

Processo n.º 362/2013

(Recurso cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data : 21/Novembro/2013

ASSUNTOS:

- Interpretação da declaração negocial
- Dissolução e extinção de sociedades do exterior
- Lei pessoal das pessoas colectivas
- Procuração; extinção
- Procuração para negócio consigo mesmo
- Mora e perda de interesse contratual
- Simulação; requisitos e meios de prova
- Impugnação pauliana; requisitos
- Dação em cumprimento

SUMÁRIO :

1. A prova da simulação, pode ser feita por qualquer dos meios normalmente admitidos: confissão, documentos, testemunhas, presunções e nenhuma restrição de ordem geral põe a lei a este propósito. [exceptuada a situação do art. 388º, n.º2 do CC].

2. Pode acontecer que haja prova directa da simulação, mas esta

situação não deixa de ser rara e nesse caso é legítimo o recurso à prova por presunção que se há-de extrair do circunstancialismo que rodeou o negócio. Numa situação em que houve uma venda, através de procuração com negócio consigo mesmo, ainda que passados dez anos depois da outorga da procuração, estando até justificada a razão dessa transmissão e da que se lhe seguiu, dentro dos valores do mercado, justificando-se a primeira venda com o incumprimento do proprietário alienante do terreno que não pagou o empréstimo que fizera ao adquirente, ainda dois anos antes de aquele ter prometido vender parques de estacionamento que iria construir no prédio a edificar naquele terreno, não se vislumbram razões para considerar que houve qualquer acordo simulatório naquelas transmissões.

3. A interpretação da declaração negocial mais conforme com o sentido [pretendido], que um declaratório normal colocado na posição do real declaratório pode deduzir do comportamento do declarante, nos termos do artigo 228º, n.º 1 do CC é a de considerar que o prazo de trinta meses apostado numa cláusula para exercício dos poderes da procuração é a do período após tal decurso, numa interpretação mais consentânea com a relação jurídica subjacente.

4. Uma procuração para negócio consigo mesmo (mesmo para transmissão da coisa para a sua esfera jurídica), feita no interesse do procurador, na sequência de um empréstimo que este fizera ao representado, assume a natureza de irrevogável e não se extinguirá enquanto se mantiver a relação jurídica subsistente - artigo 258º, n.º 1 e 3 do CC, mesmo para lá da extinção do sociedade.

5. Se a sociedade, pretensamente extinta, era uma sociedade de Hong Kong, a sua lei pessoal e que rege o regime da sua dissolução e extinção, é a da sede e efectiva administração. Assim, aplicando a lei de Hong Kong (artigo 31º, n.º 1 e 2 do CC), se, nos termos desse ordenamento jurídico, sobreveio uma decisão judicial que *represtinou* essa sociedade, extinta num dado momento, considerando que para todos os efeitos essa sociedade nunca esteve extinta, é de retirar daí as consequências e considerar que também por essa via não se pode ter a procuração extinta, por extinta a sociedade mandante.

6. Apesar de nada se indicar sobre se as partes acordaram expressamente sobre a data em que o contrato prometido seria celebrado, do facto de as mesmas terem estipulado que as obras de construção dos imóveis a transmitir seriam concluídas em cerca de 3 anos pode-se retirar a ilação de que as partes tinham em mente que o contrato prometido seria celebrado 3 anos ou pouco mais depois da celebração do contrato-promessa. Passados dez anos sem a construção do prédio é legítimo acreditar que há razões objectivas para a perda do interesse contratual.

7. Na impugnação paulina, não havendo anterioridade do crédito há que provar, para além dos restantes requisitos do art. 605º do CC que o acto foi realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor, nomeadamente a impossibilidade de satisfação integral do crédito ou agravamento dessa impossibilidade e, nos actos onerosos, que o devedor e o terceiro tenham agido de má-fé. Não se exige para este efeito, o da má-fé, intenção de prejudicar, mas sim a consciência do prejuízo.

8. Se se verifica que no negócio impugnando, existe a consciência de com a venda do terreno haverá terceiros prejudicados, pode verificar-se má-fé, mas isto não basta para a procedência da pauliana, pois que, sendo o crédito posterior ao acto é necessário que ele tenha sido realizado dolosamente, isto é com a intenção de impedir a satisfação do direito do futuro credor. Assim, se a venda é feita com o intuito de o adquirente se pagar de uma dívida do alienante, há muito contraída, ainda dos negócios celebrados com os terceiros impugnantes, havendo até hipoteca do terreno transmitido quando desse mútuo, acompanhado de uma procuração para negócio consigo mesmo, não é difícil acreditar que a motivação dominante do negócio impugnando foi o ressarcimento pelo incumprimento do devedor mutuário, não se podendo falar aí, no fundo, de uma dação em pagamento.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 362/2013

(Recurso Cível)

Data: 21/Novembro/2013

Recorrentes:

- **A, Limitada**
- **B**
- **C**
- **D**
- **E**

Recorridas:

- **F, Limited**
- **G, Lda.**
- **H, Lda.**

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

I - RELATÓRIO

1. **A, Limitada e outros**, A. e intervenientes nos autos acima e à margem cotados, ora recorrentes, inconformados com a sentença proferida no Tribunal Judicial de Base que julgou parcialmente procedente a acção dela vêm recorrer.

Pela acção que correu seus termos no TJB, pretendiam a Autora e os Intervenientes que fossem declaradas nulas as transmissões sucessivas feitas pela 1ª Ré à 2ª Ré e esta à 3ª Ré de um prédio de que a 1ª Ré era proprietária e cancelados os registo feitos com base nestes negócios.

Para o efeito alegaram que os negócios em questão eram simulados porque nem a 1ª Ré quis vender à 2ª Ré que também não quis comprar o imóvel nem esta quis depois vender o imóvel à 3ª Ré que também não quis comprá-lo e as declarações de compra e venda emitidas destinavam-se a enganar terceiros inclusivamente a Autora e os Intervenientes. A isso acrescem os Intervenientes que a procuração passada pela 1ª Ré à 2ª Ré e utilizada por esta para proceder à primeira transmissão tinha o prazo nela fixado expirado na data em que o bem foi transmitido à 2ª Ré e a 1ª Ré estava dissolvida nesta mesma data.

Isso, no que diz respeito ao pedido principal.

A título subsidiário, pediam a Autora e os Intervenientes que fosse julgada procedente a impugnação pauliana das referidas transmissões por serem todos eles credores da 1ª Ré, créditos estes resultantes dos contratos-promessa alegadamente celebrados entre aqueles e esta e anteriores às transmissões as quais tornaram impossível a satisfação integral destes mesmos créditos. Ainda a título subsidiário, pediam os mesmos que fosse declarado que a 1ª Ré incumpriu culposamente esses contratos-promessa.

A final veio a ser proferida decisão nos seguintes termos:

1 - Declarar que a 1ª Ré, F Lda. incumpriu culposamente O contrato-promessa celebrado com a A. A, Lda. em 21 de Junho de 1994;

2 - Declarar que a 1ª Ré incumpriu culposamente o contrato-promessa celebrado com o interveniente B, em 16 de Junho de 1994;

3 - Declarar que a 1ª Ré, incumpriu culposamente dois contratos promessa celebrados com o interveniente C, em 16 de Junho de 1994;

4 - Absolver a 1º ré, **F Ltda.**, 2ª Ré, **G, Lda.**, e 3ª Ré, **H, Lda.**, dos restantes pedidos formulados pela Autora e pelos Intervenientes, **B e C**;

5 - Absolver as rés dos pedidos formulados pelos Intervenientes **D e E.**“

2. No recurso ora sob apreciação, **formula a A. as seguintes conclusões:**

1 - Os recorrentes discordam com a douta sentença proferida nos presentes autos considerando que as escrituras de compra e venda celebradas entre a 1ª e 2ª RR e entre a 2ª e a 3ª RR. foram simuladas.

2 - De acordo com a lei (art. 232º do Código Civil)

"1. Se, por acordo entre declarante e declaratário, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado.

2. O negócio simulado é nulo."

3 - Segundo a mencionada disposição legal, para a existência de simulação é necessária a verificação de três requisitos:

a) divergência entre a vontade real e a vontade declarada;

b) intuito de enganar terceiros ; e

c) o acordo simulatório.

4 - Segundo a jurisprudência a "demonstração dos requisitos da simulação pode fazer-se mediante qualquer meio de prova admissível em direito, através de factos que, segundo a experiência comum, são considerados indícios seguros do respectivo acto ou contrato." (Ac. da RP, de 22.3.1968:JR, 14-268º)

5 - Analisando a factual idade dada como provada na audiência de discussão e

juízo, verificamos que nela constam todos os factos exigidos pela lei para que se conclua pela divergência entre a declaração negocial e a vontade real dos declarantes.

6 - *Efectivamente, a A. e os intervenientes lograram provar que a venda celebrada entre a 1ª e a 2ª RR nunca existiu, não tendo a 2ª R. pago à 1ª R., naquela data ou anteriormente, a título de preço, o montante de MOP\$52.118.000,00 (conforme resposta aos quesitos 62º e 63º da Base Instrutória "A 1ª R. não saldou a dívida para com a 2ª R." e "Por isso, a 2ª R., no uso dos poderes passados da procuração irrevogável mencionada em H) dos Factos Assentes, transmitiu por venda a si própria, o prédio sito na Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 417 pelo preço de MOP\$52.118.000,00), o que demonstra a divergência entre a vontade real e a vontade declarada.*

7 - *Não houve lugar ao pagamento do preço declarado como contrapartida da transmissão dos bens imóveis objecto da escritura, elemento essencial ao negócio de compra e venda estando, assim, provado o primeiro elemento referido no artigo 232º do C.C. a "intencionalidade da divergência".*

8 - *Por outro lado, tendo sido a própria 2ª R. que utilizou a procuração com poderes especiais conferida uma década antes pela 1ª R., óbvio é concluir que ocorreu um acordo entre ambas "pactum simulationis".*

9 - *E, quanto ao terceiro requisito (intenção de enganar terceiros) também ficou provado pois tanto a 2ª como a 3ª RR. sabiam da existência dos contratos promessa celebrados pela A. e pelos intervenientes até porque em 1 de Novembro de 1997 foi publicado um anúncio no jornal Macau Daily News convocando os promitentes-compradores das fracções autónomas a ser construídas no prédio referido em A) dos factos assentes para se associarem, e também sabiam que com a venda do terreno, desapareceu a totalidade do património da 1ª Ré e que com esses actos a A. e os intervenientes ficariam impossibilitados de obter a integral satisfação dos seus créditos e ficariam impossibilitadas de promover a venda em execução*

deste prédio.

10 - Estão preenchidos todos os requisitos que a lei exige para que se dê como provada a simulação do negócio jurídico celebrado entre a 1ª e a 2ª RR., razão pela qual, deve ser declarado pelo Tribunal a sua nulidade (conforme artigos 232º, 279º e 282º todos do Código Civil) e cancelado o respectivo registo de aquisição a favor da 2ª R., efectuado na Conservatória do Registo Predial de Macau mediante a inscrição n.ºXXXXXG.

11 - Também a segunda venda do mesmo imóvel realizada entre a 2ª e a 3ª RR. consubstancia com plena evidência um negócio simulado estando preenchidos, igualmente, os três requisitos exigidos pelo artigo 232º do Código Civil, para que se considere a simulação.

12 - De facto, da quantia de MOP\$63.000.000,00, mencionada na escritura, apenas foi dado como provado que foram efectivamente pagos até à presente data (atente-se que já se passaram mais de 9 anos até ao momento presente) , HKD\$50.430.000,00 (equivalente a MOP\$51.942.900,00), ficando portanto em dívida mais de MOP\$10.000.000,00.

13 - Situação estranha e incompreensível pois tendo a 2ª Ré "adquirido" a propriedade do imóvel pelo valor de MOP\$52.118.000,00, (ou seja, por um valor bem inferior ao crédito que detinha sobre à 1ª Ré, no montante de HKD\$243.000.000,00) foi agora vender, à 3ª Ré, representada Sociedade Predial XX Limitada o mesmo imóvel, recebendo até hoje apenas... o HKD\$50.430.000,00 (equivalente a MOP\$51.942.900,00), isto é, recebendo um valor inferior áquele por que o havia adquirido. (!!!)

14 - Sendo este negócio realizado, por menos MOP\$175.100,00 do que o valor da transmissão anterior, a 2ª R. ficou, assim, com "prejuízo" em todos os negócios em que envolveram o dito imóvel.

15 - Ocorreu, como se viu divergência entre o preço declarado e o preço efectivamente recebido, ou seja ocorreu divergência entre a declaração negocial e a vontade

real do declarante.

16 - *E, o intuito de enganar terceiros ficou, como acima se esclareceu, também igualmente provado.*

17 - *É impossível concluir, tanto pelas datas em que os negócios foram realizados, tal como pelos valores que foram praticados, que tenha havido qualquer outra intenção das partes que não fosse a de deixar a 1ª Ré sem qualquer património de modo a que a A. e os intervenientes ficassem impedidos de poder reaver os seus créditos.*

18 - *Razão pela qual, também quanto a esta segunda "venda" deverá ser declarada pelo Tribunal a sua nulidade (conforme artigos 232º, 279º e 282º todos do Código Civil) e cancelado o respectivo registo de aquisição a favor da 3ª R., efectuado na Conservatória do Registo Predial de Macau mediante a inscrição n.º 77849G.*

19 - *Para efectuarem a transmissão, da 1ª para a 2ª R., usou a segunda R., uma procuração forense emitida em 2 de Abril de 1992 pela 1ª R., no Cartório Notarial do Notário Privado Dr. XX, procuração esta que não poderia ter sido utilizada pois a sua utilização foi EXTEMPORÂNEA.*

20 - *Na verdade, basta uma leitura atenta da mesma para verificar que "Sem prejuízo do que a seguir se estabelece, os poderes, conferidos na presente procuração só poderão ser exercidos TRINTA MESES a partir da presente data", ou seja a procuração só podia ser utilizada até Novembro de 1994.*

21 - *Nunca se poderá interpretar, como o fez a douta sentença, que a procuração só podia ser utilizada após 30 meses da sua assinatura, pois, caso fosse essa a verdadeira ideia o seu outorgante teria tido o cuidado de fazer constar, expressamente na procuração, as palavras "após trinta meses", ou "decorridos trinta meses".*

22 - *A douta sentença recorrida fundamenta a aceitação da utilização desta procuração na existência de um plano de pagamento da dívida, facto que motivou a 1ª R. a*

estabelecer um limite temporal de 30 meses para que os poderes conferidos na procuração pudessem ser exercidos.

