Limitada, os direitos destas duas sociedades poderão ser postos em causa, por um lado e, por outro lado, as duas sociedades terão direito de regresso, se o réu for condenado ao pagamento de qualquer indemnização, concluindo que só com a intervenção das chamandas é que garantir o efeito útil normal da decisão a

proferir.

Conforme o disposto no artº267º, nº1 do C.P.C., "Qualquer das partes pode chamar a juízo os interessados com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária."

Dispõe o artº61º do C.P.C.M., "1. Se a lei ou o negócio jurídico exigir a intervenção dos vários sujeitos da relação material contravertida, a falta de qualquer deles é motivo de ilegitimidade.

2. É igualmente necessária a intervenção de todos os sujeitos quando, pela própria natureza da relação jurídica, ela seja necessária para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal; 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."

No caso em apreço, a autora pede que seja declarada resolvida um contrato celebrado entre a Sociedade C, Limitada e a sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada nos termos do qual o 1º réu, em representação da Sociedade C, Limitada declarava dever a esta as quantias de HK\$30.000,000.00, a título de capital, e HK\$5.592.294,52, a título de juros.

Para extinguir a dívida e para que fosse retirada a queixa-crime, foi acordado que seriam transmitidos no prazo de 15 dias, livres de quaisquer encargos ou hipotecas e devolutos, para B, Lda todos os direitos e interesses de dois prédios descritos sob o nº 11107 e nº21653, sendo a titularidade do direito de concessão por arrendamento do último pertence ao réus.

Para dar execução desse contrato, foi outorgada, em 15 de Janeiro de 1999, uma procuração com poderes especiais relativa ao terreno sob nº21653, pelo 1º réu e a sua mulher a favor da sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada.

Alega a autora que sucedeu na posição contratual assumida pelo 1º réu no contrato de concessão por arrendamento sobre o terreno descrito sob o nº21653, através da celebração dum contrato transmissão de direitos detidos pela Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada com a sociedade de Miltrade Limited, a qual outorga na qualidade procuradora daquela.

E nessa qualidade do credor, por ter adquirido o direito do seus antecessores, pediu a resolução do contrato por incumprimento definitivo e culposos dos réus.

Trata-se dum caso de transmissão de posição contratual, a posição assumida pelo Sociedade de Investimento Imobiliário C, Limitada, como credor, no contrato de 5/11/1998 transmite-se, a Sociedade Miltrade e esta, sucessivamente, à autora.

Sendo última adquirente do direito na cadeia de trato sucessivo, a autora sucedeu na posição contratual que o seu primitivo credor tem, tendo a legitimidade de, por si só, actuar em juízo contra a outra parte do contrato.

Não se trata o caso em apreço, litisconsórcio necessário, pelo que não se justifica a intervenção tanta a Sociedade de Investimento Imobiliário C, Limitada, como a L Internacional, Limited.

Nem se justifica a intervenção destas duas sociedades por ter direito de regresso.

As duas sociedades são chamadas a intervir no processo como associadas da autora, não se vê com que modo existe o alegado direito de regresso destas.

Se bem que o artº271º, nº2 do C.P.C. estipula casos especiais da intervenção suscitada pelo réu por ter direito de regresso contra terceiro, a intervenção é prevista para o caso de existência de obrigação solidária e que o terceiro a chamar tem a obrigação de pagar, a par do condenado.

Requisitos que não se aconteceu em relação às duas sociedades a chamar.

Nestes termos, indefiro a intervenção das Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada, e L Internacional, Limited, requerida pelos réus.

*

Em relação ao chamamento da Companhia de Fomento Predial C, como réu, vem este fundamentou o chamado desta em que o contrato de 15 de Novembro de 1998 foi celebrado entre ela e a Sociedade de Investimento Imobiliário B.

O Réu não assinou o contrato, em nome próprio mas somente na qualidade de representante legal da C, pelo que ele não era parte deste contrato.

Tendo o autor pedido a resolução deste contrato, devendo intervir nos autos a Companhia de Fomento Predial C, já dissolvida, por intermédio da pessoa do seu sócio único J.

Não obstante o contrato em jogo ter sido celebrado apenas entre a Sociedade de Investimento Imobiliário B e a Companhia de Fomento Predial C, em que o 1º réu apenas interveio na qualidade de sócio e representante desta.

Não é menos verdade que, neste contrato, o 1º réu tinha assumido, em nome próprio e com o bem da sua pertença, o dever do pagamento de dívida contraída pela Companhia de Fomento Predial C perante a Sociedade B.

É por meio deste contrato é que o 1º réu, com o consentimento da Sociedade de

Investimento Imobiliário B, ora credora da Companhia de Fomento Predial C, assumiu as dívidas, pelo menos em parte, dessa sociedade de que era sócio.

No caso de assunção da dívida, o antigo devedor responde solidariamente com o novo obrigado, conforme se dispõe o n.º 2 do art.º 595.º do C.C. de 1966.

Pelo que o 1.º réu e Companhia de Fomento Predial C são condevedores perante contraente primitivo Sociedade de Investimento Imobiliário B, a qual tinha transferida a sua posição contratual, por trato sucessivo, à autora.

No caso de existir pluralidade de devedores é admitido ao condevedor . demandado pelo. credor a chamar a intervir outros condevedores, a fim de possibilitar uma defesa conjunta no confronto deste.

Dispõe-se o n.º 1 do art.º 271.º do C.P.C.M. que *“o chamamento de condevedores ou do principal devedor, suscitada pelo réu que nisso mostre interesse atendível, é deduzido na contestação ou, não pretendendo o réu contestar, no prazo em que esta deveria ser apresentada.”*

No caso em apreço, o 1.º réu foi citado em 14 de Janeiro de 2010, tendo apresentado a contestação no dia 24 de Fevereiro de 2010, último dia do prazo de contestação.

O pedido de intervenção da Companhia de Fomento Predial C não foi deduzido na própria contestação mas por pedido autónomo formulado também no dia 24 de Fevereiro de 2010.

Conforme se resulta do preceito acima transcrito, a lei é clara em que a intervenção passiva provocada pelo réu deve ser deduzida na contestação, ou no prazo de contestação.

Não obstante o requerimento de chamamento não ter sido deduzido na contestação, o pedido foi apresentado dentro do prazo de contestação, devia entender-se que o pedido foi deduzido tempestivamente.

Nestes termos, por se preencher os requisitos legais, admito a intervenção da Companhia de Fomento Predial C.

Conforme o teor da certidão de registo predial a fls. 40 a 45, a Companhia de Fomento Predial C encontra-se dissolvida por liquidação realizada em 21/10/2008.

Ao abrigo do art.º 325.º do Código Comercial, os sócios são solidariamente responsáveis pelo passivo da sociedade que não tenha sido considerada na liquidação até ao montante que tenham recebido em partilha do saldo de liquidação.

No momento da liquidação, era sócio dessa companhia somente o Liu Jinquan.

Assim, cite a Companhia de Fomento Predial C na pessoa do sócio único Liu Jinquan.

Custas do incidente em 2 Uc e 1 Uc pelo 1º réu, respectivamente pelo indeferimento da intervenção principal activa e admissão da intervenção principal passiva.