23 - *Salvo melhor opinião, não nos é possível concordar com tal lógica pois, se se considera que a procuração foi elaborada com a intenção de cumprir um plano de pagamento da dívida nos trinta meses subsequentes à sua assinatura, então esta procuração assinada pela 1ª R. é um documento completamente catastrófico para os seus negócios, pois em lado nenhum da mesma se estabelece que esta possa ser revogada por qualquer motivo, mesmo que a 1ª R. venha a efectuar o pagamento da sua dívida. (dívida esta que nem sequer vem mencionada na procuração)*

24 - *Aliás, se a interpretação correcta dos poderes conferidos pela procuração em análise fosse, como pretende a douta sentença recorrida, para serem exercidos apenas após ter decorrido o prazo de 30 meses, então por que motivo a 2ª R. ao verificar que os 30 meses tinham decorrido e a dívida não tinha sido paga não utilizou a procuração? E apenas a vem utilizar, passados mais de 10 anos e numa altura em que torna conhecimento de que a 1ª R. deixou de ter existência legal uma vez que tinha sido dissolvida?*

25 - *Afinal a 2ª R. não é também uma sociedade comercial que busca o lucro? Uma sociedade comercial que detinha um crédito de HK\$243.000.000,00 para com a 1ª R. e deixa inactiva, na sua mão, uma procuração que podia ter sido utilizada há mais de 10 anos e lhe permitia transferir para seu próprio nome um enorme terreno onde podia ter procedido à construção de vários edifícios e depois vendê-los como bem entendesse?*

26 - *Face aos motivos acima expostos é forçoso concluir que nunca seria possível outorgar, com aquele instrumento notarial, a escritura de compra e venda celebrada em 30 de Outubro de 2003.*

27 - *A 2ª R. utilizou a procuração emitida pela 1ª R., extemporaneamente, e com consciência de que não o poderia fazer, não só pelo facto da extemporaneidade da utilização*

da mesma, como ainda pelo facto de a 1ª R. estar dissolvida e as procurações por ela emitidas deixarem de ter validade.

28 - Por último, e no que diz respeito ao Instituto da Impugnação Pauliana sempre se dirá que ficaram preenchidos todos os requisitos que permitem à A. e aos intervenientes obter a impugnação destes negócios jurídicos a esse título.

29 - De facto, para obter a procedência desta impugnação torna-se necessário segundo o disposto no art. 605º do C.C. que estejam preenchidos todos os três requisitos seguintes:

- 1) crédito da A. e dos intervenientes;*
- 2) anterioridade do crédito ou, sendo posterior, o acto ter sido realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor;*
- 3) Resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa possibilidade.*
- 4) má fé das RR. se os actos forem onerosos.*

30 - A douta sentença recorrida considerou provados os créditos da A. e dos intervenientes e a má fé das RR., uma vez que tinham plena consciência do prejuízo que estavam a causar à A. e aos intervenientes com as transmissões do imóvel mas, considerou não ter sido feita prova do requisito 2) , isto é da anterioridade do crédito ou, sendo posterior, o acto ter sido realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor e do requisito n.º 3) ser o acto lesivo da garantia patrimonial da A. e dos intervenientes.

31 - Os recorrentes consideram que fizeram prova também do segundo requisito pois, os créditos dos recorrentes são anteriores à data da outorga da escritura de compra e venda datada de Outubro de 2003, dado que os contratos promessa por eles assinados foram definitivamente incumpridos na data da dissolução jurídica da 19 R., isto é, em 18 de Julho de 2003.

32 - *E, sem conceder, mesmo que vingasse o entendimento de que o crédito dos recorrentes fosse posterior ao acto impugnado, sempre se dirá que ficou amplamente provado que o acto foi realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito dos credores, pois todas as RR. tinham conhecimento dos contratos promessa celebrados com os recorrentes, e a má fé e aqui exigida se refere apenas à consciência do prejuízo e não à intenção de prejudicar.*

33 - *O mesmo raciocínio se produz no que diz respeito ao terceiro requisito exigido pelo art. 605º do C.C., ou seja "Resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa possibilidade", uma vez que se considera que também este requisito ficou provado nos presentes autos.*

34 - *A douta sentença considerou que não houve acto lesivo da garantia patrimonial, apesar de ter sido dado como provado que efectivamente a 1ª Ré, ao efectuar a transmissão impugnada fez sair do seu património o único bem de que era titular.*

35 - *Salvo melhor opinião, não nos é possível concordar com o explicado pois, não obstante a 2ª R. ser também titular de um crédito em relação à 1ª R., a verdade é que o bem continuava na esfera da 1ª R., detendo esta sobre o mesmo o direito de propriedade, e com a venda deste resultou para os recorrentes a impossibilidade de obterem a satisfação do seu crédito*

36 - *Tal como se conclui, igualmente, que a transmissão do imóvel para a 2ª R. também não pode ser considerada o cumprimento (mesmo que condicional) da obrigação pois se assim fosse a 2ª R. nunca teria esperado até 30 de Outubro de 2003 para realizar a escritura de compra e venda deste imóvel.*

Nestes termos, entende que deve ser revogada a sentença proferida.

3. **G, Limitada**, 2ª ré no processo acima referenciado, responde, alegando, em síntese:

a) *A simulação absoluta invocada pela recorrentes deve ser indubitavelmente rejeitada, por não ser sustentada pelos factos provados nem reunir qualquer requisito previsto no artigo 232º do Código Civil.*

b) *A procuração de 2 de Abril de 1992 deve ser sistematicamente interpretada em conjugação com os respectivos documentos do acordo de cooperação (contrato de empréstimo), chegando a conclusão de que a dita procuração só pode ser usada quando se verifique a falta do reembolso de dinheiro em 30 meses depois, cuja interpretação contrária contraria a lógica e o senso comum.*

c) *Conforme a lei pessoal, a personalidade da 1ª recorrida mantém-se no período compreendido entre o cancelamento do registo e a restauração do mesmo, por força da ordem judicial, pelo que a procuração e as duas transmissões são válidas.*

d) *Os requisitos da impugnação pauliana previstos na lei não são todos procedentes, pelo que a rejeição do pedido da impugnação pauliana é uma decisão necessariamente justa.*

e) *São improcedentes os motivos do recurso apresentados pela recorrentes, rejeitando-lhe todos os pedidos formulados no recurso.*

Pugna pela manutenção integral da sentença recorrida.

3. **A H Limitada**, 3ª Ré nos autos à margem referenciados e neles mais bem identificada, contra-alega, dizendo, no essencial:

1 - Feito o julgamento da matéria de facto a Autora e os Intervenientes não

lograram provar os requisitos previstos para a verificação de simulação dos negócios jurídicos impugnados.

2 - Quanto à extemporaneidade da procuração, bem como à questão da dissolução da 1ª Ré, estas não se verificaram.

3 - Como também não lograram provar a verificação dos requisitos legais previstos para o instituto da impugnação pauliana.

4 - Não restam dúvidas de que os argumentos utilizados pelos Recorrentes são contrários aos factos provados e são desprovidos de fundamentação idónea.

5 - Pelo que, o Tribunal ad quem deve julgar improcedente todas as alegações dos recorrentes e manter a decisão sob censura.

Pelo exposto, deverá o presente recurso ser julgado improcedente, por não provado, e, conseqüentemente confirmar-se a decisão proferida pelo tribunal a quo com todos os efeitos legais.

4. Foram colhidos os vistos legais.

II - FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- O terreno com o nº 31 na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os números 13692 a fls. 184v do Livro B36 (*alínea A) dos factos assentes*).
- A aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção do terreno referido em A) dos factos assente, encontrava-se inscrita, a favor da 1ª Ré, sob o nº XXXXX a fls. 3 do Livro XXX, de 28/04/1982 na Conservatória do Registo Predial (*alínea B) dos factos assentes*).
- Em 30 de Outubro de 2003, a 1ª R. celebrou com a 2ª R. uma escritura pública na qual aquela declarou vender a favor desta última, que por sua vez declarou comprar-lhe, pelo preço global de MOP\$52.118.000,00, o direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção do terreno acima identificado em A) dos factos assentes, conforme o teor do doc. A fls 123 a 129, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*alínea C) dos factos assentes*).
- Foi registada aquisição do direito resultante de concessão a favor da 2ª Ré sob a inscrição nº XXXXX na Conservatória do Registo Predial (*alínea D) dos factos assentes*).
- Em 8 de Janeiro de 2004, a 2ª R. (representada pela Sociedade de Investimento Predial XX, Limitada), celebrou com a 3ª R. uma escritura pública na qual aquela declarou vender a favor desta última, que por sua vez declarou comprar-lhe, pelo preço global de MOP\$63.000.000,00, o direito resultante de concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção do terreno acima identificado em A), conforme o teor do doc. a fls 131 a 133 que aqui se dá por integralmente reproduzido (*alínea E) dos factos assentes*).
- Tendo a 3ª R. obtido, a seu favor, o registo de aquisição do direito resultante de concessão sob a inscrição nº XXXXX na Conservatória do Registo Predial (*alínea F) dos factos assentes*).
- Por registo de 10 de Abril de 1992, a 1ª Ré constitui hipoteca a favor da 2ª Ré, sobre o prédio referido em A) dos factos assentes para garantir o reembolso do empréstimo no montante de HK\$243.000.000,00 (*alínea G) dos factos assentes*).
- No dia 2 de Abril de 1992, a 1ª Ré passou uma procuração irrevogável à 2ª Ré através da qual aquela conferiu a esta os mais amplos poderes sobre o imóvel mencionado em A) dos factos assentes,

nomeadamente, poderes para dispor do dito imóvel, bem como poderes para a prática de negócio consigo mesmo, cujo teor consta no documento a fls. 98 a 102, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*alínea H) dos factos assentes*).

- Ficou estipulado nessa procuração o seguinte: “Sem prejuízo do que a seguir se estabelece, os poderes conferidos na presente procuração só poderão ser exercidos trinta meses a partir da presente data” (*alínea I) dos factos assentes*).

- Por escritura de 19/12/2003, a 2ª Ré passou uma procuração à favor da Sociedade de Investimento Predial XX Limitada, na qual foram conferidos a esta todos os poderes relativa ao prédio mencionado em A), constante no documento a fls. 127 a 129, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*alínea J) dos factos assentes*).

- Os Sr. XXX, emitiu os cheques a seguir discriminados (*alínea K) dos factos assentes*):

- Cheque nº 779XXX do Banco da China, datado de 10/10/95, no montante de HK\$400.000,00, a favor de D;

- Cheque nº 779XXX do Banco da China, datado de 25/08/95, no montante de HK\$200.000,00, a favor de E;

- Cheque nº A111XXX do Banco Tai Fung, datado de 24/09/95, no montante de HK\$200.000,00, a favor de E;

- Cheque nº 779XXX do Banco da China, datado de 10/10/95, no montante de HK\$20.000,00, a favor de E;

- Cheque nº 92XXXX do Banco da China, datado de 14/12/95, no montante de HK\$200.000,00, a favor de E;

- Cheque nº 92XXXX do Banco da China, datado de 14/12/95, no montante de HK\$20.000,00, a favor de E;

- Cheque nº 779XXX do Banco da China, datado de 14/12/95, no montante de HK\$260.000,00, a favor de E;

- Cheque nº 344XXX do Banco da China, datado de 14/12/95, no montante de HK\$2.000.000,00, a favor de E.

- Apresentados a pagamento, todos os cheques referidos em K) foram devolvidos por falta de provisão (*alínea L) dos factos assentes*).

*

Da Base Instrutória:

- Em 21 de Junho de 1994, a A. celebrou com a 1ª R., um contrato promessa de compra e venda nos termos do qual aquela prometeu comprar e esta prometeu vender 91 lugares para estacionamento (parques de estacionamento), sito na cave 3, do edifício a ser construído na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 31, conforme o teor do documento a fls 15 e 16, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*reposta ao quesito da 1º da base instrutória*).

- Ficou acordado que o preço dos lugares para estacionamento era de HK\$175.000,00 cada, sendo o valor total de HK\$15.925.000,00 (*reposta ao quesito da 2º da base instrutória*).

- Em cumprimento do acordado, a A. entregou à 1ª R. o montante de HK\$5.360.000,00, sendo HK\$5.300.000,00 a título de início de pagamento (*reposta ao quesito da 3º da base instrutória*).

- Em 16 de Junho de 1994, o interveniente B celebrou com a 1ª R. um contrato-promessa nos termos do qual aquele prometeu comprar e esta prometeu vender 171 lugares para estacionamento sites nos 1ºs dois pisos do edifício "XXX", a construir no prédio referido em A) dos factos assentes, conforme o teor do documento de fls. 305, que aqui se dá por integralmente reproduzido(*reposta ao quesito da 4º da base instrutória*).

- Na mesma data, foi assinado entre a 1ª R. e B um contrato suplementar (*reposta ao quesito da 5º da base instrutória*).

- Ficou acordado que o preço dos lugares de estacionamento era de HK\$90.000,00 cada, ascendendo o total de HK\$15.390.000,00 (*reposta ao quesito da 6º da base instrutória*).

- O B pagou o montante de HK\$15.390.000,00 à 1ª R., através de emissão de 4 ordem de pagamento a

favor de XXX, a pedido da 1ª Ré (*reposta ao quesito da 7º da base instrutória*).

- O B interpelou, por inúmeras vezes, a 1ª Ré para o cumprimento relativo à construção do edifício e consequente entrega dos lugares de estacionamento (*reposta ao quesito da 8º da base instrutória*).
- As quais foram infrutíferas (*reposta ao quesito da 9º da base instrutória*).
- Em 16 de Junho de 1994, o interveniente C celebrou com a 1ª R. um contrato-promessa nos termos do qual aquele prometeu, comprar e esta prometeu vender, respectivamente, 16 fracções autónomas relativas às fracções autónomas para habitação “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G” e “H” do 18º e 19º andares do edifício a ser construído no prédio referido em A) dos factos assentes, conforme o teor do documento de fls. 347, que aqui se dá por integralmente reproduzido(*reposta ao quesito da 10º da base instrutória*).
- Em 16 de Junho de 1994, o interveniente C celebrou com a 1ª R. um contrato-promessa nos termos do qual aquele prometeu, comprar e esta prometeu vender, respectivamente, 13 fracções autónomas relativas às fracções autónomas para escritório “I”, “J”, “L”, “M”, “N”, “O”, “P”, “Q”, “R”, “S”, “T”, “U” e “V” do 17º andar do edifício a ser construído no prédio referido em A) dos factos assentes, conforme o teor do documento de fls. 350, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*reposta ao quesito da 11º da base instrutória*).
- Ficou acordado que o preço das fracções autónomas era de HK\$16.460.000,00, para o total das fracções autónomas sitas no 17º andar e de HK\$16.000.000,00 para o total das fracções autónomas sitas no 18º e 19º andares (*reposta ao quesito da 12º da base instrutória*).
- O C pagou o montante de HK\$7.950.000,00 à 1ª Ré como sinal e principio de pagamento nos dois contratos-promessa referidos nos artº 10º e 11º (*reposta ao quesito da 13º da base instrutória*).
- O C interpelou, por inúmeras vezes, a 1ª Ré para o cumprimento relativo à construção do edifício e consequente entrega dos lugares de estabelecimento (*reposta ao quesito da 14º da base instrutória*).
- As quais forma infrutíferas (*reposta ao quesito da 15º da base instrutória*).
- XXX entregou os cheques mencionados em K) aos intervenientes D e E (*reposta ao quesito da 21º da base instrutória*).

- Para além dos cheques referidos, XXX emitiu ainda as seguintes livranças a favor dos intervenientes D e E (*reposta ao quesito da 23º da base instrutória*):
 - em 26 de Julho de 1995, a livrança no valor de HK\$2.200.000,00 que se venceu em 25 de Agosto de 1995;
 - em 25 de Agosto de 1995, a livrança no valor de HK\$2.200.000,00 que se venceu em 25 de Setembro de 1995;
 - em 22 de Setembro de 1995, a livrança no valor de HK\$2.200.000,00 que se venceu em 25 de Outubro de 1995;
 - em 20 de Outubro de 1995, a livrança no valor de HK\$2.200.000,00 que se venceu em 25 de Novembro de 1995.
- XXX não efectuou o pagamento dos montantes constantes das livranças (*reposta ao quesito da 24º da base instrutória*).
- No contrato-promessa referido na resposta ao quesito 1º, ficou estipulado que as fundações do prédio teriam que ser concluídas no prazo de 360 dias após a aprovação da planta de construção e emissão da respectiva licença pela D.S.S.O.P.T. (*reposta ao quesito da 27º da base instrutória*).
- A construção do edifício estaria concluída no prazo de 660 “dias de sol” após o “terminus” das fundações da obra (*reposta ao quesito da 28º da base instrutória*).
- Até à presente data, não foi iniciada a construção das fundações do prédio referido em A) dos factos assentes (*reposta aos quesitos das 29º e 30º da base instrutória*).
- A 2ª R. sabia que a A. e os intervenientes B e C celebraram com a 1ª R. contratos-promessa de compra e venda de parte das fracções autónomas a construir no prédio referido em A) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 34º da base instrutória*).
- O que consta da resposta ao quesito 51º (*reposta ao quesito da 35º da base instrutória*).
- O que consta da resposta ao quesito 69º (*reposta ao quesito da 36º da base instrutória*).
- A 3ª Ré sabia da existência de promessas de venda das fracções autónomas a construir no prédio

referido em A) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 40º da base instrutória*).

- Em 1 de Novembro de 1997 foi publicado um anúncio no jornal Macau Daily News convocando os promitentes compradores das fracções autónomas a ser construídas no prédio referido em A) dos factos assentes para se associarem (*reposta ao quesito da 41º da base instrutória*).

- Com a venda do terreno, desapareceu a totalidade do património da 1ª Ré (*reposta ao quesito da 44º da base instrutória*).

- Com esses actos, a A. e os intervenientes B e C ficam impossibilitados de obter a integral satisfação dos seu créditos (*reposta ao quesito da 45º da base instrutória*).

- A 2ª R. sabia que com as compras e vendas referida em C) e E) dos factos assentes, os promitentes compradores das fracções autónomas a construir pela 1ª R no prédio referido em A) dos factos assentes, designadamente a A. e os intervenientes B e C, ficariam impossibilitadas de promover a venda em execução deste prédio (*reposta ao quesito da 46º da base instrutória*).

- A 3ª R. sabia que com as compra e vendas referida em C) e E) dos factos assentes, os promitentes compradores das fracções autónomas a construir pela 1ª R no prédio referido em A) dos factos assentes ficariam impossibilitadas de promover a venda em execução deste prédio (*reposta ao quesito da 47º da base instrutória*).

- A 1ª Ré é uma sociedade constituída e com a sede em Hong Kong (*reposta ao quesito da 49º da base instrutória*).

- Em 18 de Julho de 2003, a 1ª R. foi dissolvida depois de o seu registo nos Serviços de Registo de Hong Kong ter sido cancelado destes Serviços o qual, por ordem judicial de 27 de Março de 2006, foi restabelecido nos memos Serviços, conforme o teor dos documentos de fls. 1460, 1461, e 1465 a 1468, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*reposta ao quesito da 50º da base instrutória*).

- Por escritura de 2 de Abril de 1992 celebrada entre a 1ª e a 2ª Rés, aquela confessou-se devedora desta da quantia de HKD\$243.000.000,00 cujo teor constante no documento a fls. 153 a 160, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*reposta ao quesito da 51º da base instrutória*).

- Foi estipulado no acordo que, verificando-se qualquer atraso no pagamento das quantias relativamente aos prazos estipulados, as quantias em dívida venceriam juros à taxa anual de 14,4%, não podendo o atraso exceder seis meses relativamente aos prazos estipulados, sob pena de a totalidade do crédito se considerar imediatamente vencido, para todos os efeitos legais (*reposta ao quesito da 52º da base instrutória*).
- No dia 2 de Abril de 1992, a 1ª R. subscreveu uma livrança no valor de HKD243.000.000,00 a favor da 2ª R. (*reposta ao quesito da 53º da base instrutória*).
- A quantia de HKD243.000.000,00, incluía o montante de HKD162.000.000,00 correspondente ao capital emprestado e o de HKD81.000.000,00 correspondente aos juros (*reposta ao quesito da 54º da base instrutória*).
- O montante de HKD162.000.000,00 foi entregue pela 2ª Ré ao representante legal da 1ª Ré, XXX ou a quem este indicou, em 7 tranches, a saber: o montante de HKD16.200.000,00 em 14/3/92; o montante de HKD16.200.000,00 em 18/3/92; o montante de HKD29.600.000,00 em 2/4/92; o montante de HKD31.990.000,00 em 2/4/92; o montante de HKD60.000.000,00 em 2/4/92; o montante de HKD10.000,00 em 2/4/92; e o montante de HKD8.000.000,00 em 2/4/92 (*reposta ao quesito da 55º da base instrutória*).
- A 1ª R. não restituiu a quantia referida na resposta ao quesito 51º à 2ª R. no prazo de trinta meses (*reposta ao quesito da 56º da base instrutória*).
- Por carta de 17 de Setembro de 1994, a 1ª R., alegando que se encontrava em situação económica deficitária e não conseguiu pagar a dívida contraída à 2ª R., dentro do prazos fixado, pediu à 2ª R. a prorrogação do prazo de pagamento por mais 75 dias (*reposta ao quesito da 57º da base instrutória*).
- Comprometendo-se, uma vez consentida a prorrogação dos 75 dias, em indemnizar a 2ª Ré, no montante de HKD\$13.500.000,00, face aos prejuízos e transtornos causados à 2ª Ré (*reposta ao quesito da 58º da base instrutória*).
- A 1ª Ré prometeu pagar à 2ª Ré a totalidade do empréstimo em duas tranches e nos prazos seguintes:
 - até 29/10/94, pagaria o montante de HKD\$30.000.000,00; e

- até 2/12/94, pagaria o montante de HKD\$226.500.000,00 (*reposta ao quesito da 59º da base instrutória*).
- E caso a 1ª R. não realizasse o pagamento dos referidos montantes no novo prazo fixado, a 2ª R. ficava como plena liberdade de dispor do imóvel referido em A) dos factos assentes, bem como do edifício que nele iria ser implantado (*reposta ao quesito da 60º da base instrutória*).
- A 2ª R. aceitou as condições oferecidas pela 1ª R. por carta de 21 de Setembro de 1994 (*reposta ao quesito da 61º da base instrutória*).
- A 1ª Ré não saldou a dívida para com a 2ª Ré (*reposta ao quesito da 62º da base instrutória*).
- Por isso, a 2ª Ré, no uso dos poderes passados da procuração irrevogável mencionada em H) dos factos assentes, transmitiu por venda a si própria, o prédio sito na Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues, no. 417 pelo preço de MOP\$52.118.000,00, outorgando a escritura referida em C) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 63º da base instrutória*).
- Em 27 de Dezembro de 2002, a 2ª R., na qualidade de mandatária e munida de uma procuração referida em H) dos factos assentes, firmou um acordo com a Sociedade de Investimento Predial XX Limitada, nos termos do qual aquela prometeu, em nome da 1ª R., vender a esta ou a quem esta indicar e a Sociedade de Investimento Predial XX Limitada prometeu adquirir o terreno mencionado em A) ou indicar alguém para assumir o papel de comprador, pelo preço de HKD50.600.000,00, conforme o teor do documento de fls. 109 a 114, que aqui se dá por integralmente reproduzido (*reposta ao quesito da 64º da base instrutória*).
- O que consta da alínea J) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 65º da base instrutória*).
- A Sociedade de Investimento Predial XX Limitada pagou à 2ª R. a quantia de HKD50.430.000,00 (*reposta ao quesito da 66º da base instrutória*).
- O que consta da alínea E) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 67º da base instrutória*).
- A 3ª Ré é constituída pelo sócios familiares do sócios da Sociedade de Investimento Predial XX Limitada (*reposta ao quesito da 68º da base instrutória*).

- A quantia de HKD50.430.000,00 foi paga pela Sociedade de Investimento Predial XX Limitada que indicou a 3ª R. como compradora na escritura pública de compra e venda referida em E) dos factos assentes (*reposta ao quesito da 69ª da base instrutória*).

III - FUNDAMENTOS

1. O caso

1.1. Em traços gerais para melhor compreensão:

A 1 Ré , sociedade de Hong Kong, adquiriu o direito de concessão incluindo a propriedade de construção sobre o terreno X.

Em 1992 a 1ª Ré hipotecou X a favor da 2º Ré para garantir um empréstimo de HK243.000.000,00 e por essa altura passou-lhe uma procuração com poderes para dispor de x e poder fazer negócio consigo mesmo, discutindo-se se se esses poderes deviam ser utilizados no prazo de 3 anos após a outorga da procuração ou apenas decorrido o prazo de 3 anos.

Em 1994 a A. e os particulares intervenientes celebraram alegadamente diversos contratos-promessa com a 1º Ré, relativos a uma quantidade significativa de parques de estacionamento no edifício XXX, a construir pela 1ª ré.

O prédio devia ser construído no prazo de 660 dias após as fundações e estas teriam que ser concluídas no prazo de 360 dias após a aprovação da planta.

Acontece que nem o empréstimo foi pago pela 1º ré nem esta construiu o edifício.

Em 2003 a 1º Ré vende X á 2º Ré, através da referida procuração por MOP 52.118.000,00.

Em 2004 a 2ª ré vende à 3ª Ré x por MOP63.000.000,00

1.2. As questões que se suscitam no presente recurso:

- Extemporaneidade/extinção da procuração
- Dissolução da sociedade da 1ª ré
- Simulação dos negócios entre as Rés
- Impugnação pauliana

1.3. A sentença recorrida é bastante clara, encontra-se bem elaborada e fundamentada, o que que tanto bastaria para nos remetermos - e não deixamos de o fazer - para os fundamentos ali doutamente desenvolvidos.

Em boa verdade, à excepção da questão relativa a uma discordância quanto ao julgamento da matéria de facto, o que, aliás, como é óbvio, não podia ter resposta no texto da dita sentença, - e mesmo assim, quase que por antecipação, não deixa a Mma Juíza de se lhe referir -, todas as questões colocadas em recurso foram já devidamente tratadas naquela peça que merece ser aqui transcrita.

Não nos eximiremos, contudo, à referência e abordagem dos diferentes pontos que vêm colocados nas alegações de recurso, levando em atenção, sem embargo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer *ex officio*, que é pelas conclusões com que o recorrentes remata a sua alegação (aí indicando, de forma sintética, os fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão recorrida: art. 598, nº 1, do C.P.C.) que se

determina o âmbito de intervenção do tribunal *ad quem*..