Não se conformando com o despacho que decidiu indeferir o requerido chamamento, vem o Réu A interpor recurso concluindo e pedindo:

- A) O despacho que indeferiu o pedido de intervenção principal da **B** e da **L** como associadas da **Recorrida** padece de vários vícios e erros de facto e de direito, quer ao 9/nível substantivo quer ao nível processual;
- B) Da petição inicial apresentada pela **Recorrida** resulta manifesta a ilegitimidade passiva do ora **Recorrente** na relação material controvertida tal como descrita pela própria **Recorrida** dado que o Recorrente não é parte dos contratos, tendo assinado na qualidade de representante da sociedade C, da qual era sócio e administrador;
- C) Também no despacho de que ora se recorre e na parte em que se admitiu a intervenção da C como associada do **Réu**, ora **Recorrente**, resulta claro que "*o Réu não assinou o contrato, em nome próprio mas somente na qualidade de representante legal da C, pelo que ele não era parte deste contrato*", e que "*Não obstante o contrato em jogo ter sido celebrado apenas entre a Sociedade de Investimento Imobiliário B e a Companhia de Fomento Predial C, em que o (1º) réu apenas interveio na qualidade de sócio e representante desta*";
- D) Anteriormente, em acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância nos autos com o n.º 469/2010 se conclui que "*Verdade que entre A e "K" nunca foi firmado qualquer contrato*" e que "*E por isso A nada deveria à requerente do arresto numa perspectiva puramente contratual. Nada lhe deveria porque com*

ela nenhum contrato firmou";

- E) O **Réu** não celebrou qualquer contrato com a B, pelo que está materialmente errado o despacho de que se recorre ao afirmar que a **Recorrida** sucedeu na posição contratual transmitida pela B, como credora do **Recorrente** - não se pode transmitir uma posição contratual que o **Recorrente** nunca teve ... ;
- F) O **Recorrente** não foi parte em qualquer contrato com uma contraparte a que tivesse sucedido à **Recorrida**, não se encontra obrigado pelo mesmo, pelo que reciprocamente também a **Recorrida** (ou qualquer outra parte ou entidade que a antecederesse) não está investida por contrato em qualquer direito contratual sobre o ora **Recorrente**;
- G) A relação contratual constituiu-se entre a B e a C, pela qual a primeira se abstém de executar uma dívida a troco de se promover a venda de certos bens imóveis, devendo o produto da venda ser utilizado para amortizar essa dívida;
- H) O ora **Recorrente** limitou-se a dar um mandato à B que permitisse viabilizar uma dação *pro solvendo* (i.e., uma dação que seria eficaz quando o credor obtivesse, pela realização do activo ou bem jurídico entregue, a satisfação do seu direito) distinta da dação em cumprimento, mas o bem imóvel em questão nunca foi alienado ou transmitido, continuando na titularidade do **Recorrente**. O art. 866.º C. Civil quanto à forma exigível para a transmissão de bens imóveis (escritura pública como exigido no art. 94.º, n.º1 do Código do Notariado) é aplicável à dação por força do disposto no art.º 933.º do Código Civil, não se configurando em dação em cumprimento, por vício de forma uma vez que os contratos não foram outorgados pelo **Recorrente** a título pessoal;
- I) Acresce que o prédio descrito sob o n.º 21653 está sob aproveitamento estando a sua transmissão sujeita a autorização do Governo (nos termos da Lei de Terras) que em momento algum foi concedida;
- J) Não se tendo verificado essa transmissão, como reconhece a **Recorrida** na petição, quer por falta de legitimidade (o ora **Recorrente** não foi, a título

individual, parte nos contratos), quer por falta de autorização do Governo enquanto autoridade concedente (a informação que consta de prova documental junta com a petição inicial) quer finalmente por falta de forma legal (a transmissão de bens imóveis, ainda que por dação. está sujeita a requisitos legais de forma);

- L) Perante a factualidade nos autos e a determinação do art. 267º do Código de Processo Civil, que "*qualquer das partes pode chamar a juízo os interessados com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária*", a admissão do chamamento das sociedades B e da L como associadas da **Recorrida** é indispensável dado que estes poderão ter um direito paralelo ao da **Recorrida** pelo que devem associar-se à pretensão desta e esclarecer os autos sobre os termos em que a posição contratual foi sendo "transmitida"/substabelecida;
- M) A relação contratual originária foi celebrada entre as sociedades B e a C, sendo este o único contrato que explica a referida cadeia de substabelecimentos que legitima a **Recorrida** nos presentes autos e deverá ser chamada a sociedade B para exercer o seu direito a intervir na causa;
- N) A **Recorrida** pretende da resolução do contrato celebrado entre a C e a B, o que legitima a intervenção principal desta sociedade como associada da **Recorrida**, tendo até sido admitida a intervenção principal da C como associada do **Réu**, ora **Recorrente**;
- O) Relativamente à sociedade L, a legitimidade do seu chamamento como associada da **Recorrida** fundamenta-se no facto de ter sido beneficiária do substabelecimento outorgado a 7 de Setembro de 2004, bem como ter, a 14 de Junho de 2005, celebrado com a **Recorrida** um contrato sobre direitos no terreno objecto da procuração;
- P) Ambas as sociedades (B e L) se podem arrogar um direito de regresso contra a **Recorrida**, facto abrangido pela *ratio legis* do incidente de intervenção provocada e do próprio princípio de economia processual;

- Q) A **Recorrida** deduziu ainda pedido indemnizatório em que inclui quantias alegadamente pagas à sociedade B, o que a proceder, poderá determinar um direito de regresso contra esta B;
- R) O **Recorrente** não pode correr o risco de pagar qualquer indemnização à **A.** ou à **C** para depois ser ainda demandado pela B ou pela L, nem pode o Tribunal *a quo* poderá correr o risco de dirimir a relação material entre a **Recorrida** e **Recorrente** para mais tarde se debruçar novamente sobre a mesma relação material mas agora a pedido da B ou da L.

Termos em que deve a decisão recorrida ser revogada, considerando-se procedente o presente recurso e, em consequência, ser deferida a intervenção principal da Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada e da L Internacional, Limited, como associadas da Recorrida;

Mais requer a V.^a Exa. que dos presentes autos seja extraído traslado das seguintes peças para fim de instrução do recurso admitido a fls. 253, a subir imediatamente e em separado nos termos dos arts. 606º, n.º2, alínea a) e 615º do Código de Processo Civil:

- despacho de fls. 242 a 245;
- petição inicial e documentos juntos pela **Recorrida**, com esse articulado sob os números 2,4,5,6,7,9, 10, 11 e 37.

Fazendo-se assim a habitual Justiça!

Admitido o recurso interlocutório com subida imediata em separado, ao recurso não respondeu a Autora.

Subido nos próprios autos a esta instância e admitido o recurso, foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

Em face das conclusões na petição de recurso, a única questão a apurar é saber se é legalmente admissível a intervenção principal provocada da SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO B, LDA, e da L INTERNATIONAL, LTD., em face da relação controvertida configurada pela Autora na petição inicial.

Vejamos então qual é a relação controvertida configurada pela Autora.

Alegou em síntese a Autora na petição inicial os seguintes factos:

o recorrente A e a sua mulher, D, ré dos p. autos, são concessionários por arrendamento, a título provisório, de um terreno identificado com a descrição nº 21653, sito no canal dos Patos;

Pelo negócio celebrado em 30DEZ1998,

Em 1999, CHIU IU e a Companhia WAI LUEN, representada pelos seus filhos CHUI VAI PUI e CHUI VAI HOU, eram os únicos sócios da COMPANHIA DE FOMEMTO PREDIAL C, LDA.;

A petição inicial tem o seguinte teor:

Mmo. Juiz de Direito do

Tribunal Judicial de Base

da Região Administrativa Especial de Macau

COMPANHIA DE FOMENTO PREDIAL SAN KIN TAI, LIMITADA, em português e 新建泰置業有限公司, em chinês com sede em Macau, R. de Pequim n.º 126, Ed. Comercial I Tak, 23.º andar,

Vem propor contra

A, de nacionalidade chinesa, e sua mulher,

D, de nacionalidade chinesa, casados no regime de comunhão de adquiridos residentes em Macau, Est. Visconde de S. Januário n.º 5,