2.1. Vindo invocada a **simulação dos negócios celebrados** entre as RR. e pedida a nulidade dos mesmos (as citadas compras e vendas entre a 1^a e a 2^a e entre esta e a 3^a RR), põe a A. em causa o julgamento produzido quanto aos requisitos da simulação, tal como fluem do artigo 232^o do CC.

Invocam as recorrentes a possibilidade de prova por qualquer dos meios amplamente permitidos, nomeadamente a possibilidade de prova por presunção, face até à dificuldade da prova directa nesse domínio.

2.2. Atentemos na **sua argumentação**.

A venda celebrada entre a 1^a e a 2^a RR nunca teria existido, não tendo a 2^a R. pago à 1^a R., naquela data ou anteriormente, a título de preço, o montante de MOP\$52.118.000,00 (conforme resposta aos quesitos 62^o e 63^o da Base Instrutória "A 1^a R. não saldou a dívida para com a 2^a R." e "Por isso, a 2^a R., no uso dos poderes passados da procuração irrevogável mencionada em H) dos Factos Assentes, transmitiu por venda a si própria, o prédio si to na Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 417 pelo preço de MOP\$52.118.000,00), o que demonstra a divergência entre a vontade real e a vontade declarada ou seja, a ausência total de vontade ou intenção por parte da 1^a R. de vender e da 2^a R. de comprar.

Não teria havido lugar ao pagamento do preço declarado como contrapartida da transmissão dos bens imóveis objecto da escritura, elemento

essencial ao negócio de compra e venda, estando, assim, provado o primeiro elemento referido no artigo 232º do C. C. a "intencionalidade da divergência".

Por outro lado, tendo sido a própria 2ª R. que utilizou a procuração com poderes especiais conferida uma década antes pela 1ª R., seria de concluir que ocorreu um acordo entre ambas "pactum simulationis".

Quanto ao terceiro elemento essencial previsto no artigo 232º, a intenção de enganar terceiros, também ele se encontraria preenchido, face ao conhecimento da celebração dos contratos-promessa de compra e venda de parte das fracções autónomas a construir no prédio referido em A) dos factos assentes, à publicação do anúncio no jornal Macau Daily News convocando os promitentes-compradores das fracções autónomas a ser construídas no prédio referido em A) dos factos assentes para se associarem, pelo facto de com a venda do terreno ter desaparecido a totalidade do património da 1ª Ré, com esses actos, a A. e os intervenientes B e C ficam impossibilitados de obter a integral satisfação dos seus créditos, ao conhecimento da 2ª e 3ª RR. de que com as compras e vendas referidas, os promitentes-compradores das fracções autónomas a construir pela 1ª R. no prédio referido em A) dos factos assentes, designadamente a A. e os intervenientes B e C, ficariam impossibilitadas de promover a venda em execução deste prédio.

2.3. Prova da simulação

Como escreveu Manuel de Andrade, a simulação pode ser variadamente invocada em juízo. “Mas não bastará alegá-la; será mister prová-la, isto é, convencer o tribunal de que ela, na verdade, teve lugar.

A prova, em princípio, pode ser feita por qualquer dos meios normalmente admitidos: confissão, documentos, testemunhas, presunções e nenhuma restrição de ordem geral põe a lei a este propósito [exceptuada a situação do art. 388º, n.º 2 do CC].

Pode acontecer que haja prova directa da simulação. Concebe-se, na verdade, que o acordo simulatório tenha sido feito (ou revelado) na presença de outras pessoas, naturalmente muito chegados aos simuladores. Neste caso será possível a prova testemunhal directa. Também se concebe que, para prevenir complicações futuras (dificuldades de prova ou até a deslealdade do simulado adquirente), os simuladores tenham feito um documento donde conste a simulação. Os documentos deste género têm o nome de contradecarações. Faz-se, por ex., uma escritura de venda simulada. Antes disso, porém, ou logo depois, os simuladores fazem um documento particular (se não mesmo um documento autêntico), em que declaram que a escritura não corresponde à sua real intenção. Neste caso será possível a prova documental directa da simulação.

Mas estes casos são raros. Os simuladores, em geral, procuram as trevas, fogem de testemunhas. Por outro lado está pouco divulgada entre nós a prática das contradecarações. Em regra, portanto, não há prova directa da simulação. A prova tem de ser feita, quase sempre, por meio de indícios ou presunções, mais ou menos frisantes, de onde transpareça e se deixe inferir a existência da simulação. Assim, por ex., tratando-se de uma venda: a insolvência do vendedor ou a iminência de procedimento executivo contra ele; o parentesco ou amizade dos outorgantes; não ter o vendedor necessidade ou não ter o comprador posses nem condições de vida que

pudessem justificar ou explicar a compra; ter o vendedor continuado na posse dos bens vendidos (seja embora a título de arrendatário) ou a pagar os respectivos impostos; a reserva do usufruto para o vendedor; o modo precipitado ou clandestino da celebração do contrato; referir-se a venda a todos ou quase todos os bens do vendedor.

Esses indícios ou presunções, claro está, hão-de provar-se por testemunhas, por documentos, etc. Há que salientar, porém, a decisiva importância que reveste, quanto à prova indiciária ou conjectural da simulação, o demonstrar-se uma *causa simulandi* apropriada, ou seja, o motivo ou interesse que determinou a simulação. Doutra forma as presunções não serão convincentes, ou só muito dificilmente, porque ninguém simula por simular.”¹

2.4. Feito este enquadramento, contrariamente ao afirmado pelas recorrentes, da factualidade comprovada não se retira necessariamente a intenção de enganar terceiros, nem sequer qualquer conluio entre o declarante e o declaratório.

2.5. Passamos a transcrever o excerto pertinente da sentença, donde se colhe que se tiveram como não provados os requisitos da simulação:

“Defendem a Autora e os Intervenientes que as duas transmissões sub judice eram negócios simulados porque as 1ª e 2ª Rés nunca quiseram vender o imóvel nem as 2ª e 3ª Rés alguma vez quiseram comprá-lo, nem aquelas pagaram nem estas

¹ - TGRJ, II, Almedina, 1972, 212.

receberam qualquer preço pelas compras e vendas impugnadas, tendo apenas emitidos as respectivas declarações de vontade para enganar terceiros designadamente a Autora e os Intervenientes.

Nos termos do artigo 232º do CC “1. Se, por acordo entre declarante e declaratário, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado. 2. O negócio simulado nulo.”

Porém, feito o julgamento da matéria de facto, os factos alegados pela Autora e pelos Intervenientes para sustentar esse seu entendimento não ficaram provados.

Assim, sem necessidade de mais considerações improcede o pedido principal formulado com base na simulação dos negócios jurídicos impugnados.”

2.6. Aliás, a resposta negativa aos quesitos 32º, 33º, onde se inquiria do requisito relativo ao engano, à falta de intenção em celebrar o negócio, bem como ao engano e prejuízo de terceiros (requisito este dispensável), bem como as respostas negativas aos quesitos 37º e 38º, onde se inquiria sobre esses mesmos requisitos, relativamente ao segundo negócio pretensamente simulado, são bem reveladores de que o Tribunal não teve meio de provar tais requisitos. E como não teve, também nós o não teremos, confrontados apenas com uma presunção com que as recorrentes esgrimem, pretendendo fazer inverter o sentido daquele julgamento.

Ainda que os factos não provados não relevem, exactamente porque *não provados*, e se não se podendo jogar com uma realidade não comprovada, já não deixa de ser relevante o facto de que houve a preocupação em comprová-los,

mas não se alcançou esse objectivo.

E não vindo provados, resta o que provado ficou e procurar daí atingir aquele objectivo, por via presuntiva.

Na verdade, o facto de ter havido um empréstimo prévio, comprovado nos autos e aqui não impugnado no que toca à sua veracidade, ajuda a remover as dúvidas apresentadas pela recorrentes.

A recorrentes vê anormalidade no negócio jurídico, dizendo ser por demais inacreditável e inadmissível fazer crer ao Tribunal que qualquer sociedade comercial (ou até um qualquer cidadão comum), observando as sucessivas falhas no cumprimento da obrigação em dívida, somando a confissão da 1ª Ré da falta de meios para a satisfazer, apenas se tenha preocupado em "resgatar" o crédito que estava garantido passado quase uma década, vindo, através do uso da procuração que lhe havia sido conferida, a efectuar a transmissão do imóvel, celebrando escritura pública no valor de MOP\$52.118.000,00.

Nada que não aconteça na vida negocial, em que os empreendimentos se atrasam, os negócios falham, em que se sucedem as tentativas falhadas de cumprimento.

Basta olhar em redor e observar os terrenos concessionados que por aí há, quantos convertidos em estaleiros ou em estacionamento privados, decorrendo anos, se não décadas, sem aproveitamento que se veja.

Também não impressiona a discrepância entre o valor de

MOP\$52.118.000,00, da escritura e o do empréstimo no valor de HKD\$243.000.000,00, pois que se a mutuante já suportava o prejuízo da mora, pior ficaria se empolasse o valor da coisa transmitida, devendo ser este o critério aferidor de eventual divergência entre a vontade negocial real e a declarada.

Como também não impressiona o facto de o objecto social da 2ª Ré ser o da construção de imóveis. Nem todas as construtoras são uma história de sucesso.

Também quanto à questão da venda do imóvel da 2ª Ré à 3ª Ré, não impressiona a argumentação da recorrentes, no que respeita à relação familiar entre os sócios da vendedora e compradora, sob pena de se gerar uma suspeição permanente nos negócios entre sociedades que envolvessem sócios em comum, situação que não deixa de ser vulgar e que, por si só, nada indicia em termos fraudulentos.

O facto de o preço não se mostrar integralmente pago aponta até para uma conclusão diversa, pois que se quisessem enganar, teriam feito tudo limpinho e diriam até que o preço estava todo pago.

Também do facto donde pretende a recorrentes retirar vantagem, relativo á convocação por jornal de todos os compradores das fracções para se associarem, é bem demonstrativo de que as coisas são feitas às claras e de que não havia intenção de enganar e muito menos prejudicar terceiros.

Por fim, mas não sem menor importância, há dois aspectos que importa ainda ter em consideração.

Se às recorrentes impressiona o facto de terem decorrido dez anos para a 1ª Ré celebrar a escritura com a 2ª, então também nos podemos interrogar da razão, (ou falta dela) porque os promitentes compradores não accionaram, a 1ª Ré, logo que esta incumpriu.

Por outro lado e este facto afigura-se de alguma relevância, é que nada resulta de que o valor dos prédios não tenha deixado de corresponder ao seu valor real, vistas as avaliações aludidas.

Assim se conclui no sentido, qualquer que seja a abordagem probatória, de que não se fez prova da simulação.

3. Prazo da procuração

3.1. A questão que aqui se coloca é, no fundo a da extinção da procuração, por decorrido o prazo nela previsto para o exercício dos poderes conferidos e para a prática dos actos por ela consentidos.

Podia a 1ª ré vender a coisa no tempo em que o fez ou, como pretende a recorrentes, só o podia fazer dentro do prazo de 30 meses após a sua outorga?

3.2. **Alegam as recorrentes** que a procuração usada pela 1ª R., na transmissão para a 2ª R., *foi extemporânea*.

Defendem que a procuração só podia ser utilizada até 30 meses depois da sua assinatura, ou seja até Novembro de 1994, nunca se podendo

interpretar, como o fez a douta sentença, que a procuração só podia ser utilizada após 30 meses da sua assinatura, pois, caso fosse essa a verdadeira ideia o seu outorgante teria tido o cuidado de fazer constar, expressamente na procuração, as palavras "após trinta meses", ou "decorridos trinta meses".

Não o fazendo, a interpretação só pode ser uma: a procuração foi outorgada com um limite temporal, que era de 30 meses.

Aliás, logo no parágrafo seguinte se refere que "os poderes conferidos através do presente instrumento poderão ser utilizados em qualquer altura, isto é, sem a limitação temporal anteriormente referida".

Ora, "limitação" significa " restrição", "traçar" limites", isto é no fundo traçar aquela "linha" temporal para além da qual a procuração não poderia mais ser utilizada.

Por este motivo, e como acima se referiu, nunca seria possível outorgar, com aquela procuração, a escritura de 30 de Outubro de 2003.

Continuam as recorrentes:

A douta sentença recorrida fundamenta a aceitação da utilização desta procuração na existência de um plano de pagamento da dívida, facto que motivou a 1ª R. a estabelecer um limite temporal de 30 meses para que os poderes conferidos na procuração pudessem ser exercidos.

A procuração conferida à 2ªR. era irrevogável, caso a 1ªR. cumprisse a obrigação ou não.

Esta interpretação não deverá ser atendida pois peca por falta de lógica: não é aceitável que a 1ª R., uma sociedade comercial que busca o lucro, esteja disposta a assumir o risco de pagar a dívida e ficar sem o seu imóvel, tal como poderia facilmente ocorrer caso se interpretasse a procuração da forma como a douta sentença recorrida o fez.

Interrogam-se: se a interpretação correcta dos poderes conferidos pela procuração em análise fosse, como pretende a douta sentença recorrida, para serem exercidos apenas após ter decorrido o prazo de 30 meses, então por que motivo a 2ª R. ao verificar que os 30 meses tinham decorrido e a dívida não tinha sido paga não utilizou a procuração? Apenas a vem utilizar, passados mais de 10 anos e numa altura em que torna conhecimento de que a 1ª R. deixou de ter existência legal uma vez que tinha sido dissolvida?

Uma sociedade comercial que detinha um crédito de HK\$243.000.000,00 para com a 1ª R. e deixa inactiva, na sua mão, uma procuração que podia ter sido utilizada há mais de 10 anos e lhe permitia transferir para seu próprio nome um enorme terreno onde podia ter procedido à construção de vários edifícios e depois vendê-los como bem entendesse?

Acresce que em 30 de Outubro de 2003, não podia ter sido realizada, pois a 1ª R. já não tinha, naquela data, existência legal, dado ter sido dissolvida e o seu registo ter sido cancelado em 18 de Julho de 2003. (resposta ao quesito 5º).

Ora, independentemente do facto de, posteriormente, o registo da referida sociedade ter sido restabelecido e, segundo a douta sentença recorrida

se ter afirmado que "face à lei de Hong Kong a 1ª R. manteve a sua personalidade jurídica mesmo durante o período em que esteve dissolvida face ao restabelecimento judicial do seu registo nos Serviços de Registo da Região Administrativa Especial de Hong Kong em 27 de Março de 2006", a verdade é que à data da celebração da escritura de compra e venda a 1ª R. estava dissolvida e nada poderia prever que/se esta iria ou não requerer o seu restabelecimento judicial nos Serviços de Registo de Hong Kong.

Independentemente da interpretação que possa ser dada à cláusula temporal existente na dita procuração a situação que ocorreu foi a utilização, por parte da 2ª R., de uma procuração emitida por uma entidade já extinta, isto é, uma procuração já sem valor e poderes, face à extinção da entidade que a emitiu.

3.3. Acompanhamos o douto entendimento vertido na sentença produzida:

“Sobre esta questão alegam a A. e os Intervenientes que a procuração passada pela 1ª Ré em que conferia à 2ª Ré poderes para dispor do bem ora em análise e efectivamente utilizada por esta na outorga da transmissão do imóvel estipulava que estes poderes só podiam ser exercidos dentro do prazo de 30 meses contados a partir da data da procuração; e que, tendo a procuração sido emitida em 2 de Abril de 1992, quando a transmissão em causa foi feita, isto é, em 30 de Outubro de 2003, a 2ª Ré deixou de ter os necessários poderes face à caducidade da procuração.

Defendem as 2ª e 3ª Rés que os poderes eram para ser exercidos depois de decorridos 30 meses contados a partir da data da procuração.

Está provado que na citada procuração estava estipulado que “Sem prejuízo do que a seguir se estabelece, os poderes conferidos na presente procuração só poderão ser exercidos trinta meses a partir da presente data”.

Ora, da forma como vem redigida essa cláusula, o sentido atribuído pelos Intervenientes corresponde apenas a uma das interpretações possíveis. Com efeito, por faltar nela uma preposição antes da expressão 30 meses, não se consegue precisar se os poderes conferidos eram para ser exercidos em ou dentro de 30 meses contados a partir da data da procuração, como pretendem os Intervenientes, ou depois de decorridos 30 meses contados a partir da data da procuração, como sustentam as 2^a e 3^a Ré.

Porém, há factos constantes da matéria assente que permitem dilucidar da vontade das partes, em especial a da 1^a Ré, no que a isso diz respeito.

Senão, vejamos.

Está provado que a 1^a Ré confessou que devia à 2^a Ré determinada quantia cujo pagamento seria feito escalonadamente durante 30 meses e na mesma data a 1^a Ré emitiu a procuração sub judice em que conferia à 2^a Ré os mais amplos poderes sobre o imóvel para serem exercidos 30 meses a partir da data da procuração.

Desses factos vê-se claramente que o que pretendiam as partes era estabelecer um plano de pagamento da dívida com a derradeira possibilidade de a 2^a Ré ficar com o imóvel se a 1^a Ré não conseguisse proceder ao pagamento nos termos programado. No fundo, a procuração não se destinava a incumbir a 2^a Ré a realizar um negócio jurídico em nome e por conta da 1^a Ré, mas sim a transferir o imóvel à 2^a Ré como forma de pagamento se aquela não conseguir pagar a dívida em dinheiro conforme o plano de pagamento que teria a duração de 30 meses. Neste contexto, o não pagamento nos termos fixados era a condição para a 2^a Ré poder ficar com o bem em vez de ser pago em dinheiro.

Assim, julga-se que a vontade das partes não pode deixar de ser no sentido de permitir apenas o exercício dos poderes a que se refere a procuração numa altura em que a 2ª Ré teria a certeza de que a 1ª Ré não iria conseguir pagar a dívida em dinheiro. Tendo a 2ª Ré concedido o prazo de 30 meses à 1ª Ré para pagar, é manifesto que esta não podia considerar verificada a condição antes de decorridos os tais 30 meses. Daí que a única interpretação plausível da cláusula em questão é a de permitir o exercício de tais poderes apenas depois de decorrido o período de 30 meses contados a partir da data da procuração.

Ora, tendo a primeira transmissão sido feita apenas em 30 de Outubro de 2003, muito tempo depois de decorrido os 30 meses sem ter havido qualquer pagamento nos termos programados, os poderes foram exercidos de acordo com o estipulado na procuração e não extemporaneamente.

Pelo que, não se verificando a caducidade da procuração, a validade da primeira transmissão não pode ser posta em causa com este fundamento.

Dissolução da 1ª Ré

Flui do acima exposto que a procuração em questão foi utilizada numa altura em que a 1ª Ré se encontrava dissolvida.

Face a essa situação, coloca-se a questão de saber se a transmissão é válida e eficaz.

Porém, decorre da norma acima transcrita do ordenamento jurídico da Região Administrativa Especial de Hong Kong que, por força do restabelecimento judicial da 1ª Ré, a mesma é considerada como tendo continuado a existir sem nunca ter sido cancelado o registo.

Pelo que, apesar da falta de personalidade jurídica da 1ª Ré no momento em

que os poderes foram exercidos, por força da citada ficção legal, nenhum vício pode ser imputada à transmissão a partir do momento em que a 1ª Ré foi restabelecida.

Nesta base, também a validade da primeira transmissão não pode ser questionada com base na falta de personalidade jurídica da Ré.”

Isto, depois de na mesma sentença se ter consignado, **a propósito da personalidade judiciária da 1ª Ré:**

“Tendo em conta que uma das questões suscitadas pelos Intervenientes se relaciona com a dissolução da 1ª Ré ocorrida aquando da primeira transmissão impugnada, coloca-se aqui a questão de saber se não lhe carece a necessária personalidade judiciária.

Nos termos do artigo 39º do CPC, “1. A personalidade judiciária consiste na susceptibilidade de ser parte. 2. Quem tiver personalidade jurídica tem igualmente personalidade judiciária.”

Conforme os factos assentes, a 1ª Ré é uma sociedade constituída e com sede em Hong Kong.

Dispõe o artigo 25º, nº 1, do CC que “O início e termo da personalidade são fixados igualmente pela lei pessoal de cada indivíduo.”

Por força do artigo 31º do CC, a lei da sede principal e efectiva da administração da 1ª Ré é a sua lei pessoal. Uma vez que nada consta dos factos assentes acerca do local onde se encontra a administração principal e efectiva da Ré, julga-se que apenas pode tomar como ponto de referência o lugar da sua sede estatutária. Assim, é de aplicar a lei da Região Administrativa Especial de Hong Kong.

Consta dos factos assentes que, em 18 de Julho de 2003, a 1ª Ré foi dissolvida depois de o seu registo nos Serviços de Registo da Região Administrativa

Especial Hong Kong ter sido cancelado o qual, por ordem judicial de 27 de Março de 2006, foi restabelecido.

No que a essa situação diz respeito, estipula o Section XXX(7) do Chapter 32 (Company Ordinance da Região Administrativa Especial de Hong Kong) que “如公司或其任何成員或債權人因該公司自登記冊中剔除名稱而感到受屈，而該公司或其成員或債權人在前述公告在憲報刊登後 20 年屆滿前提出申請時，法院如信納該公司在除名時正在經營業務或運作，或信納該公司恢復名列登記冊乃符合公正原則，可命令將該公司的名稱恢復列入登記冊，而在該項命令的正式文本交付處長登記時，該公司須當作繼續存在，猶如其名稱未曾被剔除一樣；而法院可藉該項命令作出其認為公正的指示和訂立其認為公正的條文，盡可能使該公司及所有其他人的地位不變，猶如該公司的名稱未曾被剔除一樣。” - **sublinhado nosso**.

Tendo em conta o teor da norma acabada de transcrever, apesar da dissolução da 1ª Ré em 18 de Julho de 2003, é de considerar sempre manteve a sua personalidade jurídica mesmo durante o período em que esteve dissolvida face ao restabelecimento judicial do seu registo nos Serviços de Registo da Região Administrativa Especial Hong Kong.

Assim, nada obsta a que a 1ª Ré seja parte nos presentes autos.

**

Posto isto, é de proceder à apreciação das questões suscitadas pelas partes, começando pelos problemas respeitantes à procuração utilizada pela 2ª Ré para outorgar a escritura pública da primeira transmissão: prazo da procuração e dissolução da 1ª Ré.”

3.4. Apenas complementamos este raciocínio, reforçando a tese de que não é defensável a tese da recorrentes, na medida em que o que não faria sentido era a credora mutuante, 2ª Ré poder fazer uso da procuração para celebrar

negócio consigo mesmo ainda dentro do prazo estipulado para o cumprimento por parte da mutuária. Se atentarmos na resposta aos quesitos 55º e quesito 59º da base instrutória, logo se vê que esse empréstimo, na sequência dos incumprimentos verificados, devia ser pago, por fim, em duas tranches: uma de HKD30.000.000,00, até 29/10/94; outra, de HKD226.500.000,00 até 2/12/94. Faltando ainda algum tempo até se esgotarem os 30 meses após a data da procuração, o que teríamos, na tese da recorrentes, é que, transcorrido ainda o prazo restante e continuando a 1ª Ré sem cumprir, a credora, 2ª Ré, ficaria sem o dinheiro e sem a *garantia* em que se traduziu aquela procuração.

Esta a interpretação da declaração negocial mais conforme com o sentido [pretendido], que um declaratório normal colocado na posição do real declaratório pode deduzir do comportamento do declarante, nos termos do artigo 228º, n.º 1 do CC.

Nem se diga, como diz a recorrentes, que a cláusula seguinte - "Os poderes conferidos através do presente instrumento poderão ser utilizados em qualquer altura, isto é, sem a limitação temporal anteriormente referida, se mediante parecer escrito do advogado da mandatária, o qual deverá exercer legalmente a advocacia em Macau, for confirmado que, por facto imputável à mandante, os direitos que lhe cabem, por virtude da concessão por arrendamento do terreno acima identificado, podem ser postos em causa pelo governo do Território, designadamente por falta de pagamento do prémio, incumprimento de qualquer outra cláusula do contrato de revisão da concessão por arrendamento ou do respectivo termo de compromisso, ou ainda se o imóvel atrás identificado for objecto de penhora ou outra forma de apreensão judicial." — é demonstrativa da posição que sustenta, pois que essa limitação temporal tanto pode perfeitamente respeitar ao *ante* (período anterior ao decurso de trinta meses), bastando pensar que, o

terreno em causa acabava por ser a garantia final do cumprimento da devedora do citado empréstimo e, se a mutuária se colocasse em posição de a concessão ser revogada, durante o prazo de cumprimento do mútuo, a credora, mutuante, podia, por via do uso da procuração, accionar a transferência aceite e livremente consentida.

Nem impressiona a questão de decorrerem 10 anos depois da procuração para a sua utilização, pois que esse poder estava na disponibilidade da credora que sempre podia celebrar até *negócio consigo* mesmo ou aguardar por melhor oportunidade para celebrar negócio com terceiro, como de facto veio a acontecer.

Dizem ainda as recorrentes que, entendendo-se como se entendeu, a procuração conferida à 2ª R. era irrevogável, caso a 1ª R. cumprisse a obrigação ou não, mas o certo é que não deixa de ser verdade que a 1ª Ré não cumpriu e que as procurações para negócio consigo mesmo não são livremente revogáveis, face ao disposto no artigo 258º, n.º 3 do CC. Pelo que nada espanta, antes tudo se conjuga na interpretação acolhida na douta sentença recorrida.

3.5. Vejamos agora a **invocada extinção da pessoa colectiva** e do uso da procuração após esse momento.

Na parte da sentença acima extractada já se deu resposta à questão suscitada.

Acresce que, vista a natureza da procuração, dado o interesse do procurador em relação ao objecto dos poderes por ela conferidos, tal procuração

assume uma natureza irrevogável - art. 258º, n.º 3 do CC-, podendo valer aqui o entendimento que já foi sufragado no sentido de que a “procuração do mandante não caduca com a morte do mandante”.² No fundo, no fundo, a procuração só se extingue quando o procurador a ela renuncia, ou quando cessa a relação jurídica que lhe serve de base - 258º, n.º 1 do CC- e no caso, não custa ficcionar que mesmo que tivesse havido extinção,- sendo que por decisão judicial dos tribunais de Hong Kong foi, não só repristinada, como declarada a sua existência para todos os efeitos, o que significa uma não morte jurídica -, não custando ficcionar, mesmo no caso de extinção, um prolongamento da vida da sociedade e manutenção de uma relação jurídica assente no mútuo incumprido da sociedade extinta.³

Com a extinção da sociedade transmite-se para o centro autónomo de imputação de direitos e deveres daí resultante a expectativa de, através dos mecanismos previstos na lei processual aplicável e nos prazos aí consignados, poder o interessado vir a obter o reconhecimento de determinados direitos, merecedores de tutela, radicados numa relação jurídica em que era parte a sociedade extinta.

Ora, se esta argumentação que se vem desenvolvendo é válida para o ordenamento interno, sempre importaria analisar se é igualmente válida para o ordenamento que deve reger a situação em apreço, qual seja o regime da extinção da sociedade que será o de Hong Kong, face ao disposto no artigo 31º,

² - Ac. do STJ, de 3/6/1997 e RE, Proc. n.º 67/1999.E1, de 18/11/2009

³ - Em sentido próximo, Ac. da RC, Proc. n.º 3187/08.0TBVIS-A.C1, de 18/5/2010

n.º2 do CC.

É assim que pela *Section 248* e segs do *Chapter 32* do *Company Ordinance* da Região Administrativa Especial de Hong Kong se pode observar que, após a dissolução de uma sociedade, também aí se prevê um mecanismo de liquidação da sociedade, com convocação dos interessados e credores, tendente ao apuramento, concretização e resolução das questões pendentes, donde se retira que, também aí, não ocorre uma imediata morte jurídica da sociedade extinta.