ACÇÃO DECLARATIVA, COM PROCESSO COMUM, NA
FORMA ORDINÁRIA, nos termos e com os fundamentos
seguintes:

FACTOS

1. A A. é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada cujo objecto é a compra, venda e outras operações sobre imóveis, registada sob o n.º 12549(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau (Doc. n.º 1, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

-Terreno sito na Travessa do Laboratório, descrito sob o n.º 21653 na CRPM, propriedade da RAEM objecto de concessão provisória ao R. A

2. O terreno com a área de 980 m2, sito na Travessa do Laboratório e R. Marginal do Canal dos Patos está descrito sob o n.º 21653, a fls. 158, do Livro B-59 na Conservatória do Registo Predial de Macau (Doc. n.º 2, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

3. O referido terreno é propriedade da Região Administrativa Especial de Macau e foi objecto de concessão provisória por arrendamento ao R. A, casado com a R. D no

regime supletivo da lei chinesa, que se define como um regime de comunhão de adquiridos, pelo prazo de vinte e cinco anos a contar de 06.03.1987, para construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto de rés-do-chão e quatro andares, para finalidade industrial, tendo o prazo do aproveitamento sido fixado em 18 meses a contar de 31.12.1986, nos termos do contrato de concessão, cujas condições foram fixadas pelo Despacho n.º 50/SAES/86, publicado no 6.º Suplemento ao Boletim Oficial de Macau n.º 52 de 31.12.1986 (Doc. n.º 3 que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido), e formalizado por escritura de 06.03.1987, lavrada a fls. 134 do Livro de Notas para Escrituras Diversas da Direcção dos Serviços de Finanças, e conforme registado pela inscrição n.º 1421 do Livro F-22A na Conservatória do Registo Predial de Macau (v. Doc. n.º 2, fls 3).

4. O aproveitamento, i.e. a construção do edifício, em regime de propriedade horizontal, composto de rés-do-chão e quatro andares, para finalidade industrial, nunca foi iniciada, pelo que se encontra decorrido há longo tempo o prazo fixado para o aproveitamento.

5. Continuando assim a concessão do referido terreno a ter natureza provisória.

6. Estando vedado às entidades titadoras de transmissões de direitos sobre bens imóveis (notários públicos, privados e privativos e juizes), exarar qualquer título que tenha por objecto a transmissão de situação decorrente da concessão onerosa provisória do referido terreno sem despacho de autorização, nos termos dos artigos 157.º e 158.º da Lei de Terras.

-Cessão da posição contratual de A no contrato de concessão per arrendamento do acima referenciado terreno com a RAEM, com fundamento num negócio de dação em cumprimento, à "Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada"

7. A "Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada" é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, Alameda Dr. Carlos D' Assumpção n.º XXX, Ed. Chong Hong, XX.º andar, cujo objecto é o investimento no sector imobiliário, registada sob o n.º 2618(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Moveis de Macau, doravante aqui designada por "B, Limitada" (Doc. n.º 4, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

8. A "B, Limitada" é uma sociedade com capitais da República Popular da China.

9. A "Companhia de Fomento Predial C, Limitada" era, no ano de 1998, uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, Av. da Amizade, Ed. Banco da China, Blocos B e C. XX.º andar, cujo objecto era a aquisição, construção e venda de imobiliário, registada sob o n.º 718(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau (Doc, n.º 5, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido [v. fls. 1]), doravante aqui designada por "C, Limitada".

10. O capital social da "C, Limitada", no valor de MOP\$300,000.00, era totalmente detido pelo R. A e e pela "Companhia de Importação e Exportação Wai Luen, Limitada", igualmente controlada pelo R. A e seus filhos E e F, que também intervieram no contrato celebrado com a "B Limitada", na proporção de 25% e 75%, respectivamente (v. Doc. n.º 5, fls, 1).

11. Esta sociedade actualmente, já não existe, por haver sido dissolvida e extinta pelo encerramento da sua liquidação, havendo o seu registo sido cancelado na Conservatória do Registo Predial de Macau (v. Doc. n.º 5, fls. 4).

12. Em 15.11.1998 foi celebrado entre a "B, Limitada" e a "C, Limitada", representada pelo R. A e ainda por seus filhos, Chui Val Pui e" F, um contrato (Doc. n.º 6, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido) .

13. Nesse contrato, celebrado com o auxílio do Grupo de Ligação Conjunto (atendendo ao facto de a "B Limitada" ser uma sociedade com capitais da República Popular da China) a "C, Limitada" declarava dever à "B, Limitada" as quantias de HKD\$30,000,000.00 (trinta milhões de dólares de Hong Kong Kong), a título de capital, e de HKD\$5,592,294.52 (cinco milhões quinhentos e noventa e dois mil duzentos e noventa e quatro dólares de Hong Kong e cinquenta e dois cêntimos), a título de juros vencidos (v. Doc. n.º 6)

14. Com causa num contrato de empréstimo que havia sido celebrado entre as duas sociedades (v. Doc. n.º 6).

15. Para pagamento do referido empréstimo os representantes da "C" haviam subscrito e entregue à "B, Limitada" diversos cheques, que se veio a revelar não terem provisão, pelo que se encontrava a correr contra os mesmos um processo crime sob o n.º 707/06 nos tribunais de Macau, conforme mencionado no contrato acima referenciado (v. Doc. n.º 6).

16. Para extinguir pelo pagamento a referida dívida da quantia de HKD\$35,592,294.52 (trinta e cinco milhões quinhentos e noventa e dois mil duzentos e noventa e quatro dólares de Hong Kong e cinquenta e dois cêntimos) foi acordado transmitir para a "B, Limitada" "todos os direitos e interesses" de dois prédios, respectivamente descritos sob os n.ºs 11107, a fls. 5v do Livro B-30 (Doc. n.º 7, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido) e 21653, a fls. 158, do Livro B-59 (melhor identificado no artigo 2.º da p.i. [v. Doc. N.º 6]).

17. Mais foí acordado que a transmissão definitiva seria feita no prazo de 15 dias após a celebração do contrato, que na data da transmissão a "B, Limitada" entregaria à "C, Limitada" o contrato de empréstimo e retiraria a queixa crime apresentada (v. Doc. n.º 6), e que,

18. Os prédios deveriam ser transmitidos livres de quaisquer encargos ou hipotecas e devolutos (v. Doc. n.º 6).

19. O prédio descrito sob o n.º 11107 na Conservatória do Registo Predial de Macau, era um terreno sito na Taipa, no tardo dos prédios n.ºs 1 a 5 da R. Direito de Carlos Eugénio, cujo direito de propriedade se encontrava nessa data (15.11.1998) definitivamente registado a favor da "C, Limitada" (v. Doc. n.º 8, fls. 4)

20. O prédio descrito sob o n.º 21653, acima melhor identificado, tinha o direito de concessão por arrendamento, provisória, registado a favor do R. A e sua mulher D.