Tudo isto, apenas para reforçar a decisão proferida sobre a matéria em referência.

4. Da impugnação pauliana

4.1. Sobre a matéria e porque a sentença recorrida foi bastante exaustiva, respondendo-se, aí, em boa parte aos argumentos da recorrentes, na medida em que **sufragamos** o que aí ficou exarado, passamos a transcrevê-la:

“Como foi já referido no início, a Autora e os Intervenientes impugnam as duas transmissões feitas entre as Rés invocando a sua qualidade de credor da 1ª Ré bem como outros factos relacionados com os requisitos legais previstos para o instituto da impugnação pauliana.

Dispõe o artigo 605º do CC que “*Os actos que envolvam diminuição da garantia patrimonial do crédito e não sejam de natureza pessoal podem ser*

impugnados pelo credor, se concorrerem as circunstâncias seguintes: a) Ser o crédito anterior ao acto ou, sendo posterior, ter sido o acto realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor; b) Resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou agravamento dessa impossibilidade.”

Além disso, estipula o artigo 607º do CC que “1. O Acto oneroso só está sujeito à impugnação pauliana se o devedor e o terceiro tiverem agido de má fé; se o acto for gratuito, a impugnação procede, ainda que um e outro agissem de boa fé. 2. Entende-se por má fé a consciência do prejuízo que o acto causa ao credor.”

Relativamente às transmissões onerosas efectuadas posteriormente, é ainda exigido que nestas transmissões haja má fé do primeiro adquirente, transmitente na segunda transmissão, e dos subsequentes adquirentes (cfr. artigo 609º, nº 1, nº b), do CC).

Portanto, são requisitos da impugnação deduzida: 1) crédito da Autora e dos Intervenientes; 2) anterioridade do crédito ou a fraude preordenada; 3) acto lesivo da garantia patrimonial praticado pela 1ª Ré; e 4) má fé das Rés nos actos se os mesmos forem onerosos.

Urge, portanto, analisar se estão verificados esses pressupostos para a almejada impugnação.

*

1. Crédito da Autora e dos Intervenientes

Fundam a Autora e os Intervenientes o seu crédito no facto de terem celebrado separadamente com a 1ª Ré contrato(s)-promessa em que esta prometera vender-lhes fracções autónomas ou lugares de estacionamento e em virtude dos quais a Autora e os Intervenientes pagaram determinadas quantias sem que a 1ª Ré

tivesse cumprido a promessa.

Conforme os factos assentes, a Autora e os Intervenientes B e C, cada um deles celebrou com a 1ª Ré um ou dois contratos-promessa de compra e venda ou de fracções autónomas ou de lugares de estacionamento, contratos estes nunca honrados pela 1ª Ré. Mais está provado que os contratos foram celebrados em Junho de 1994 tendo cada um dos referidos demandantes pago determinadas quantias.

Ora, disso decorre que a 1ª Ré estava obrigada a emitir uma declaração de vontade de venda dos bens prometidos vender à Autora e aos Intervenientes B e C e estes últimos estavam no direito de exigir a celebração da respectiva escritura pública.

Quanto aos Intervenientes D e E, diferentemente do entendimento sufragado pelos mesmos nas suas alegações de direito, não lograram provar que tinham celebrado algum contrato-promessa com a 1ª Ré nos termos invocados. Conseguiram apenas provar que XXX chegou a emitir vários cheques e livranças a estes Intervenientes os quais nunca foram pagos. Contudo, esse facto não permite concluir que as quantias envolvidas se referiam à prestação entregue pelos Intervenientes A e E à 1ª Ré aquando da celebração do alegado contrato-promessa nem permite defender que os mesmos celebraram o alegado contrato-promessa com a 1ª Ré.

Pelo que, por não estar provada o alegado contrato-promessa, fica precluída a necessidade de mais detalhada análise sobre a existência ou não de qualquer direito de crédito na esfera jurídica dos Intervenientes A e E e sobre os demais requisitos da impugnação pauliana. É, portanto, de julgar improcedente os seus pedidos subsidiários.

*

Quanto aos restantes demandantes, convém não olvidar, no entanto, que a impugnação pauliana é um meio de conservação da garantia patrimonial do devedor a fim de satisfazer o direito do credor. Pelo que, ela destina-se tão-só a obter a restituição

do imóvel na medida do interesse do credor (cfr. artigo 612º, nº 1, do CC).

Assim, para o presente caso, o crédito da Autora e dos Intervenientes B e C, enquanto requisito da impugnação, não pode ser o direito de exigir a celebração do contrato prometido. Antes, é necessário que seja um crédito que possa ser satisfeito pecuniariamente, pois só neste caso é que se justifica manter o património da 1ª Ré intacto.

Pelo que, urge aquilatar se assistem à Autora e aos Intervenientes B e C algum direito nos moldes acima referidos e não mero direito de exigir a celebração da prometida escritura pública de compra e venda.

*

Tendo em conta os factos alegados pela Autora e pelos Intervenientes B e C para fundamentar a sua pretensão e que a fonte da obrigação a que a 1º Ré estava adstrita perante os mesmos eram os referidos contratos-promessa de compra e venda, o direito de crédito a que a impugnação pauliana se refere só pode ser o direito ao dobro da quantia prestada pelos mesmos, direito este resultante do incumprimento dos contratos-promessa por parte da 1ª Ré.

É que, nos termos do artigo 436º, nº 2, do CC, *“Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado”* e nos termos do artigo 435º do CC *“No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.”*

Pelo que, a haver incumprimento dos contratos-promessa acima referidos por

parte da 1ª Ré, assiste à Autora e aos Intervenientes B e C o direito à restituição do dobro do que prestaram.

Porém, o incumprimento só ocorre se a 1ª Ré não tiver cumprido definitivamente a obrigação a que estava adstrita. Não basta o mero atraso no cumprimento.⁴

*

Nada resulta dos factos assentes acerca da data fixada pelas partes para a outorga dos contratos prometidos. Apenas consta da matéria assente que no contrato-promessa celebrado entre a Autora e a 1ª Ré ficou estipulado que as obras de construção dos imóveis a transmitir seriam concluídas 1020 dias (360 + 660) contados a partir da aprovação da planta de construção e emissão da respectiva licença pela DSSOPT e que os Intervenientes B e C interpelaram, por inúmeras vezes, a 1ª Ré para o cumprimento relativo à construção do edifício e conseqüente entrega dos lugares de estacionamento. A isso acresce que, até à presente data, não foram iniciadas as obras de construção do edifício em que os imóveis prometidos vender pela 1ª Ré à Autora e aos Intervenientes B e C

Nos termos do artigo 766º, nº 1, do CC, *“Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim, como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.”*

Dispõe o artigo 794º do CC que *“1. O devedor só fica constituído em mora*

⁴ A situação em Macau é diferente da da República Portuguesa em que a nova redacção dada ao correspondente preceito (artigo 442º do CC português) deu origem a duas interpretações diferentes acerca dos requisitos necessários para a perda do sinal ou o direito ao dobro do sinal. Segundo uma delas, a mera mora é o suficiente para desencadear esse efeito e, conforme a outra, apenas o incumprimento definitivo produz idêntico efeito (para maior desenvolvimento vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça português, de 15 de Dezembro de 1998, *BMJ*, 482º, PG 243 A 247).

depois de ter sido judicialmente ou extrajudicialmente interpelado para cumprir 2. Há, porém, mora do devedor, independentemente de interpelação: a) Se a obrigação tiver prazo certo;”

Preceitua, por sua vez, o artigo 793º, nº 2, do CC que “*O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido.*”

Uma vez que os Intervenientes B e E interpelaram a 1ª Ré para lhes entregar os imóveis, é de considerar que aqueles exigiram a esta a outorga dos contratos prometidos, pois a obrigação de entrega da coisa apenas se constitui com a celebração dos contratos de compra e venda. Isto é, ao pedirem a entrega da coisa prometida vender, exigiram implicitamente a celebração dos contratos prometidos. Pelo que, a obrigação a que a 1ª Ré estava adstrita perante os Intervenientes G e H tinha vencido e, ao não outorgar os referidos contratos, a 1ª Ré entrou em mora.

Isto no que se refere aos Intervenientes B e C.

No que se refere à Autora, apesar de nada indicar que esta e a 1ª Ré tenham acordado expressamente sobre a data em que o contrato prometido seria celebrado, do facto de as mesmas terem estipulado que as obras de construção dos imóveis a transmitir seriam concluídas em cerca de 3 anos pode-se retirar a ilação de que as partes tinham em mente que o contrato prometido seria celebrado 3 anos ou pouco mais depois da celebração do contrato-promessa.

Segundo Antunes Varela,⁵ “*Tendo a obrigação prazo certo, não é necessária a interpelação para que haja mora. ... A mora verifica-se, portanto, logo que, vencida a obrigação, o devedor não cumpre. Há, porém, que interpretar esta afirmação dentro do contexto em que a figura da mora se integra. Esta mora ex re,*

⁵ Cfr. Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. II, 5ª edição, Almedina Coimbra, pg 116 a 117.

desencadeada pelo mero vencimento da obrigação, dá-se quando, atingido o prazo certo, nenhuma actividade mais do credor ou de terceiro se torna, em princípio, necessária (além da mera aceitação) para que o obrigado possa e deva efectuar a prestação. E assim sucede nas obrigação (a que os autores franceses chamam dettes portables e os alemães Brignschulden) em que o devedor, obrigado a realizar a prestação no domicílio do credor ou terceiro, omite o comportamento a que se encontra adstrito.”

No presente caso, além dos factos já referidos, não consta da matéria provada qualquer facto relativo a actos praticados pelas partes para fundamentar a eventual mora da 1ª Ré perante a Autora.

Porém, aplicando os ensinamentos do Saudoso Professor Antunes Varela acabados de citar, crê-se que houve efectivamente mora da 1ª Ré. É que, sendo o objecto do contrato prometido fracções autónomas a construir no prédio de que a 1ª Ré era titular, apenas esta estava em condições de dar conta da situação à Autora depois de decorrido o prazo de 3 anos acima referido, informando-a, por exemplo, que o contrato prometido seria ou teria sido marcado ou que o mesmo seria celebrado mais tarde. Com foi referido, não consta dos factos assentes que a 1ª Ré algo fez. Além disso, as obras de construção nem sequer iniciaram depois de volvidos 10 anos, por referência à data em que foi proposta a presente acção (17 de Julho de 2004). Nessa base, é manifesto que a 1ª Ré também entrou em mora perante a Autora depois de decorridos os referidos 3 anos.

*

Contudo, como foi já referido, a mera mora da 1ª Ré perante a Autora e os Intervenientes B e C não é suficiente para criar na esfera jurídica destes o direito ao dobro do que prestaram aquando da celebração dos contratos-promessa. Urge, portanto,

aquilatar se houve incumprimento.

Preceitua o artigo 797º, nºs 1 e 2, do CC que “1. *Considera-se para os efeitos constantes do artigo 790º como não cumprida a obrigação se, em consequência da mora: a) O credor perder o interesse que tinha na prestação; b) A prestação não for realizada dentro do prazo que, por interpelação, for razoavelmente fixado pelo credor.* 2. *A perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente.*”

São, como é bom de ver, duas as formas previstas na lei para que a mora se converta em incumprimento definitivo.

Ora, nada consta da matéria acima indicada que alguma vez a Autora e os Intervenientes B e C fixaram prazo para a 1ª Ré cumprir os contratos-promessa. Assim, fica imediatamente afastada a hipótese de conversão da mora em incumprimento prevista na alínea b) acima transcrita.

Resta, portanto, analisar a hipótese consagrada na alínea a) do mesmo preceito.

No que diz respeito à Autora, como foi referido, a expectativa das partes era a de a outorga do contrato definitivo ter lugar em cerca de 3 anos contados a partir da celebração do contrato-promessa ou pouco mais. Tendo este contrato sido celebrado em 21 de Junho de 1994, seria de esperar que o contrato definitivo pudesse ser celebrado na segunda metade de 1997 ou em 1998 ou até em 1999. Não o tendo sido à data em que foi proposta a presente acção, portanto, passados 10 anos com a agravante de as obras de construção dos imóveis nem sequer iniciaram nesta data, é objectivamente justificada a perda do interesse pelos imóveis por parte da Autora o que permite concluir que houve incumprimento do contrato-promessa por parte da 1ª Ré.

Quanto aos Intervenientes B e C, semelhante raciocínio se aplica. Conforme o já expandido, estes interpelaram a 1ª Ré para cumprir mas em vão. Além disso, as

obras de construção do edifício onde os imóveis prometidos vender iriam situar-se nem sequer iniciaram. Tendo esses Intervenientes tomado parte na presente acção em 29 de Dezembro de 2005, entre esta data e aquela em que foram celebrados os seus contratos-promessa já decorreram 11 anos. Ora, desse facto em conjugação com o facto de as obras de construção não terem iniciado permite concluir que é legítimo a qualquer promitente-comprador perder interesse na prestação prometida. Pelo que, também em relação aos contratos-promessa dos Intervenientes B e C houve incumprimento por parte da 1ª Ré.

*

Assente o incumprimento, é também de presumir a culpa da 1ª Ré face ao disposto no artigo 788º, nº 1, do CC.

Nestes termos, é de julgar procedente o segundo pedido subsidiário da Autora e dos Intervenientes B e C declarando que a 1ª Ré incumpriu culposamente os contratos-promessa celebrados com aqueles.

Por outro lado, também por força do expendido, é de concluir que assiste à Autora e aos Intervenientes B e C o direito ao dobro do que houvera prestado aquando da celebração dos contratos-promessa, respectivamente no valor de HK\$10.600.000,00 (HK\$5.300.000,00 x 2), HK\$30.780.000,00 (HK\$15.390.000,00 x 2) e HK\$15.900.000,00 (HK\$7.950.000,00 x 2) sendo, portanto, os mesmos credores da 1ª Ré.