21. Tal contrato tornou a ser formalizado por escrito, e foi assinado pelo R. A e

ainda por seus filhos, E e F, perante o advogado, Sérgio de Almeida Correia, que testemunhou a sua assinatura (Doc. n.º 7, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

22. Os RR., nos termos do referido contrato, deram-lhe execução nos termos aí prescritos, e, assim,

23. Por procuração outorgada em 15 de Janeiro de 1999 perante o Notário Privado Sérgio de Almeida Correia, os RR. A e sua mulher D constituíram sua procuradora a "B, Limitada", a quem, relativamente ao prédio (terreno) descrito sob o n.º 21653, conferiram poderes para em nome dos mandantes: a) administrar, arrendar, hipotecar, vender ou por qualquer forma onerar ou alienar, nas condições e preço que melhor entendesse o identificado terreno ou as construções e imóveis resultantes do seu aproveitamento; b) constituir a propriedade horizontal e negociar a venda das fracções autónomas pelo preço, a quem e nas condições que entender; c) receber quaisquer quantias, incluindo sinais, dando quitação das importâncias recebidas; d) assinar e outorgar todos os contratos particulares e escrituras públicas que julgue necessários ou convenientes, incluindo contratos-promessa, acordando quaisquer cláusulas com os promitentes compradores; e) representar os mandantes junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e ali requerer demolições e construções, apresentando plantas e projectos, e requerendo qualquer tipo de licença; f) representar os mandantes perante todas as entidades públicas ou privadas em tudo o que respeitar ao imóvel ou aos direitos que sobre ele detenham; g) receber avisos, intimações, notificações, assinar requerimentos, petições ou outros documentos relativos ao imóvel; h) contrair empréstimos de quaisquer quantias, com os juros e condições que ajustar, junto de quaisquer bancos, receber as quantias mutuadas e delas confessar-se devedor, hipotecando para garantia dos empréstimos e obrigações o imóvel ou direitos ao mesmo relativos e, bem assim, as construções ou edificações aí construídas; i) requerer o registo de quaisquer actos na Conservatória do Registo Predial de Macau, incluindo cancelamentos e novas descrições de imóveis edificados no local do imóvel supra.

referenciado; j) fazer junto das repartições de Finanças manifestos directos, alterações e cancelamentos, reclamar contra o lançamento de colectas indevidas ou excessivas, recebendo os títulos de anulação e as importâncias destes; e ainda, representar os mandantes em todos os processos cíveis, fiscais e administrativos em que forem autores, réus ou assistentes, ou por qualquer modo interessados, seguindo os seus termos e os de quaisquer incidentes ou recursos até final, praticando tudo o necessário ou conveniente aos fins supra indicados (Doc. N.º 9, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido, fls. 1 e 2).

24. Devido ao negócio de transmissão que se encontrava por detrás da outorga da procuração, os RR., então mandantes, declararam ainda que a *procuradora se podia servir da procuração para fazer negocio "consigo mesmo", substabelecer os poderes conferidos e que, a procuração era também conferida no benefício da mandatária, nos termos do art. 265.º, n.º 3, e 1175.º do Código Civil, pelo que não poderá ser revogada sem o consentimento da interessada* (v. Doc. n.º9).

25. O terreno descrito sob o n.º 21653 foi, então entregue pelo R. A à "B, Limitada",

26. O advogado encarregue de formalizar a transmissão dos direitos relativos ao terreno descrito sob o n.º 21653 optou por pôr o R. A a mandar a "B, Limitada", através de procuração, nos termos acima, porque como dito, estava e está vedado às entidades titadoras de transmissões de direitos sobre bens imóveis (notários públicos, privados e privativos, e juízes), exarar qualquer título que tenha por objecto a transmissão de situação decorrente da concessão onerosa provisória do referido terreno sem despacho de autorização.

27. Havendo a "B, Limitada" ficada autorizada a substabelecer os poderes que lhe foram conferidos na procuração, inclusivé os de praticar negócio consigo mesmo, a terceiros,

28. E, conseqüentemente, autorizada a transmitir a posição contratual no contrato de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21653 que lhe havia sido transmitida pelos RR.

-Transmissão da totalidade dos direitos sobre o terreno descrito sob o n.º 21653 por venda feita à A.

29. A "B, Limitada" substabeleceu sem reserva a totalidade dos referidos poderes à "L International Limited", doravante designada por "L Limited", sociedade com sede nas Ilhas Virgens Britânicas, P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre, Road Town Tortola, por instrumento de 07.09.2004 outorgado perante o Notário Privado Zhao Luo (v. Doc. n.º9, fls. 3 a 5).

30. A "L Limited" era, à altura, uma sociedade controlada pela "B, Limitada" e foi

mandatada por esta para proceder à venda do referido terreno.

31. Em 14.06.2005 a "L Limited" e a A. celebraram um contrato de transmissão de direitos sobre o terreno descrito sob o n.º 21653, pelo qual a A. os adquiria pelo preço total de HKD\$12,000,000.00 (doze milhões de dólares de Hong Kong) a pagar à "B, Limitada" (Doc. n.º 10, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

32. No mesmo dia a A. entregou à "L Limited" cheque datado de 14.06.2005 a favor da "B, Limitada" no valor de HKD\$12,000,000.00 para pagamento do preço (Doc. n.º 11, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido),

33. Havendo a "L Limited" emitido em 15.06.2005 recibo do mencionado preço (Doc. n.º 12 que aqui se Junta e se tem por integralmente reproduzido).

34. A A. pagou metade dos honorários de advogado devidos pela celebração do referido contrato no valor de MOP\$1,287.00 (mil duzentas e oitenta e sete patacas) (Doc. n.º 13, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

35. Em 23.06.2005 por instrumento outorgado perante o Notário Privado, Zhao Lu, e aí arquivado (como imposto pelo art. 115.º, n.º 2, do Código do Notariado, que obriga a arquivar as procurações e os substabelecimentos mencionados no art. 128.º do mesmo Código, i.e. as conferidas no interesse do procurador ou de terceiro e as que confirmam poderes para celebrar negócio consigo mesmo), a "L Limited" substabeleceu, sem reserva, os poderes conferidos pelos RR. pela acima mencionada procuração de 15.01.1999 (v. Doc. n.º 9, fls. 7 e 8).

36. A sociedade A. sucedeu assim na posição contratual detida pela "B, Limitada" no contrato celebrado com os RR., pelo qual, estes lhe haviam transmitido a posição contratual ou, como mencionado na lei, todas as situações decorrentes do contrato de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21653, para pagamento da acima referenciada dívida.

37. Após a outorga da procuração a sociedade A. tomou conta do terreno e iniciou diligências para a revisão dos termos do contrato de concessão por arrendamento e aceitação pela R.A.E.M. da transmissão a seu favor das situações decorrentes da concessão.

38. Assim, em 26.10.2005, a A. dirigiu ao Exmo. Senhor Chefe do Executivo da RAEM, em seu nome e em representação do R. A, requerimento no qual declarava que por procuração e substabelecimentos que juntava, havia sucedido na posição do original arrendatário e estava "*disposta a aproveitar o referido terreno e desenvolver ali as suas actividades imobiliárias*" (Doc. n.º 14, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

39. Nesse requerimento, em representação dos RR., expressou a renúncia *"à concessão descrita no artigo 1.º, transferindo a favor da Companhia 2.ª Requerente todos e quaisquer direitos ou benéficas que, eventualmente sejam titulares em virtude de ter sido concessionário do terreno e ter liquidado encargos correspondentes ao terreno, ao abrigo do Contrato de concessão ora em vigor"* (v. Doc. n.º 14).

40. Nesse requerimento manifestou ainda a vontade de, no terreno, construir um edifício com 20 andares, para comércio e habitação, com a área bruta de construção de cerca de 220.000 pés quadrados (v. Doc. n.º 14).

41. E, na sequência, requereu ao Exmo. Senhor Chefe do Executivo, se dignasse *"mandar conceder por arrendamento, nos termos da Lei de Terras em vigor. mormente do seu artigo 41. al. l), à 2.ª Requerente [a .ora A.), o terreno rústico situado em Macau, com a área de 980 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21653 do livro B59 a fls. 185V, destinando-se o terreno em causa à construção de um edifício de 20 andares e que poderá ser reformulado de forma a corresponder às condições que se entenderem por mais convenientes"* (v. Doc. n.º 14).

42. Para a formulação do referido requerimento a A. pagou de honorários de advogado e despesas com documentos a quantia de MOP\$3,334.00 (três mil trezentas e trinta e quatro patacas) (Docs. n.ºs 15 e 16, que aqui se juntam e se têm por integralmente reproduzidos)

43. E, em 03.04.2006, a A. dirigiu novo requerimento ao Exmo. Senhor Chefe do Executivo da RAEM, apenas em seu nome, alterando a proposta finalidade, pois pretendia ora *"construir um edifício com 25 andares, para comércio e habitação, com a área bruta de construção de cerca de 220.000 pés quadrados"*, mais reiterava pretender fosse autorizada a transmissão da concessão para a requerente do mesmo terreno, quando da revisão do contrato de concessão (Doc. n.º 17, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

44. Na sequência destes requerimentos, pelo Ofício n.º 319/150.02/DSODEP/2006 de 26.05.2006 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, foi a A convocada para uma reunião a realizar na DSSOPT no dia 05.06.2006, para clarificar a situação criada pelos vários pedidos de alteração de finalidade apresentados (Doc. n.º 18, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido),

45. O que a A. devidamente fez.

46. Em 18.09.2006 a A. celebrou com o Arquitecto G um contrato de prestação de serviços, tendo por objecto o estudo de aproveitamento do terreno, concepção, elaboração e apresentação à DSSOPT de projectos de arquitectura e construção,

assistência técnica, incluindo no processo de revisão do contrato de concessão, até à emissão da licença de utilização relativa ao edifício a erigir no terreno, pelo preço de HKD\$568,000.00 (quinhentos e sessenta e oito mil dólares de Hong Kong) (Doc. n.º 19, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

47 .. E, pelos serviços pelo mesmo prestados foi-lhe pagando as diversas prestações do preço, nos termos acordados, havendo já pago, no total a quantia de HKD\$369,200.00, da seguinte forma:

-Pelo cheque n.º 131892 do Banco Seng Heng S.A. de 12.10.2006 a quantia de HKD\$142.000.00 (cento e quarenta e dois mil dólares de Hong Kong), equivalente a 25% do preço total do contrato (Docs. n.ºs 20 e 21, que aqui se juntam e se tem por integralmente reproduzidos);

-Pelo cheque n.º 131897 do Banco Seng Heng S.A. de 03.05.2007 a quantia de HKD\$85,200.00 (oitenta e cinco mil e duzentos dólares de Hong Kong), equivalente a 15% do preço total do contrato (Docs. n.ºs 22, 23 e 24, que aqui se juntam e se têm por integralmente reproduzidos);

-Pelo cheque n.º 131898 do Banco Seng Heng S.A. de 03.07.2007 a quantia de HKD\$142,000.00 (cento e quarenta e dois mil dólares de Hong Kong), equivalente a 25% do preço total do contrato (Docs. n.ºs 25 e 26, que aqui se juntam e se têm por integralmente reproduzidos).

48. O processo foi seguindo os trâmites e pelo Ofício n.º 1794/DURDEP/2007 de 09.02.2007 da DSSOPT esta deu conhecimento que havia emitido parecer favorável ao estudo prévio apresentado (Doc. n.º 27, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido) .

49. Apresentado o projecto relativo à construção, pelo Ofício n.º 16037/DURDEP/2007 de 29.10.2007 foi considerado o projecto de arquitectura apresentado passível de aprovação (Doc. n.º 28, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

50. A A. pagou todas as rendas relativas ao terreno dos anos de 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009, que somam a quantia de MOP\$24,500.00 (vinte e quatro mil e quinhentas patacas) (Docs. n.ºs 29, 30, 31, 32 e 33, que aqui se juntam e se têm por integralmente reproduzidos).

51. Considerando que o terreno descrito sob o n.º 21653 tem uma área de 689 m², e que nos termos do projecto apresentado, considerado susceptível de aprovação, é nele possível construir um prédio de 21 andares, da classe MA, com 60 metros de altura, uma área bruta de construção de 9,034.1 m² e uma área útil de construção de 5,629.86 m², o terreno tem um valor de mercado de HKD\$40,000,000.00 (quarenta milhões de dólares

de Hong Kong) (Doc. n.º 34, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

52. O R. A em 27.04.2006 outorgou procuração sobre o mesmo terreno a favor de "Sociedade de Investimento e Desenvolvimento H, Limitada", doravante designada por "H, Limitada", em que confere poderes sobre o terreno que lhe havia sido concedido por arrendamento, com 980m2 situado entre a Travessa do Laboratório e a Rua Marginal do Canal dos Patos, o terreno na posse da A., e confirmou as declarações contidas no mesmo documento por termo de autenticação de 28.04.2006 perante o Notário Privado Porfírio Azevedo Gomes (Doc. n.º 35, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido),

53. E mandou publicar declaração de 28.06.2006 em jornal de língua chinesa de Macau, de que havia cancelado a procuração que em 15.01.2009, perante o notário privado Sérgio de Almeida Correia, havia outorgado à "B, Limitada", o substabelecimento que em 07.09.2004 perante o notário privado Zhao Lu havia sido outorgado pela "B, Limitada" a favor da "L Limited", e o substabelecimento que em 23.06.2005 perante o notário privado Zhao Lu havia sido outorgado pela "L Limited" a favor da sociedade A. (Doc. n.º 36, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido).

54. Esta sociedade "H, Limitada" tentou intervir no processo a decorrer seus trâmites na DSSOPT e aí substituir a sociedade A., pelo que,

55. A DSSOPT, através do seu departamento jurídico pronunciou-se considerando que a procuração outorgada a "H, Limitada" não revogava a procuração outorgada pelos RR. em 15.01.1999, cujos poderes haviam sido substabelecidos a favor da A., e que também não havia sido junto qualquer instrumento de revogação de tal procuração outorgado por A, que aliás só a poderia revogar com o acordo da interessada ou com justa causa, já que a procuração havia sido *feita igualmente em benefício da mandatária*, nos termos do art.258.º, n.º 2, do C.C. (Doc. n.º 37, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido),

56. E, assim, por despacho do Director do DSSOPT de 25.08.2006 foi ordenada a notificação do R. A para *apresentar documento comprovativo da extinção, da primeira procuração conferida em benefício da mandatária* (v. Doc.n.º 37, fls, 3).

57. O que nunca foi feito pelo que se continuou a considerar a A. parte legítima para estar no procedimento administrativo, havendo o mesmo prosseguido os seus trâmites, 58. Até à data de 15.05.2008, data em que a DSSOPT deu conhecimento à A. que o processo de revisão da concessão por arrendamento do terreno não poderia prosseguir porque o terreno havia sido objecto de arresto nuns autos a correr termos no Tribunal Judicial de Base de Macau CV2-07-0008-CPV (Doc. n.º 2, a fls. 4), em que foi requerente I e requeridos os RR., para assegurar a quantia de HKD\$20,000,000.00 (vinte milhões de patacas).

59. A A. teve que intervir no processo, que ora tem o n.º CV3-07-0069-CAO-A, para defesa dos seus direitos sobre o terreno através de embargos, para o que teve de despende em honorários de advogado a quantia de MOP\$100,000.00 (cem mil patacas) (Doc.s n.ºs 38 e 39, que aqui se juntam e se têm por integralmente reproduzidos).