*

2. Anterioridade do crédito ou a fraude preordenada

Mais exige a lei que o crédito seja anterior ao acto alegadamente lesivo da garantia patrimonial ou, sendo o mesmo posterior, seja realizado com o fim de impedir a satisfação do direito do credor.

Flui dos factos assentes que o acto em questão é o da transmissão à 2ª Ré do único prédio de que a 1ª Ré era proprietária, realizada em 30 de Outubro de 2003.

Na análise acima feita acerca dos créditos, concluiu-se que a Autora e os Intervenientes B e C são credores da 1ª Ré. Urge agora aquilatar se tais créditos foram constituídos antes ou depois da transmissão impugnada.

Decorre também da análise anterior que os créditos da Autora e dos Intervenientes B e C resultam do incumprimento dos contratos-promessa em virtude da perda de interesse na prestação a que estes tinham direito. No entanto, não se consegue retirar dos factos assentes a data concreta em que tal incumprimento definitivo ocorreu.

Na falta de outros dados, alguma conclusão plausível acerca dessa questão só pode extrair-se da data de 30 de Outubro de 2003, data em que a 1ª Ré fez a transmissão impugnada. Ora, sendo os bens prometidos vender fracções autónomas ou lugares de estacionamento a construir no prédio alienado, com a transmissão deste prédio à 2ª Ré, jamais a 1ª Ré podia cumprir os contratos-promessa *sub judice* sendo definitivamente impossível a prestação prometida (artigo 790º do CC). Assim, para os efeitos agora em análise e na falta de outros dados, reitera-se, só se pode considerar que o incumprimento teve lugar depois de feita a citada transmissão, sendo, portanto, os créditos da Autora e dos Intervenientes B e C posteriores.

Nem se diga que esse entendimento entra em contradição com a conclusão de que o incumprimento resultou da perda de interesse na prestação por parte da Autora e os Intervenientes B e C. É que, o raciocínio feito no parágrafo anterior é o único que se pode cogitar a partir dos factos assentes e destina-se apenas a determinar se os créditos são anteriores ou posteriores ao acto impugnado. Ora, isso não prejudica o entendimento de que o incumprimento resultou da perda de interesse na prestação por parte da Autora e dos Intervenientes B e C, pois é o que se extrai dos factos

assentes conforme o acima expendido.

Também não é defensável que essa conclusão prejudica os interesses da Autora e dos Intervenientes B e C. É que, por força do disposto no artigo 335º, nº 1, do CC, cabe aos mesmos provar que o incumprimento dos contratos-promessa teve lugar antes de 30 de Outubro de 2003 se pretenderem eximir-se do ónus da prova da fraude preordenada.

*

Sendo os créditos posteriores ao acto impugnado, impõe a lei que o mesmo tenha sido praticado com o fim de impedir a satisfação dos direitos da Autora e dos Intervenientes B e C, como foi já referido.

Contudo, não conseguiram a Autora e os Intervenientes B e C satisfazer essa exigência legal.

Senão, vejamos.

Está assente que a 1ª Ré era devedora da 2ª Ré em virtude de um empréstimo de HK\$162,000.0000,00 que este tinha concedido àquela em 1992, quantia esta para ser restituída em 30 meses contados a partir de 2 de Abril de 1992. A isso acresce que, como vem já referido na parte respeitante ao prazo da procuração, as partes acordaram que a falta de pagamento nesse prazo, concederia à 2ª Ré o direito de ficar com o imóvel como forma de pagamento.

Assim, à data em que os créditos da Autora e dos Intervenientes B e C se constituíram, a 1ª Ré já estava obrigada a abrir mão do imóvel se não conseguir cumprir o plano de pagamento estipulado. Portanto, o acto praticado pela 1ª Ré era um acto devido apesar de dependente da verificação da condição de não pagamento da dívida e, uma vez que se verificou a condição, o acto foi praticado em cumprimento de uma obrigação a que a 1ª Ré estava adstrita. Daí que não podia ter sido dolosamente

praticado com o fim de impedir a satisfação do direito da Autora e dos Intervenientes B e C.

Mesmo que assim não se entenda, por nada constar dos factos assentes acerca da exigida fraude preordenada, é de concluir que falha aqui o segundo pressuposto referido mais acima.

*

3. Acto lesivo da garantia patrimonial

Face ao expandido, pode-se considerar precluída a necessidade de mais detalhada análise. No entanto, dada a complexidade do presente caso e a importância dos demais requisitos, afigura-se prudente proceder-se também à sua análise.

O que agora interessa apurar é se a transmissão feita pela 1ª Ré à 2ª Ré consubstancia um acto lesivo da garantia patrimonial daquela.

Segundo Almeida Costa⁶ as operações a que este requisito diz respeito tanto podem implicar a redução do activo como o aumento do passivo.

Por sua vez, ensina Antunes Varela que,⁷ “*O requisito da nocividade concreta do acto (impugnado) vem explicitado, com maior precisão, no texto da alínea b) do artigo 610º (a correspondente à alínea b) do artigo 605º do CC vigente em Macau), segundo a qual é necessário que do acto resulte a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa impossibilidade.*”

Dos factos provados constata-se que a primeira transmissão impugnada fez efectivamente sair do património da 1ª Ré o único bem de que esta era titular. Houve, efectivamente, uma diminuição do património da 1ª Ré. Além disso, está também

⁶ Cfr. Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 9ª edição, Revista e Aumentada, Almedina, pg 796.

⁷ Cfr. Antunes Varela, *ob. cit.*, pg 445 a 446.

assente que, com os negócios impugnados, a Autora e os Intervenientes B e C ficaram impossibilitados de obter a integral satisfação dos seus créditos.

Contudo, não se pode olvidar o que se mencionou na parte anterior, em especial no penúltimo parágrafo. O acto impugnado era devido condicionalmente à data em que a Autora e os Intervenientes B e C prometeram comprar os imóveis e venceu-se entretanto porque a condição se verificou. A transmissão posteriormente feita não colocou a 1ª Ré nem em melhor nem em pior situação em termos de solvabilidade perante a Autora e os Intervenientes B e C pelo simples facto de o imóvel em questão estar já afecto à satisfação do crédito da 2ª Ré, não obstante condicionalmente. Isto é, os créditos da Autora e dos Intervenientes B e C estavam apenas garantidos com um património da 1ª Ré de que não fazia parte o imóvel. Pelo que, a saída desse imóvel não envolveu a diminuição da garantia patrimonial dos seus créditos.

Dispõe o artigo 611º, n.º 2, do CC que “*O cumprimento de obrigação vencida não está sujeito a impugnação; mas é impugnável o cumprimento tanto da obrigação ainda não exigível como da obrigação natural.*”

Assim, para a impugnação pauliana, o requisito da diminuição da garantia patrimonial deve ser perspectivado em articulação com o disposto nessa última norma sendo tal diminuição configurada como saída de activo ou entrada de passivo indevidas.

*

É verdade que Pires de Lima e Antunes Varela⁸ defendem que estão excluídos do regime do artigo 611º, n.º 2, do CC outras formas de extinção das

⁸ Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Limitada, pg 633.

obrigações além do cumprimento designadamente a dação em cumprimento sendo esta susceptível de impugnação.

Também é certo que a dação em cumprimento consiste na prestação de coisa ou de direito diverso do que for devido (cfr. artigo 828º do CC).

Porém, bem vistas as coisas, a transmissão condicional acordada entre as partes era apenas uma dação em cumprimento na sua génese. Depois de decorridos os 30 meses para a 1ª Ré pagar a dívida em dinheiro sem que tal cumprimento tivesse ocorrido, a transmissão passou a ser a forma de cumprimento acordada entre as partes sendo, conseqüentemente, a prestação devida. Isto é, a partir daí, a transmissão jamais consubstanciava qualquer dação em cumprimento. Ora, isto já era assim à data em que a Autora e os Intervenientes B e C celebraram os contratos-promessa com a 1ª Ré. Assim, ao proceder efectivamente à transmissão do bem, a 1ª Ré estava a cumprir uma obrigação já nessa data constituída, apesar de condicionalmente, e não a socorrer a um outro meio para fazer extinguir a obrigação.

Pelo exposto, também não está verificado o requisito da nocividade da transmissão feita em 30 de Outubro de 2003.

*

4. Má fé das Rés

Com foi referido mais acima, se estiverem em causa actos onerosos, a impugnação só procede se o devedor e os adquirentes tivessem agido de má fé sendo esta a consciência do prejuízo que os actos causam ao credor.

Nenhuma dúvida se suscita de que os actos ora impugnados são onerosos. Com efeito, flui do acima exposto que a transmissão feita entre a 1ª e 2ª Rés era, no fundo, um acto de cumprimento de uma obrigação a que aquela estava adstrita e, dos factos assentes, resulta que esta obrigação resultara de um contrato de mútuo oneroso.

Quanto ao negócio estabelecido entre a 2^a e a 3^a Rés, conforme a matéria provada, a propriedade do bom foi transferida a esta em virtude de uma compra e venda cujo preço tinha sido pago. No que se refere ao pagamento, não se julga pertinente a objecção feita pela Autora e pelos Intervenientes B e C de que fora uma terceira sociedade quem procedeu ao pagamento. É que, tal pagamento é perfeitamente admissível à luz do artigo 757º, nº 1, do CC.

Pelo que, é indispensável a má fé das Rés.

*

No que se refere a esse requisito, realça Antunes Varela⁹ o seguinte: “A formulação da lei também se demarca nitidamente da posição dos autores que identificam a má fé com a intenção de prejudicar os credores. O devedor e o terceiro podem agir com outra intenção, em busca dum outro objectivo, mas com perfeita consciência do prejuízo que vão causar. E tanto basta, no pensamento da lei, para que a pauliana proceda.”

Conforme os factos assentes, a 2^a Ré sabia que a Autora e os Intervenientes B e C celebraram com a 1^a Ré contratos-promessa de compra e venda de parte das fracções autónomas a construir no prédio e a 3^a Ré sabia da existência de promessas de venda das fracções autónomas a construir no mesmo prédio. Está também provado que as 2^a e 3^a Rés sabiam que, com as transmissões impugnadas, os promitentes compradores da 1^a Ré iriam ficar impossibilitados de promover a venda do prédio em execução, único bem de que a 1^a Ré era proprietária.

No que se refere à 1^a Ré, pelo facto de ter sido a mesma quem prometera vender à Autora e aos Intervenientes B e C e quem incumpria os respectivos contratos, é manifesto que aquela tinha conhecimento de que a alienação do seu único bem a

⁹ Antunes Varela, *ob. cit.*, pg 450.

tornaria incapaz de satisfazer os créditos resultantes do incumprimento dos contratos-promessa.

Uma vez que a má fé aqui exigida refere-se apenas à consciência do prejuízo e não a intenção de prejudicar, é óbvio que as Rés actuaram de má fé ao proceder às transmissões impugnadas. Efectivamente, ao abrir mão do único bem de que a 1ª Ré era titular, apesar de corresponder ao cumprimento de uma obrigação vencida e como tal não censurável nos termos já referidos, a 1ª Ré sabia que jamais poderia pagar a Autora e os Intervenientes B e C com o valor do bem alienado.¹⁰ Por outras palavras e perspectivando as coisas do lado oposto, a 1ª Ré sabia que se não cumprisse a obrigação de transmissão do bem perante a 2ª Ré, a Autora e os Intervenientes B e C poderiam eventualmente satisfazer os seus créditos executando o bem alienado, no entanto, ainda assim, transmitiu o bem à 2ª Ré prevendo que a Autora e os Intervenientes B e C iriam ficar prejudicados. Ora, isso aplica-se *mutatis mutandis* às 2ª e 3ª Rés.

Está, pois, preenchido o requisito de má fé.

*

Conjugando todo o expendido, conclui-se que a Autora e os Intervenientes só lograram reunir alguns pressupostos da impugnação, pois não estão presentes os requisitos da fraude preordenada e da nocividade dos actos impugnados.

Assim, nada resta senão julgar improcedente a pauliana.

*

Pacto comissório

Na sequência do exposto, é apenas de julgar parcialmente procedente a

¹⁰ Isto é assim porque aqui não entra em linha de conta a questão de ser essa transmissão devida ou não, nos termos analisados na parte anterior.

presente acção declarando que a 1ª Ré incumpriu culposamente os contratos-promessa celebrados com a Autora e os Intervenientes B e C.

Convém, porém, anotar que consta dos factos assentes matéria que indicia a existência um outro vício capaz de tornar nulas as transmissões impugnadas. Uma vez que “*A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal*” (cfr. artigo 279º do CC), urge analisar essa matéria.

*

Ora, o que está agora em causa é o facto de o bem alienado ter sido objecto de hipoteca para garantir o pagamento da dívida de que a 1ª Ré tinha perante a 2ª Ré, dívida esta posteriormente considerada satisfeita com a transmissão do mesmo bem à 2ª Ré.

Nos termos do artigo 694º do CC, “*É nula, mesmo que seja anterior ou posterior à constituição da hipoteca, a convenção pela qual o credor faz sua a coisa onerada no caso de o devedor não cumprir.*”

Conforme Pires de Lima e Antunes Varela,¹¹ essa “*... proibição aparece na generalidade das legislações e funda-se no prejuízo que do pacto comissório pode resultar para o devedor, que seria facilmente convencido, dado o seu estado de necessidade, a aceitar cláusulas lesivas dos seus interesses. O fundamento é paralelo ao da proibição da usura.*”

Em semelhantes termos foi também sustentado o mesmo no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça português, de 30 de Janeiro de 2003,¹² segundo o qual “*A lei procura valer à parte aparentemente em estado de debilidade, que pode ser levada*

¹¹ Pires de Lima e Antunes Varela, *ob. cit.*, pg 718.