60. No âmbito do referido processo o 1.º R. veio declarar que o negócio feito com a "B, Limitada" não foi um contrato de dação em cumprimento, havendo-lhe sómente sido conferido mandato para proceder à venda das situações decorrentes da concessão e com o produto da venda se fazer pagar da dívida, sendo que, a "B, Limitada" através da alienação do terreno sito na Taipa, no tardo dos prédios n.ºs 1 a 5 da R. Direito de Carlos Eugénio, descrito sob o n.º 11107 na Conservatória do Registo Predial de Macau, acima referenciado, já obteve quantia suficiente para se fazer pagar da dívida (Doc. n.º 40, que aqui se junta e se tem por integralmente reproduzido)

61. Não pretendem os RR. pois cumprir o contrato celebrado com a "B, Limitada", em cuja posição a sociedade A. sucedeu.

62. Estando os RR. Obrigados nos termos do contrato celebrado com a "B Limitada" a transmitir as situações decorrentes do contrato de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21653, a que deram execução através da procuração, e havendo a sociedade A. sucedido na posição contratual da "B

Limitada",

63. Que declararam não querer cumpri,

64. Estão obrigados a indemnizar a sociedade A. de todo o prejuízo em que a mesma incorreu,

65. Como as despesas feitas e que têm por causa a sua aquisição, como:

66. -o preço pago à "B, Limitada" pela transmissão das situações decorrentes da concessão por arrendamento, no valor de HKD\$12,000,000.00, equivalentes a MOP\$12,360,000.00, como acima declarado;

67. -os honorários de advogados pagos para celebração do contrato com a "B, Limitada", para o requerimento apresentado em que pediu a revisão do contrato de concessão por arrendamento e a transmissão da posição contratual dos RR. a seu favor, no contrato de concessão por arrendamento, e, ainda, a dedução de embargos ao arresto ordenado, nos valores de MOP\$1,287.00, MOP\$3,334.00 e MOP\$100,000.00, ou seja, no total de MOP\$104,621.00 (cento e quatro mil seiscentas e vinte e uma patacas);

68. -as diversas prestações de honorários do arquitecto pagas pela elaboração do estudo prévio, projecto de construção e acompanhamento do processo na DSSOPT, no valor

MOP\$369,200.00 (trezentos e sessenta e nove mil e duzentas patacas);

69. -as rendas anuais devidas pela concessão do terreno no valor de MOP\$24,500.00 (vinte e quatro mil e quinhentas patacas);

70. E ainda o lucro que poderia obter com a sua revenda, após o projecto haver sido considerado susceptível de aprovação, e que, nos termos da avaliação feita pela "Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Tung (Macau), SARL" que lhe atribuiu o valor de HKD\$40,000,000.00, equivalentes a MOP\$41,200,000.00, era de MOP\$28,840,000.00 (vinte e oito milhões oitocentas e quarenta mil patacas),

71. Assim, até agora o prejuízo contabilizado é de MOP\$41,698,321.00 (quarenta e um milhões seiscentas e noventa e oito mil e trezentas e vinte e uma patacas).

Termos em que,

Deve a presente acção ser julgada procedente e, em consequência:

- a) Declarar-se resolvido o contrato celebrado entre os RR. e a "B, Limitada", em cuja posição contratual a A. sucedeu, pelo qual, os RR. haviam transmitido a sua posição contratual ou, como mencionado na lei, todas as situações decorrentes do contrato de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21653, para pagamento da acima referenciada dívida, por incumprimento definitivo e culposo dos RR, e, conseqüentemente:
- b) Condenar-se os RR. a pagar à A. a título de indemnização, a quantia de MOP\$41,698,321.00, por danos emergentes e lucros cessantes, acrescida de juros legais desde a data da sua citação.
- c) Condenar-se os RR. no pagamento de custas e em procuradoria condigna.

Para tanto,

Requer que, D. e A., se digne ordenar a citação dos RR. para, querendo contestarem, seguindo-se os demais termos até final.

Ao passo que o requerimento do chamamento foi formulado nos seguintes termos:

Merit íssimos Juizes do
Tribunal Judicial de Base

A, Réu nos autos à margem identificados, vem, nos termos do artigo 267º do Código de Processo Civil, deduzir

Intervenção Principal Provocada

De:

1º. **Sociedade de Investimento Imobiliário B Limitada**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2618, com sede na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.º 398, Edifício CNAC, 10º andar, Macau

2º. **L International, Limited**, com sede em P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

3º. **Companhia de Fomento Predial C Sociedade Unipessoal. Limitada**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 718, sociedade já dissolvida, devendo responder em nome do seu sócio único, **J**, residente em 中國廣東省深圳市寶安區XXX.

Com os seguintes fundamentos:

1º

Determina o art. 267º do Código de Processo Civil, que "*qualquer das partes pode chamar a juízo os interessados com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária*"

2º

Na petição inicial, a **A**. começa por afirmar que o contrato de que se arroga ser agora titular, foi inicialmente celebrado entre a **C, Lda** e a **B, Lda**.

3º

Que depois esta última sociedade transmitiu a sua posição contratual à sociedade **L Limited**, através de um substabelecimento.

4º

Posteriormente, a posição contratual da **L Limited** foi substabelecida à ora **A**.

5º

Perante a factualidade descrita, torna-se necessária a intervenção principal provocada da **Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada** e da **L International, Limited**, como associados da **A.**, nos termos do disposto nos artigos 267º e 268º do

CPC.

6°

O **R.** entende, por mera cautela de patrocínio, que tal chamamento torna-se indispensável porquanto, estas duas sociedades poderão ter um direito próprio paralelo ao da **A.**, pelo que devem estas ser chamadas para se associarem à pretensão desta e esclarecerem os autos sobre os termos em que a posição contratual foi sendo substabelecida.

7°

Mais, a **A.** no seu pedido, declara querer ver resolvido o contrato celebrado entre os **RR.** e a "B, Limitada" o que vai pôr em causa os direitos que tanto essa sociedade como a "L Limited", arrogam ter.

8°

Mas para além deste pedido de resolução de contrato celebrado entre a B, Lda. e a C, Lda. a **A.** deduz um pedido indemnizatório em que inclui quantias pagas por esta à sociedade B, Lda.

9°

Admitindo - o que se faz apenas por mera cautela de patrocínio - que o pedido possa ser deferido e o **Réu** condenado ao pagamento de qualquer montante a título indemnizatório, daí decorre um direito de regresso das duas sociedades cujo chamamento se requer.

10°

Pelo exposto, requer-se que seja deferido o presente requerimento e que sejam chamadas aos autos como associados da **A.**, as Sociedades B, Lda e L, Limited, garantindo-se assim o efeito útil normal da decisão a proferir nos presentes autos e afastando o risco de se produzirem decisões inconciliáveis e de ser perturbada a estabilidade processual da demanda.

11°

Se do lado da **A.**, torna-se essencial o chamamento das sociedades supra identificadas, do lado do ora **R.** parece resultar dos articulados já apresentados, a necessidade de chamar a sociedade C, Lda, que era quem devia constar como **Ré** neste processo.

12°

A **A.** na petição inicial alega - e junta vários documentos que o comprovam - que sucedeu na posição contratual da sociedade **B, Lda.**, num contrato celebrado entre essa sociedade e a sociedade **C, Lda.**

13°

Estranhamente vem depois, apresentar o seu pedido de condenação contra o **Réu**, que não assinou o referido contrato em nome individual, não resultando na sua esfera jurídica qualquer responsabilidade sobre o mesmo.

14°

Tal é alegado pelo **Réu** na contestação que apresenta, concluindo pela sua ilegitimidade passiva para ser parte na acção pois não consta como parte em qualquer contrato.

15°

Não sendo o **Réu** parte no contrato que agora a **Autora** requer que seja declarado resolvido, não se percebe bem por que razão foi chamado como parte neste processo.

16°

Por maioria de razão, torna-se pois necessário chamar aos presentes autos, como associada do **Réu**, a **Companhia de Fomento Predial C, Sociedade Unipessoal, Limitada**, o que se faz na pessoa do seu sócio único, **J**, que, uma vez que tal sociedade já se encontra dissolvida, responde nos termos do artigo 325° do Código Comercial.

17°

Termos em que se requer que seja admitida a intervenção provocada da **Sociedade de Investimento Imobiliário B. Limitada**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2618, com sede na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.º 398, Edifício CNAC, 10.º andar, Macau, da **L International, Limited**, com sede em P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands e da **Companhia de Fomento Predial C, Sociedade Unipessoal, Limitada**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 718, que por ter sido já dissolvida, se requer que seja chamada na pessoa do seu sócio, **J**, residente em中國廣東省深圳市寶安區XXX.

Nestes termos e nos mais de direito aplicáveis, requer a V. Exa. que, ouvidas as restantes partes, se digne admitir o presente incidente de intervenção principal provocada dos chamados:

- Sociedade de Investimento Imobiliário B, Limitada e da sociedade **L International, Limited**, (acima devidamente identificados) na qualidade de **Autores** na presente demanda, e

- Companhia de Fomento Predial C, Sociedade Unipessoal, Limitada, na pessoa do seu sócio, **J** (acima devidamente identificado) na qualidade de Réus na presente demanda,

ordenando-se a respectiva citação nos termos do art. 269º do Código de Processo Civil.

Pede deferimento

Reza o artº 267º do CPC que:

- 1. Qualquer das partes pode chamar a juízo os interessados com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária.*
- 2. Nos casos previstos no artigo 67.º, pode ainda o autor chamar a intervir como réu o terceiro contra quem pretenda dirigir o pedido.*
- 3. O autor do chamamento alega a causa do chamamento e justifica o interesse que, através dele, pretende acautelar.*

De acordo com preceituado no citado artº 267º/1 do CPC, o incidente da intervenção principal provocada visa permitir chamar o terceiro a intervir, quer como réu quer como autor.

Assim sendo, para que seja legalmente possível o chamamento, é preciso que o chamado tenha legitimidade para intervir numa acção pendente como autor ou como réu.

Assim, urge averiguar se, em face da relação controvertida

configurada pela Autora, os chamandos B e L têm a legitimidade activa.

Vejamos então qual é a relação controvertida configurada pela Autora.

De acordo com o alegado na petição inicial e os elementos constantes dos autos, podemos sintetizar a causa de pedir nos termos seguintes:

A é concessionário por arrendamento a título provisório de um terreno sito na Rua Marginal do Canal dos Patos, descrito no registo predial sob o número 21653;

Em 30DEZ1998, entre a SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO B, LDA., a SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL C, LDA. e o aqui Réu A, foi celebrado um acordo nos termos do qual a C reconheceu que devia a B as quantias de HKD30.000.000,00 e de HKD5.592.294,52, respectivamente a título de capital e a título de juros moratórios, e para extinguir essa dívida e para que fosse retirada a queixa-crime, e além das obrigações assumidas pela C, o Réu A se comprometeu a transferir os direitos resultantes da concessão do dito terreno descrito sob o nº 21653 a favor da B, mediante a outorga a favor da B de uma procuração irrevogável, incluindo poder para a prática de negócio consigo mesmo;

Acordado esse que veio a concretizar-se através de uma procuração outorgada em 15JAN1999 por A e pela sua esposa D, em benefício da B e irrevogável sem consentimento da procuradora, a quem conferiram os poderes especificados no

artº 23º da petição inicial, incluindo o de fazer negócio consigo mesmo e o de substabelecer os poderes conferidos;

Por procuração outorgada em de 07SET2004 a B no uso do poder de substabelecimento, substabeleceu todos os poderes representativos que lhe foram conferidos por A e D a favor da L INTERNATIONAL LIMITED;

Por procuração outorgada em 23JUN2005 a L no uso do poder de substabelecimento, substabeleceu todos os poderes representativos que lhe foram conferidos por B a favor da aqui Autora K;

Após o que a Autora tomou conta do terreno e com os poderes que lhe foram conferidos iniciou diligências junto da Administração da RAEM para a revisão dos termos do contrato de concessão por arrendamento com vista à transmissão a seu favor das situações decorrentes da concessão;

Por procuração outorgada em 27ABR2006, o A conferiu a favor de SOCIEDADE DE INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO H, Limitada poderes sobre o terreno em causa, e confirmou as declarações contidas no mesmo documento por termo de autenticação de 28.04.2006 perante o Notário Privado Porfírio Azevedo Gomes;

E mandou publicar declaração de 28JUN2006 em jornal de língua chinesa de Macau, de que havia cancelado a procuração que em 15JAN1999, havia outorgado à B, o substabelecimento que em 07SET2004 havia sido outorgado pela B, a favor da L, e o substabelecimento que em

23JUN2005 havia sido outorgado pela L a favor da Autora;

A H tentou intervir no processo a decorrer seus trâmites na DSSOPT e aí substituir a Autora;

A DSSOPT, através do seu departamento jurídico pronunciou-se considerando que a procuração outorgada a H não revogava a procuração outorgada pelos Réus em 15JAN1999, cujos poderes haviam sido substabelecidos a favor da Autora e que também não havia sido junto qualquer instrumento de revogação de tal procuração outorgado por A;

E, assim, por despacho do Director do DSSOPT de 25AGO2006 foi ordenada a notificação do Réu A para apresentar documento comprovativo da extinção da primeira procuração conferida em benefício da mandatária;

O que nunca foi feito pelo que se continuou a considerar a Autora parte legítima para estar no procedimento administrativo, havendo o mesmo prosseguido os seus trâmites;

Até à data de 15MAIO2008, data em que a DSSOPT deu conhecimento à Autora que o processo de revisão da concessão por arrendamento do terreno não poderia prosseguir porque o terreno havia sido objecto de arresto nuns autos a correr termos no Tribunal Judicial de Base de Macau CV2-07-0008-CPV, em que foi requerente I e requeridos os Réu A e D, para assegurar a quantia de HKD\$20,000,000.00 (vinte milhões de patacas);

Com o alegado sucedido, a Autora entende que, como a B

substabeleceu por via da procuração irrevogável os direitos sobre o terreno a favor da L, e ela própria, a Autora, sucedeu na posição da L por força da procuração que L outorgou a seu favor, se está perante a transmissão da totalidade dos direitos sobre o terreno em causa da B a favor dela própria.

É justamente com fundamento na circunstância de os Réus A e D terem outorgado uma outra procuração a favor da H, a quem conferiram também todos os direitos sobre o mesmo terreno e terem declarado publicamente não querer cumprir o acordo celebrado em 1998 com a B, em cuja posição contratual alegadamente sucedeu através de uma cadeia de procurações sucessivas, o Autora vem intentar a presente acção pedindo a declaração da resolução do contrato celebrado em 1998 e a condenação dos Réus A e D a pagar a ela, a título de indemnização pelos danos emergentes e lucros cessantes causados pela conduta dos Réus.

Assim, parece que a Autora está a qualificar o alegado sucedido como se fosse uma cessão de posição contratual, isto é, ela própria sucedeu na posição contratual da B no contrato que esta celebrou com o Réu e a C em 1998.

Todavia, ao contrário do que entende a Autora, afigura-se-nos que *in casu*, não houve qualquer cessão da posição contratual nem transmissão dos direitos sobre o terreno, quer da B à L, quer da L à K, ora Autora.

Como se sabe, o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito, mas apenas pode servir-se dos factos articulados pelas

partes – artº 567º do CPC.

Assim sendo, nada nos impede de qualificar diversamente os factos alegados pela Autora como causa de pedir, a fim de nos permitir averiguar sobre a admissibilidade da intervenção principal provocada da B e da L.

Atento o preceituado no artº 255º do CC, diz-se procuração o acto pelo qual alguém atribui a outrem, voluntariamente, poderes representativos.

Poderes representativos esses que visam à viabilização da realização por esse *outrem* (o representante) de um ou mais negócios, em nome desse *alguém* (o representado), para que na esfera jurídica desse *alguém* se produzem os seus efeitos.

De facto, a simples outorga de uma procuração, mesmo que confira poderes para a celebração de negócio consigo mesmo, não é a mesma coisa que a celebração de um negócio consigo mesmo, mas apenas permite que o representante, em nome de representado, celebre um negócio jurídico com ele (o representante) próprio.

In casu, a simples outorga das sucessivas procurações, pelos Réus A e D a favor da B, por esta a favor da L e por esta a favor da Autora K, *de per si* não tem a virtualidade de transmitir, do mandante ao procurador, quaisquer direitos sobre o terreno.

Permite apenas que a Autora K actue, num negócio a celebrar no futuro, quer na veste de transmitente quer na de transmissário, dos direitos do concessionário do terreno.

Enquanto não tiver sido celebrado tal negócio consigo mesmo, não há lugar à cessão da posição contratual ou transmissão dos direitos sobre o terreno a favor da K, ora Autora.

Portanto, não pode subsistir o entendimento, em que se apoiou o indeferimento da requerida intervenção provocada de B e L, pelo Tribunal *a quo*, de que a Autora sucedeu na posição contratual e tem por isso legitimidade de, por si só, actuar em juízo contra os Réus A e D.

A Autora pretende agora ver resolvido o acordo celebrado em 1998 entre o Réu A, C e a B e ressarcidos os prejuízos que a ela foram alegadamente causados pela conduta revogatória da procuração outorgada em 15JAN1999 a favor da B e pelo anunciado incumprimento definitivo da obrigação assumida pelo Réu A nos termos daquele acordo de 1998.

Ora, abstraindo da qualificação jurídica feita pela Autora dos factos por ela alegados e atendendo apenas a esses factos “puros”, podemos dizer que à Autora falta a legitimidade de intentar acção pedindo a declaração da resolução do acordo de 1998 pura e simplesmente por não ser parte interveniente no mesmo acordo.

E quem tem legitimidade para tal deve ser a B.

Todavia, como a B, a título oneroso, permitiu a L a exercer os direitos, em nome dos Réus, incluindo o de praticar negócio consigo mesmo, sobre o terreno que lhe foram conferidos pelos Réus, e a L também conferiu os mesmos poderes à Autora, a relação controvertida já não é uma relação bilateral, mas sim uma

cadeia integrada por várias relações lógicas e cronologicamente sucessivas, e a Autora, munida de uma procuração com o poder para a prática de negócio consigo mesmo, poderá ter sido prejudicada pela conduta revogatória da procuração *a montante* outorgada pelos Réus.

Pretendem agora os Réus suscitar o incidente da intervenção principal provocada com vista a fazer intervir ao lado da Autora a B e a L com fundamento nessas relações bilaterais sucessivas.

Como se sabe, uma das situações em que se admite a intervenção principal é quando o terceiro chamando deve constituir-se litisconsorte necessário.

Atento o preceituado no artº 61º do CPC, impõe-se o litisconsórcio quando a lei, o negócio jurídico ou a natureza da relação controvertida exige a intervenção dos vários interessados para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal.

Assim, o litisconsórcio necessário pode ser classificado em legal, convencional e natural – cf. v.g. José Lebre de Freitas, in CPC Anotado, vol. I, 2ª ed., pág 58.

In casu, tendo em conta a imagem global dos factos alegados pela Autora, é de afastar *ab initio* a hipótese de litisconsórcio legal e convencional e resta saber se estamos em face de uma situação de litisconsórcio natural, isto é, se a natureza da relação controvertida exige a intervenção dos vários interessados para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal.

Então o que quer dizer a expressão “efeito útil normal”?

A este propósito, o Prof. Alberto dos Reis ensina que:

“O efeito útil normal da sentença é declarar o direito de modo definitivo, formando o caso julgado material. Se este resultado não puder conseguir-se sem que estejam em juízo todos os interessados, estaremos em presença dum caso de litisconsórcio necessário emanado da própria natureza da relação jurídica. Por outras palavras, se a relação litigiosa for de tal natureza, que, para se formar o caso julgado substancial, seja indispensável que a sentença vincule todos os interessados, todos eles têm de figurar na acção, visto, por um lado, ser inadmissível que se profira uma sentença inútil, e, por outro, ser intolerável, em princípio, que uma sentença tenha eficácia contra interessados directos que não forem chamados à acção.”- vide Alberto dos Reis, in CPC Anotado, vol. I, 3ª edição, pág. 95 e 96.

Tal como vimos *supra*, a Autora não sucedeu, mediante a outorga pela L a seu favor da procuração com poder para a prática de negócio consigo mesmo, na posição contratual da B no acordo celebrado em 1998 entre a C, B e A.

De facto, o acordo celebrado em 1998 entre C, B e A, tem por objectivo extinguir uma dívida confessada pela C perante a B, no qual interveio o aqui Réu, não só na veste do sócio da C, como também em nome individual, e nessa última qualidade se comprometeu a ceder os direitos por ele detidos sobre o terreno no Canal dos Patos a favor da B como uma das prestações liberatórias daquela dívida.

E a ora Autora, por sua vez, alegou, por força da procuração, outorgada a seu favor pela L a quem foram conferidos os poderes pela B, que lhe foram conferidos poderes representativos do Réu A, incluindo o de praticar negócio consigo mesmo, “ter sucedido” na titularidade dos direitos do terreno originariamente detidos pelo Réu A.

Tal como destacamos *supra*, nesta cadeia de trato sucessivo não houve efectiva transmissão dos direitos a montante detidos pelo Réu A a favor de sucessivos procuradores, enquanto não tiver sido celebrado o negócio consigo mesmo translativo dos tais direitos.

Como só com a eventual conclusão de um negócio consigo mesmo, a celebrar pela Autora consigo mesma, é que se opera a efectiva transmissão dos direitos sobre o terreno dos Réus A a seu favor, e o que, como vimos, não sucedeu, os sucessivos procuradores (dos Réus) B e L, não podem deixar de permanecer presentes nesta relação controvertida pelo menos como actores, senão protagonistas das sucessivas “transmissões”.

Pretendendo agora a Autora que seja judicialmente declarado resolvido o contrato de 1998 e que sejam ressarcidos os danos que lhe foram alegadamente causados pelo alegado incumprimento por parte do Réu A da obrigação assumida perante a B ao abrigo do acordo de 1998, naturalmente as sociedades B e L não podem ficar completamente alheias à pretensão da Autora.

A presença da B na presente acção justifica-se pela eventualidade de os Réus deduzirem a *exceptio non adimpleti contractus* e outros factos extintivos dos direitos sobre terreno que lhes não são

imputáveis, designadamente a caducidade da concessão do terreno por não aproveitamento atempado ou expiração o prazo da validade da concessão, excepções essas que não podem ser deduzidas contra a Autora.

Por outro lado, a presença da L na acção torna-se necessária se alguma dessas excepções vier a ser julgada procedente, pois se for caso disso, a Autora deve virar a sua cabeça para a L, a quem alegadamente “comprou” os direitos representativos dos Réus para dispor dos direitos sobre o terreno.

Portanto, em face das relações controvertidas assim configuradas, dúvidas não temos de que com vista a obter uma sentença que resolve definitivamente o litígio desencadeado pela Autora, é necessária a intervenção na presente acção dos intervenientes em toda a extensão da cadeia integrada pelas várias relações sucessivas, quais são A, C, B, L e a Autora.

Estando assim perante uma situação de litisconsórcio necessário, deve ser admitido o chamamento das sociedades B e L, por terem legitimidade activa e serem litisconsortes necessários, para se associarem à Autora na presente acção, razão pela que deve proceder o presente recurso.

Tudo visto, resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar procedente o recurso interposto pelo Réu A, revogando o despacho recorrido e determinando que seja deferido o requerimento do chamamento da SOCIEDADE DE

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO B, LDA, e da L INTERNATIONAL,
LTD..

Sem custas.

Notifique.

RAEM, 28JUN2012

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan

João A. G. Gil de Oliveira