¹² <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/eb01e7581a59cb5b80256cef003d5748?OpenDocument&Highlight=0,pacto,comiss%C3%B3rio,hipoteca>

a aceitar cláusulas lesivas dos seus interesses.”

A propósito dos negócios usurários, dispõe o artigo 275º, nº 1, do CC que “*É anulável, por usura, o negócio jurídico, quando alguém, aproveitando conscientemente a situação de necessidade, inépcia, inexperiência, ligeireza, relação de dependência, estado mental ou fraqueza de carácter de outrem, obtiver deste, para si ou para terceiro, a promessa ou a concessão de benefícios que, atendendo às circunstâncias do caso, sejam manifestamente excessivos ou injustificados.*” (sublinhado nosso).

Sendo esse o fundamento da norma do artigo 694º do CC, julga-se que a nulidade só se afirma se realmente houve aproveitamento do estado de fraqueza da 1ª Ré, aproveitamento este traduzido na sujeição da 1ª Ré a sacrifícios excessivos ou injustificados eventualmente em vista de uma qualquer vantagem concedida pela 2ª Ré.

Assim, a correcta interpretação e aplicação da norma passa pela seguinte análise: existência ou não de qualquer benefício e/ou sacrifício quando a 1ª Ré aceitou e decidiu abrir mão do bem hipotecado em vez de pagar em dinheiro a dívida e os respectivos juros e comparação entre o benefício obtido e o sacrifício tido.

No que ao benefício se refere, constata-se que a mesma só pode consistir na dilação do prazo de pagamento inicial de 30 meses contados a partir de 2 de Abril de 1992 para 29 de Outubro de 1994 e 2 de Dezembro de 1994. O sacrifício é inequivocamente o prejuízo que a 1ª Ré eventualmente teve ao substituir o pagamento da dívida em dinheiro com a transmissão do bem hipotecado. Questão é saber como apurar se houve prejuízo para a 1ª Ré.

Em declaração de voto vencido emitido no Acórdão acima referido, sustenta o Conselheiro Quirino Soares que “*Isto é tudo menos pacto comissório, cuja proibição*

tem como razão de ser a protecção do devedor contra a sua própria fraqueza, deixando ir pelo valor da dívida um bem que poderá valer muito mais.” (sublinhado nosso).

Segundo o Acórdão do mesmo Tribunal Superior de Justiça, de 7 de Maio de 2009,¹³ “*A razão de ser da proibição legal do pacto comissório, consagrada pelas disposições legais acabadas de citar, reside na tutela do devedor, colocado em estado de debilidade ou de necessidade, perante as pressões do credor e, igualmente, na protecção de terceiros credores, não se permitindo que o credor fique com a coisa empenhada, sem avaliação ou mediante uma avaliação por ele efectuada, mesmo que exista convenção nesse sentido.*” (sublinhado nosso).

Conforme Vaz Serra, fazendo referência ao Código de Seabra,¹⁴ “*O nosso Código, como outros, não consente que o credor, mesmo que tal se convencie, fique com a coisa empenhada em pagamento do seu crédito, sem avaliação ou por avaliação por ele feita.*”

Retomando os dados assentes, verifica-se que em 2 de Outubro de 1994, data em que termina o prazo de 30 meses de pagamento, a dívida era de, pelo menos, HK\$243.000.000,00. Uma vez que as 1^a e 2^a Rés acordaram que os juros de mora pelo não pagamento nos termos fixados na escritura pública de reconhecimento da citada dívida eram calculados à taxa anual de 14.4% (cfr. documento cópia da escritura junto a fls 152 a 160), à data em que o bem foi transmitido à 2^a Ré, a dívida atingiu, pelo menos, HK\$560.612.317,81 [HK\$243.000.000,00 + (HK\$243.000.000,00 x 14.4% x 9 anos e 28 dias)].

Por outro lado, consta dos autos a fls 841 a 848 duas avaliações do bem

¹³<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/85d678be294a8c34802575be00358ae4?OpenDocument&Highlight=0,pacto,comiss%C3%B3rio,hipoteca>

¹⁴ Vaz Serra, *BMJ*, 58, PG 217.

alienado feitas respectivamente em 30 de Agosto de 2002 a pedido da 2ª Ré e em 30 de Julho de 2002 a pedido do Banco Delta Asia SARL, tendo a primeira avaliação atribuído o valor de HK\$49.238.000,00 ao bem alienado e a segunda avaliação o valor de MOP\$60.000.000,00. A isso acresce que conforme a avaliação feita pela Direcção dos Serviços de Finanças, entre Outubro e Dezembro de 2003, para efeitos da determinação do imposto de selo devido pela primeira transmissão, o valor do imóvel era de MOP\$63.000.000,00 (cfr. documentos juntos a fls 134, 135 e 829 a 852).

Desses dados conclui-se que, à data da primeira transmissão, o valor do bem alienado era muito inferior ao valor da dívida. Não se pode, por conseguinte, dizer que a 1ª Ré teve prejuízo ao optar por pagar a dívida através da transmissão do bem hipotecado em troca da dilação acima referida e, muito menos, que a 1ª Ré teve um prejuízo excessivo ou injustificado face ao benefício obtido.

Ora, cessada a razão da lei, cessa a própria lei. Pelo que, a primeira transmissão não é nula nos termos do artigo 690º do CC.”

4.2. Reforçando o decidido

Face ao disposto no artigo 605º e 607º do CC torna-se necessário que estejam preenchidos os requisitos seguintes para poder ocorrer a impugnação pauliana:

- 1) crédito da A. e dos intervenientes;
- 2) anterioridade do crédito ou, sendo posterior, o acto ter sido realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor;
- 3) Resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa possibilidade.

4) má fé das RR. se os actos forem onerosos.

A douta sentença em crise considerou preenchidos apenas os requisitos n.º 1 e 4 acima referidos, e julgou não estarem preenchidos os restantes requisitos necessários para que o negócio jurídico fosse impugnado com base no artigo 605º do Código Civil.

Mais julgou não ter sido feita prova do requisito 2), isto é da anterioridade do crédito ou, sendo posterior, o acto ter si do realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor e do requisito n.º 3) ser o acto lesivo da garantia patrimonial da A. e dos intervenientes.

4.3. Do requisito: “anterioridade do crédito ou, sendo posterior, o acto ter sido realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor”

Defendem as recorrentes ter sido feita prova da existência de todos os requisitos requeridos pelo art. 605º do C.C. para que pudessem accionar o Instituto da Impugnação Pauliana.

A seu ver, o argumento usado na douta sentença que partiu da data da celebração da escritura da 1ª para a 2ª Ré, em 2003, não pode ser aceite, pois entre a celebração dos contratos promessa da A. e dos intervenientes e a transmissão do prédio da 1ª R. para a 2ª R. passaram-se cerca de 10 anos, sem que os recorrentes lograssem obter qualquer resposta positiva no sentido de a construção do imóvel ser iniciada, pelo que é perfeitamente legítimo e lógico

que tenha havido perda de interesse do credor na prestação, muito antes da dita transmissão da 1ª Ré para a 2ª Ré, face ao disposto no artigo 797º o n.º 1 do CC.

Mais acrescentam que se houvesse que determinar uma data para a ocorrência do incumprimento definitivo, à luz dos factos apurados, essa apenas poderia ser a data da dissolução da 1ª R, em 18 de Julho de 2003, dia em que a mesma deixou de ter existência legal, ou seja, uma data anterior, portanto, à data da transmissão do prédio para a 2ª R. Pelo que se conclui, desta forma, que o crédito da A. e dos intervenientes é anterior ao acto lesivo da garantia patrimonial.

4.3.1. Sobre estas objecções encontramos resposta no texto extractado.

Na própria sentença se diz que, na impossibilidade de determinar uma data para o incumprimento definitivo se toma a data da 1ª transmissão. O decurso de dez anos não impressiona, pelas razões já acima aduzidas da volatilidade e oportunidade de realização dos negócios.

Também quanto à dissolução da sociedade já se deu resposta acima, devendo considerar-se que a sociedade não deve ser considerada, para todos os efeitos, por decisão judicial de Hong Kong, como tendo sido extinta.

Mas mesmo que se admitisse que o que releva não é a situação jurídica, tal como declarada, mas sim uma situação de facto, como seja a do desaparecimento das pessoas, encerramento de instalações e actividade, bem como o respectivo conhecimento desta realidade por parte dos promitentes

compradores, tudo a poder-se localizar temporalmente um incumprimento definitivo, então, essa realidade não podia deixar de ser demonstrada pelos interessados promitentes compradores.

4.3.2. Acrescentam ainda a recorrentes de que teria ficado *amplamente provado, que o acto foi realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito dos credores.*

Pois, todas as RR. *tinham conhecimento dos contratos promessa celebrados pela 1ª R. com a A. e com os intervenientes e sabiam que, com as transmissões impugnadas, os promitentes compradores da 1ª R. iriam ficar impossibilitados de promover a venda do prédio em execução, único bem de que a 1ª R. era proprietária.*

No que se refere à 1ª R., pelo facto de ter sido a mesma quem prometera vender à Autora e aos intervenientes B e C e quem incumpriu os respectivos contratos, é manifesto que aquela tinha conhecimento de que a dissipação do seu único bem a tornaria incapaz de satisfazer os créditos resultantes do incumprimento dos contratos promessas.

Uma vez que a má fé aqui exigida refere-se apenas à consciência do prejuízo e não à intenção de prejudicar, é óbvio que as RR. actuaram de má-fé ao proceder às transmissões impugnadas.

4.3.3. Confundem a recorrentes duas coisas: a actuação dolosa prevista na al. a) do artigo 605º do CC com a má-fé do artigo 607º.

O que está agora em causa é apenas a intenção de transmitir a coisa

que se sabe irá garantir um crédito futuro. Sabe-se que amanhã se vai vencer um determinado crédito e aliena-se hoje o património para que esse património deixe de poder garantir aquela dívida. É verdade que a má-fé, enquanto conhecimento do prejuízo causado ao credor, não deixa de estar presente; só que é irrelevante. Exige-se aqui algo mais: que haja intenção de impedir a satisfação do crédito.

Perante este quadro, como é fácil observar, entra pelos olhos dentro que a intencionalidade primeira e motivante do negócio foi a 1ª Ré, munida de uma procuração para celebrar negócio consigo mesmo, que lhe *garantia* um crédito sobre o dono da coisa, se acautelar, face ao incumprimento do devedor. Esta foi a intenção do negócio, só em segunda linha, aparecendo o conhecimento de que com tal actuação os outros promitentes compradores poderiam ver-se impossibilitados na satisfação do seu crédito. Mas nada que não existisse já anteriormente, como bem se assinala na sentença ora sob escrutínio.

4.4. Do requisito: “resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou o agravamento dessa possibilidade”

4.4.1. Em relação a este requisito, discordam as recorrentes do entendimento vertido na douta sentença, no sentido de que não houve acto lesivo da garantia patrimonial, apesar de ter sido dado como provado que efectivamente a 1ª Ré, ao efectuar a transmissão impugnada fez sair do seu património o único bem de que era titular, discorda a recorrentes.

Não obstante a 2ª R. ser também titular de um crédito em relação à 1ª R, a verdade é que o bem continuava na esfera da 1ª R., detendo esta sobre o mesmo o direito de propriedade, não podendo portanto vingar o argumento que defende a afectação do imóvel ao crédito da 2ª R., como forma de justificar que não houve diminuição do património da 1ª R.

Outro argumento utilizado na douta sentença em relação a este requisito, decorreu do aspecto da 2ª R, ao executar a sua garantia não estar a utilizar o mecanismo da dação em cumprimento, por este ser susceptível de impugnação.

Pelo que a transmissão nunca poderia ser considerada como o cumprimento (mesmo condicional) da obrigação devida pela 1ª R. à 2ª R. Caso assim fosse considerado nunca a 2ª R. teria esperado até 30 de Outubro de 2003 para realizar a escritura de compra e venda para seu nome do imóvel em questão nestes autos.

4.4.2. Esta alegação configura-se apenas como uma afirmação de discordância, não se avançando com qualquer argumento novo que não esteja já vertido na fundamentação exarada na sentença.

A questão essencial passa pela resposta a esta questão que, no fundo, pode ser dada por qualquer pessoa mediana de normal ponderação, inteligência e sagacidade: O credor de um montante de mais de duas centenas de milhões de patacas, estando munido com uma procuração que lhe permite vender um determinado prédio, mesmo a si próprio, único prédio, que vale apenas um quarto daquele valor, procuração que no fundo garante apenas parte do

cumprimento daquela dívida, deixa de a utilizar em detrimento do seu crédito e em benefício de outros potenciais credores comuns?

A resposta é claramente negativa.

E se o fizer qual a sua intenção dominante?

Recuperar algum do seu dinheiro. Esta a intenção relevante e que afasta a pretensão dos recorrentes que vêm nessa venda a intenção de impedir a satisfação do direito de futuros credores.

A 2ª transmissão da 2ª para a 3ª Ré perde relevância neste contexto, explicado e justificado que se mostra o primeiro negócio da 1ª para a 2ª ré.

5. Quanto à configuração de uma **dação em cumprimento**, que não seria impeditiva da impugnação pauliana, não se atinge o que pretendem os recorrentes, ao referir que se estavam ainda a cumprir uma obrigação, ainda que condicionalmente. No aresto ora impugnado não se deixa de referir que no fundo não se está perante uma dação em cumprimento, ou seja, a A. devia pagar os tais duzentos e tal milhões, num dado prazo, e a venda do imóvel não surge como forma de cumprimento da obrigação, mas sim como sucedânea de um incumprimento, gerador da activação da referida procuração.

No mais, ainda nessa parte, nos remetemos para a douta sentença transcrita

Em face do exposto, pelas razões acima aduzidas e transcritas o

recurso não deixará de improceder.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Macau, 21 de Novembro de 2013,

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho