

Processo nº 260/2021
Data do Acórdão: 08JUL2021

Assuntos:

Acção especial de fixação de prazo
Indeferimento liminar
Impossibilidade do objecto

SUMÁRIO

1. É prematuro, senão precipitado, o indeferimento liminar fundado na não verificação dos factos configurados como factos pessoais do réu.
2. Na acção especial de fixação de prazo para o cumprimento de um contrato promessa de compra e venda, a eventual inalienabilidade do objecto mediato do contrato prometido não é justificativa do indeferimento liminar, dado que a questão da inalienabilidade pode e deve ser discutida, se for caso disso, em sede das acções de execução específica e/ou de indemnização.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 260/2021

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

I

No âmbito dos autos de acção especial de fixação de prazo, registada sob o nº CV1-20-0055-CPE, que correm os seus termos no 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, requerida por A contra a Companhia de Construção e Investimento Predial B, Limitada, foi proferido pelo Juiz titular do processo o seguinte despacho de indeferimento liminar:

聲請人在最初聲請中表示，其與被聲請人於 1993 年 10 月 27 日就 XX 大廈...樓停車場第 51 號汽車泊位簽訂了一預約買賣合同。聲請人指出，根據該預約買賣合同，被聲請人承諾以 82,562.00 澳門元向聲請人出售上述停車場汽車泊位，聲請人則承諾以上述價金購買該汽車泊位，而聲請人已向被聲請人支付全數價金。聲請人認為，由於雙方沒有在上述預約買賣合同中就簽立買賣公證書的期間訂定任何條款，而按照在澳門的習慣，應由被聲請人選擇一名律師跟進及處理簽立買賣公證書及相關事宜。為此，聲請人已多次聯絡被聲請人促請其安排簽立有關買賣公證書，但被聲請人仍沒有為之。聲請人表示，被聲請人須合作及提供必要的文件，方可安排簽立有關買賣公證書，因此有必要依據《民法典》第 766 條第 2 款規定請求法院訂定期間，以便完成簽立有關買賣公證書。

除應有尊重及更佳見解外，本院認為應初端駁回聲請人的最初聲請。

《民事訴訟法典》第 1232 條規定：“如行使一權利或履行一義務之期間由法院負責訂定，則聲請人須在就其請求說明理由後，立即指出其認為適當之期間。”

1966 年《民法典》第 777 條規定：“1. 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. 2. Se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal. 3. Se a determinação do prazo for deixada ao credor e este não usar da faculdade que lhe foi concedida, compete ao tribunal fixar o prazo, a requerimento do devedor.”*¹

正如司法見解所主張的，訂定期間案的目的只在於為行使一權利或履行一義務而訂定一個期間。因此，聲請人的請求應是以雙方在合同中並無規定（法律中亦無特別規定）期限及雙方均沒有辦法就期限的訂定達成協議的情況為理由，而要求法庭訂定一個期間。²

根據上述條文的規定，法院只會在下列情況下訂定期間：因給付本身之性質、基於導致有關給付之情況，又或基於習慣而有必要定出期限，而雙方當事人就定出該期限並無協議時；以及如屬由債權人定出期限之情況，而債權人未使用該被賦予之權能時。³

簡而言之，訂定期間案旨在就合同的履行期間作出彌補，以便能斷定有義務作出給付的人何時處於遲延。

本案中，根據聲請人提交的於 1993 年 10 月 27 日簽立的“立買賣樓宇合約”（見卷宗第 58 至 60 頁）顯示，聲請人和被聲請人確實沒有在該合同中就簽立買賣公證書的期間訂定任何條款。

1966 年《民法典》第 805 條第 1 款規定：“1. O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para

¹ 對應 1999 年《民法典》第 766 條。

² Ac. RP, proc. n.º JTRP00038841, de 16/02/2006. 原文為：a acção especial de fixação de prazo destina-se apenas a fixar um prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de uma obrigação, pelo que o pedido a formular é a fixação de um prazo com o fundamento em que, por um lado, não foi estipulado pelas partes no contrato (nem está especialmente previsto na lei) e, por outro lado, aquelas não acordam na sua fixação.

³ Ac. RP, proc. n.º JTRP00037628, de 24/01/2005. 原文為：a fixação judicial de prazo só se justifica quando, não tendo as partes acordado na sua determinação, tal se torne necessário pela própria natureza da prestação, ou por virtude das circunstâncias que a determinaram ou por força dos usos, e bem assim, quando a sua determinação tenha sido concedida ao credor e este não faça uso de tal faculdade.

cumprir.”⁴

1966 年《民法典》第 808 條第 1 款規定：“1. *Se o credor, em consequência da mora, ... esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação.*”⁵

從上述規定可見，本案並不符合 1966 年《民法典》第 777 條第 2 或 3 款及《民事訴訟法典》第 1232 條所規定應由法院負責訂定期限的情況，概因聲請人可以亦應該自行透過催告而定出債務人應履行給付的期限。

按照一般經驗法則，一般來說，作為發展商的賣方會選擇律師事務所跟進及處理簽立買賣公證書及相關事宜。然而，賣方沒有選擇律師事務所或定出簽立買賣公證書的日期，並不等於 1966 年《民法典》第 777 條所規定的基於習慣有必要定出期限而雙方當事人就定出該期限無法達成協議的情況，亦不妨礙買方向賣方作出催告及定出簽立買賣公證書的日期。

簽立買賣公證書本身自然需要被聲請人的合作，但向被聲請人定出履行簽立買賣公證書的期間，並不取決於被聲請人的合作，亦不取決於被聲請人提供任何文件。

與本案不同的另一些情況例如有：基於某份預約合同的規定，賣方有義務選擇律師事務所並定出簽立買賣公證書的日期（在此情況下，簽立公證書的完成方取決於賣方的行為）。假設在此情況下，賣方一直不選擇律師事務所也不定出簽立買賣公證書的日期，買方則有權要求法庭訂定一個期間，命令賣方履行其合同義務，選擇律師事務所並定出簽立買賣公證書的日期（因為給付期無法透過買方的單方催告獲得訂定）。

但本案不屬此等情況。聲請人完全可以自行透過催告使被聲請人處於遲延，也可以在遲延發生後，自行定出合理的額外期間，使被聲請人變為處於不履行的狀況。

換言之，聲請人沒有提起本司法程序之必要。

另外，根據聲請人提交的物業登記證明書（卷宗第 19 至 54 頁）顯示，聲請人所述的 XX 大廈...樓停車場第 51 號汽車泊位應屬於大廈共同部分。

⁴ 對應 1999 年《民法典》第 794 條第 1 款。

⁵ 對應 1999 年《民法典》第 797 條第 1 款 b 項。

根據《民法典》第 1322 條規定：“一、分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。二、上述兩項權利為不可分離之整體；任何一項權利不得與另一項分開轉讓，分層建築物之所有人亦不可透過放棄其對共同部分之權利而不負擔就共同部分之保存或收益所必要之開支。”

根據該規定，結合《民法典》第 287 條、第 402 條、第 865 條、第 866 條、第 869 條、第 882 條，《公證法典》第 14 條第 1 款 a 項，以及“任何人不得轉讓超過自己所有的權利”（*Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*）的原則，在法律上，聲請人根本不可能就其所述的 XX 大廈...樓停車場第 51 號汽車泊位與被聲請人簽立買賣公證書。

這樣，聲請人提出本訂定期間案便顯得毫無意義。

綜合以上所述，根據《民事訴訟法典》第 372 條第 1 款準用第 394 條第 1 款 c 項的規定，因明顯無訴之利益，本院決定初端駁回聲請人的最初聲請。

訴訟費用由聲請人負擔。

通知、登錄及作出必要措施。

Não se conformando com o indeferimento liminar, veio o requerente recorrer da mesma concluindo e pedindo que:

I. Alegado no requerimento inicial deste processo de fixação judicial de prazo que em 27.10.1993 a sociedade Requerida, promitente-vendedora, celebrou com o Requerente, promitente-comprador, contrato-promessa de compra e venda (constante de documento escrito assinado por ambos os contratantes), em que aquela prometeu vender a este e este prometeu comprar, o parque de estacionamento n.º 51, no ...º andar, do Edifício Residencial XX, pelo preço de MOP\$82,562.00, integralmente pago nessa data pelo promitente-comprador à sociedade promitente-vendedora, que como construtora já tinha nessa data o prédio construído e vistoriado e com a licença de utilização emitida e, por isso, procedeu também nessa data à

entrega do referido parque de estacionamento, não havendo ficado convencionado pelas partes nesse contrato qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo de compra e venda.

II. Que o Requerente contactou múltiplas vezes a sociedade Requerida ao longo destes 27 anos, para agendar a celebração da escritura de compra e venda, sem lograr que a mesma o fizesse.

III. Que dos usos - que deferem normalmente á sociedade construtora promitente-vendedora a escolha do escritório de advocacia que tratará dos procedimentos necessários à celebração das escrituras de compra e venda do novo prédio construído e ao registo da sua aquisição e contacta as partes para providenciarem os documentos necessários à instrução da escritura, agendando a data da mesma e solicitando os pagamentos necessários à realização de tais actos - e da natureza da prestação - celebração da escritura de compra e venda, que exige a cooperação das partes para fornecer os documentos necessários à instrução da escritura ao notário encarregue de a preparar e agendar -, decorre a necessidade da fixação de um prazo razoável para o efeito da celebração dessa escritura pública de compra e venda.

IV. Na decisão recorrida o tribunal “a quo” entende que a celebração da escritura do contrato prometido de compra e venda é uma obrigação pura, que não exige a fixação de qualquer prazo para o seu cumprimento, podendo o Requerente na qualidade de credor exigir de imediato o seu cumprimento à sociedade Requerida, na qualidade de devedora, bastando para tanto marcar data, hora e cartório para a escritura.

V. Acrescenta que, apesar de os usos de Macau serem na realidade os alegados pelo Requerente, tal não determina a necessidade de se recorrer à acção especial de fixação de prazo, e a natureza da obrigação, prestação de facto de celebração da escritura, também não exige qualquer cooperação ou actividade por parte da sociedade Requerida, bastando ao Requerente notificar a sociedade Requerida do cartório, data e hora agendadas para a celebração da escritura.

VI. Conclui, dizendo que a fixação de prazo para a celebração da escritura de compra e venda se mostra um acto inútil, porque, pelo que verifica da certidão do registo predial relativa ao prédio denominado por “Edifício Residencial XX” que instrui o pedido o parque de estacionamento n.º 51 noº andar integra parte comum do prédio em regime de propriedade horizontal, pelo que, não pode a sociedade Requerida vender algo que é compropriedade dos condóminos do mesmo “Edifício Residencial XX”.

VII. O contrato-promessa, nos termos do art. 404.º do C. Civil (art. 410.º do Código Civil anterior, em tudo semelhante) é um contrato que cria para uma ou ambas as partes a obrigação de celebrar o contrato definitivo, pelo que, da celebração de um contrato-promessa bilateral ou sinalagmático, “nascem” para ambas as partes os mesmos direitos e obrigações de celebrar o contrato definitivo, podendo, quer uma, quer outra, exigir da contraparte, o exercício desse seu mesmo direito, por a contraparte estar obrigada a essa celebração do contrato prometido, a formalizar por escritura pública, nos termos do art. 94.º, n.º 1, do Código do Notariado, sempre que o acto implique a aquisição de um direito de propriedade sobre um imóvel.

VIII. Sendo incerto o prazo de cumprimento, basta à parte interessada na sua fixação justificar o pedido de fixação e indicar o prazo que repute adequado - não necessitando de fazer prova dos seus fundamentos -, para que se desenvolva a instância, devendo o tribunal limitar-se a decidir tão sómente da fixação do prazo, não lhe cabendo discutir, como no caso aconteceu, que a Requerida não pode vender aquilo que prometeu vender porque não é seu, pois a certidão do registo predial junta aos autos evidencia que o parque de estacionamento n.º 51 noº andar do Edifício Residencial XX integra parte comum do prédio [o que não é verdade, pois a referida certidão nunca faz referência a qualquer parque de estacionamento n.º 51, sómente se verificando das inscrições de constituição de propriedade horizontal dos diversos blocos, que são sub-descrições da descrição principal do prédio feita sob o n.º 2****, inexistir qualquer fracção para estacionamento e constar da licença de utilização que “Doº aoº andar são pisos destinados ao

estacionamento automóvel sendo zonas comuns do edifício”], pois tal, só afecta de invalidade o contrato-promessa se a razão de ser da invalidade for objectiva, já que se a mesma for apenas respeitante à pessoa do promitente, o contrato-promessa é ainda válido e deve ser cumprido.

IX. O Requerente desconhece (e, consequentemente, o tribunal também) se, na realidade, a Requerida tem falta de legitimidade para no presente dispôr do referido parque de estacionamento, que existe, mas não se encontra registado como fracção, o que não permite a sua transmissão por compra e venda em escritura pública - quer por não haver, antes de ter procedido à venda das demais fracções do prédio, alterado o título constitutivo da propriedade horizontal, quer porque, no presente, não consegue fazê-lo e colocar-se em condições de alienar qualquer fracção para estacionamento assim criada.

X. É, assim, importante e justificado, porque a Requerida até agora não declarou não querer cumprir ou não conseguir alcançar as condições para cumprir, fixar um prazo razoável para a mesma celebrar o contrato definitivo de compra e venda - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 1232º, do CPC.

Termos em que,

Acolhendo as conclusões, deve o despacho de indeferimento liminar recorrido ser revogado e a acção prosseguir seus termos até final, com a fixação de um prazo para a Requerida celebrar o prometido contrato de compra e venda do parque de estacionamento n.º 51, noº andar, do Edifício Residencial XX.

COM O QUE SE FARÁ A HABITUAL JUSTIÇA!

Citada quer para os termos da acção quer para os termos do recurso, a requerida limitou-se a responder ao recurso, pugnando pela rejeição do recurso nos termos seguintes:

上訴之答覆

其理據如下所闡述：

1.

上訴人主張其與被上訴人於1993年10月27日訂立了有關XX大廈...樓停車場第51號停車位的預約買賣合同，而基於合同中未有設定簽署本約合同的期間，故向初級法院提起期間訂定之訴。

2.

初級法院認為上述程序明顯無訴之利益，故於2020年11月12日初端駁回上訴人的聲請。

3.

上訴人於2021年1月12日針對上述初端駁回批示提起平常上訴。

4.

在上訴狀中，上訴人指出由於雙方沒有在有關預約買賣合同中就簽訂買賣公證書的期間訂定任何條款，故按照行業習慣，應由被上訴人選擇律師跟進及處理簽訂買賣公證書及相關事宜。

5.

被上訴人不認同上訴人的上述主張。

6.

事實上，任何人從物業登記資料上均可看到XX大廈已落成超逾三十年，且已取得分層所有權的確定性登記，換言之，XX大廈已轉為「現樓」。

7.

不同於買賣在建樓宇般由發展商指定簽署買賣公證書的日期及公證署的行業習慣，按照買賣現樓的經驗，不論是買家或賣家均能自主地安排及指定買賣公證書的日期及公證書，不再取決於發展商的決定。

8.

再者，在合同中，雙方並沒有約定需要由被上訴人指定律師事務所進行訂立買賣公證書之手續。

9.

因此，上訴狀第12條的內容與事實不符。

10.

上訴人提起了本訴訟並針對初端駁回的批示提起平常上訴，認為有必要由法院訂定簽署買賣公證書的期間。

11.

要判斷上訴人是否有訴之利益提起本訴訟，被上訴人認為要分析本案訂立本約合同之給付走否必須設定一個給付期。

12.

在學理上，針對債是否存在給付期，可以分為單純之債(*obrigações puras*)及具期限之債(*obrigações a prazo*)。

13.

在單純之債中，債權人有權隨時要求債務人要求履行債務，而債務人亦得隨時透過履行以解除債務，即《民法典》第766條第1款所指的情況。

14.

在具期限之債中，視乎期限是以債務人還是債權人利益而定出，倘是以債務人利益而訂定，則債權人僅得在期限到期時方可要求債務人履行債務。

15.

債是否存在給付期是判斷是否存在債務人遲延的標準。

16.

在單純之債中，根據《民法典》第794條第1款規定，債務人一經催告履行債務後，即債務人構成遲延。

17.

而在具期限之債中，只要期限屆滿，而債務人未履行債務，即債務人構成遲延。

18.

《民法典》第766條第2款規定，如因給付本身之性質、基於導致有關給付之情況，又或基於習慣而有必要定出期限，且當事人就定出該期限並無協議，則由法院定出之。

19.

而《民事訴訟法典》第1232條的訂定期間之訴是針對上述條文所指給付必須定出期限，而不能透過當事人協議訂定時，法律所賦予當事人的法律救濟手段。

20.

上訴人於上訴狀第16條至第17條中指出就本案的情況，中級法院曾在第230/2018號合議庭判決中就類似情況作出了有利裁決。

21.

上述中級法院第230/2018號案件中，由於預約合同中的債權人無法聯繫債務人，在無法訂定履行債務的期間的情況下，中級法院認為應由法院訂定履行債務的期間。

22.

事實上，被上訴人自簽署涉案預約合同，未有收到任何上訴人要求簽署買賣公證書的催告。

23.

本案中亦不存在上訴人無法聯繫被上訴人，導致不能透過當事人協議訂定履行期限的情況。

24.

可見，上述中級法院第230/2018號案件與本案並不相同，故不應以中級法院第230/2018號合議庭判決作參考。

25.

上訴人於上訴狀第24條中指出為訂定簽署買賣公證書的日期、時間及公證署所需的資料及文件，該等資料需要由被上訴人提供，故認為必需要被上訴人的配合才能作出催告，以訂定簽署買賣公證書的日期及時間。

26.

催告是指債權人能主動地要求債務人履行其債務的一個意思表示。

27.

然而，催告的實施並不必然要求債權人取得包含針對上訴狀第24條所指需要的資料及文件，亦不必然要立即指定確實簽署的日期及時間。

28.

即使上訴人不齊備對上訴狀第24條所指必需的資料及文件，其亦可透過催告要求被上訴人於一定期間內履行訂立本約的義務及作出相關安排。

29.

儘管訂立本約屬雙務之債而需要被上訴人的配合，但上訴人單純發出催告的行為根本毋須被聲請人的配合便可為之。

30.

如本答覆書狀第22條所言，被上訴人自簽署上述所指合同，未有收到任何上訴人要求簽署買賣公證書的催告。

31.

在上訴人向被上訴人作出催告前，不應認定本案屬不能透過當事人協議給付期限的情況。

32.

另一方面，上訴人在上訴狀第26條中稱指，即使其具備所有必要文件且成功向公證署預約簽署公證書，被上訴人亦得以預約簽署公證書的期間不合理為由缺席簽署，導致上訴人需根據由第522/99/M號訓令核准的附件公證手續費表第20條規定承擔一半的公證手續費用。

33.

上條所指的情況僅為上訴人的單純假設，與事實狀況並不相符。

34.

尊敬的法學者Auntues Varela亦於其著作 “Das Obrigações em Geral” VOL.II，第七版中提及過訂定期間案的目的：「Com a nova legislação procurou-se atender ao legítimo interesse do credor na fixação oportuna de um prazo para tais obrigações, dando-lhe a faculdade de recorrer aos tribunais, **para essa exclusiva finalidade (fixação judicial do prazo)**, sempre que não consiga chegar a acordo com o devedor (arts. 1456º e 1457º do Cód. Proc. Civil). 」

35.

在比較法上，參考葡萄牙科英布拉中級法院在第1056/14.4TJCBR.C1號案件的合議庭裁判內容，亦對訂定期間案的目的進行了分析：「A acção especial de fixação judicial de prazo, como processo de jurisdição voluntária (art. 1026 CPC), visa unicamente a fixação de prazo, vg., para as situações previstas no artº 777º nº2 do CC, ou seja, nos casos em que, não obstante a falta de estipulação ou disposição legal de prazo para o cumprimento, a prestação não pode ou não deve ser imediatamente exigida atenta a sua natureza, as circunstâncias que a determinam, lhe subjazem ou envolvem, ou os usos a que está sujeita. 」

36.

因此，上訴狀第28條至第39條的內容與訂定履行債務的期間無關，並非本案應審理的事項。

37.

在單純之債中，雙方沒有訂定一個履行期間，在這類債權債務關係中，債務人，即本案中的被上訴人是不知道何時需要履行債務，而要求履行債務的主動權留給了債權人，即本案中的上訴人。

38.

被上訴人需要履行債務的時刻取決於上訴人的催告，而被上訴人何時處於遲延的狀況亦是取決於上訴人何時向被上訴人進行催告。

39.

倘上訴人一直不對被上訴人進行催告，被上訴人有權不主動履行債務。

40.

因此，上訴狀第40條的內容與事實狀況不符。

41.

在本案中，上訴人及被上訴人間訂立了預約買賣合同，但雙方沒有訂定簽署本約合同的期間。

42.

事實上，在沒有訂定期間的情況下，上訴人只需向被上訴人作出催告，要求訂定本約合同，而被上訴人未有履行，即根據《民法典》第794條第1款構成債務人遲延，在此情況下，上訴人可依法根據《民法典》第820條規定要求特定執行。

43.

倘上訴人再根據《民法典》第797條第1款b項規定向被上訴人作出警誡性催告，並訂出一個合理期間由雙方訂立本約合同，便可將遲延轉為確定不履行，並按照《民法典》第436條第2款規定，要求被上訴人返還兩倍定金。

44.

基於以上理據，本案訂定本約合同之給付性質非屬具期限的給付，且基於法律及習慣的規定，也非屬必須定出期限的給付，不符合《民法典》第766條第2款規定，同時亦不存在不能透過當事人協議訂定履行期間的情況。

45.

因此，上訴人提起本訴訟是欠缺訴之利益的。

綜上所述，祈請尊敬的法官閣下，裁定：

- 上訴人的上訴不成立，駁回其聲請；
- 判處上訴人支付訴訟費用。

請求 法官閣下一如既往作出公正裁決!

Notificado da resposta às alegações de recurso, vem o requerente pedir a condenação da requerida como litigante de má-fé, com os fundamentos seguintes:

A A (7*** 4*** 0***), A. nos autos à margem referenciados, notificado da resposta às alegações de recurso da R. “COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO E INVESTIMENTO PREDIAL B, LIMITADA”, vem expôr e requerer a V. Exa. o seguinte:

1. Verifica-se da resposta às alegações de recurso não negar a R. haver celebrado o contrato-promessa de compra e venda de 27.10.1993, pelo qual, prometeu vender ao R. o parque automóvel n.º 51, sito no ...º andar, do Edifício residencial XX, descrito sob o n.º 2**** na Conservatória do Registo Predial de Macau, haver nessa data recebido a totalidade do preço acordado de MOP\$82,562.00 e procedido à entrega do mesmo ao A. seu promitente-comprador.

2. Assim, o cumprimento do acima referenciado contrato-promessa resume-se à celebração do contrato-prometido, o contrato de compra e venda do referido parque de estacionamento n.º 51, pelo qual, o promitente vendedor transmite e o promitente comprador adquire, mediante um preço, um direito sobre imóvel, e sendo o objecto submediato do negócio um imóvel, o acto tem de ser celebrado por escritura pública, nos termos do art. 94.º do Código do Notariado.

3. O A. alegou na petição inicial que já por inúmeras vezes contactou a R. para agendar a compra e venda, mas que a R. nunca se dispôs a fazê-lo - E DADO O TEMPO DECORRIDO DE 27 ANOS DESDE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE AS PARTES, DECORRE DA EXPERIÊNCIA COMUM SER ESSE FACTO

VERDADEIRO.

4. Alegou ainda que a natureza da prestação -celebração da escritura notarial de compra e venda do parque n.º 51 do Edf. Residencial XX -exige a cooperação das partes para fornecimento dos documentos necessários para o efeito.

5. Um desses documentos é a certidão do registo predial pela qual se demonstre que o objecto do contrato-prometido, o parque de estacionamento n.º 51 do Edf. Residencial XX - prédio em regime de propriedade horizontal -, é uma fracção autónoma ou quota parte de uma fracção autónoma, cuja finalidade seja o estacionamento e cuja aquisição esteja definitivamente registada a favor do promitente-vendedor.

6. O A. promitente-comprador não logrou encontrar registado qualquer parque de estacionamento automóvel n.º 51, nem sequer menção no registo de constituição da propriedade horizontal da existência de fracção destinada ao estacionamento.

7. O que não quer dizer que a mesma não possa existir, como se exarou nas alegações de recurso (v. art. 30.º), quer porque a sociedade vendedora já procedeu à alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, mas ainda não o registou, quer porque está ainda a empreender ou vai empreender as necessárias diligências para o alterar e vender, a fim de se colocar em condições de vender aquilo que prometeu vender.

8. Mas, na sua resposta a R. nada adianta sobre esta “questão fulcral” para o cumprimento do contrato-promessa, e que foi abordada pelo A. nas alegações de recurso - como uma das circunstâncias que envolve a prestação -, e vem-se “refugiar numas tretas” de que nunca foi interpelada para cumprir, que está e esteve sempre disposta a cumprir e a acordar num prazo para o cumprimento,

9. **Se está em condições de assinar a escritura de compra e venda daquilo que prometeu vender ao A. submeta nestes autos a certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial daquilo que**

prometeu vender, bem como, cópia do documento de identificação da pessoa que vai representar a sociedade na referida escritura e dos documentos que legitimam a sua intervenção, que o A. agenda de imediato a escritura e desiste do pedido de fixação judicial de prazo.

10. A R. está a deduzir oposição sem qualquer fundamento, nem suporte na realidade de facto, só para “entreter” e “protelar” a celebração do contrato prometido, que é o que tem vindo a fazer durante 27 anos, SEM NUNCA INEQUIVOCAMENTE AFIRMAR QUE NÃO QUER CUMPRIR OU NÃO PODE CUMPRIR.

11. A R. vai tão longe como afirmar que basta “interpelar” a A. fixando-lhe prazo para cumprir a celebração do contrato-prometido e tomar as respectivas providências num certo período de tempo (art. 28.º da resposta ao recurso) - que é exactamente o que o A. está a fazer com a interposição da presente acção -senão, tem o direito de não cumprir por vontade própria (art. 39.º da resposta ao recurso).

12. A única coisa diversa, na escolha do meio pelo A., reside no facto de recorrendo o A. a este tipo de acção não ser admissível a R. posteriormente, questionar a razoabilidade do prazo fixado, pois o meio escolhido permite à R. intervir e ser ouvida sob a razoabilidade do prazo a fixar para o cumprimento.

13. O A., pretende evitar que após a fixação do mesmo prazo a R. venha a questionar da insuficiência ou irrazoabilidade do mesmo para a adopção das providências que tem que adoptar para o efeito do cumprimento, fazendo o A. começar de novo da “estaca zero”.

14. A A. tem ainda a “desfaçatez” de dizer que fixando o A. um prazo para a R. cumprir, decorrido o mesmo sem que a R. o faça, incorrerá a R. em inora o que permite ao A. requerer a execução específica do contrato-promessa (v. art. 42.º da resposta ao recurso),

15. Mais uma vez, “tentando tapar o sol com a peneira”, e induzir o julgador em erro sob as circunstâncias de facto que envolvem a sua prestação de celebração do contrato-prometido.

16. O A. pretende que seja fixado um prazo para o cumprimento do contrato-promessa e que a R., de forma séria, declare se quer cumprir ou não o contrato-promessa e qual o prazo que necessita para o efeito em caso de querer cumprir,

17. E o A. não precisa, seguramente à semelhança do julgador, de ser envolvido em “jogos e artimanhas” de natureza formal.

18. Este tipo de oposição não é “temerária”, é uma completa e intencional falácia.

19. Dispõe o art. 385.º do CPC o seguinte:

Artigo 385.º
(Litigância de má fé)

1. Tendo litigado de má fé, a parte é condenada em multa.

2. Diz-se litigante de má fé quem, com dolo ou negligência grave:

a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;

b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;

c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;

d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

3. Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admitido recurso, em um grau, da decisão que condene por litigância de má fé.

20. Por sua vez o art. 386.º do CPC prescreve o seguinte:

Artigo 386.º
(Indemnização)

1. A parte contrária pode pedir a condenação do litigante de má fé no pagamento de uma indemnização.

2. A indemnização pode consistir:

a) No reembolso das despesas a que a má fé do litigante tenha obrigado a parte contrária, incluindo os honorários dos mandatários ou técnicos;

b) No reembolso dessas despesas e na satisfação dos restantes prejuízos sofridos pela parte contrária como consequência da má fé.

3. O juiz opta pela indemnização que julgue mais adequada à conduta do litigante de má fé, fixando-a sempre em quantia certa.

4. Se não houver elementos para se fixar logo na sentença a importância da indemnização, são ouvidas as partes e fixa-se depois, com prudente arbítrio, o que parecer razoável, podendo reduzir-se aos justos limites as verbas de despesas e de honorários apresentadas pela parte.

5. Os honorários são pagos directamente ao mandatário, salvo se a parte mostrar que o seu patrono já está embolsado.

21. A R. na resposta ao recurso deduz “oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar”, “altera a verdade dos factos”, “faz do meio processual um uso manifestamente reprovável, com o fim de impedir a descoberta da verdade e entorpecer a acção da justiça”, de uma forma dolosa.

22. Esta conduta processual permite ao A. pedir a condenação da R. em indemnização, pelo menos, das despesas a que a má fé do litigante tenha obrigado a parte contrária, incluindo os honorários da sua mandatária, que pode ser acrescida dos outros prejuízos sofridos pela parte contrária como consequência da má fé, podendo o juiz optar pela que julgue mais adequada e fixar de imediato na sentença a sua importância ou ouvir as partes após a prolação da sentença para fixar a sua importância, caso não tenha à data da sentença elementos suficientes para a fixar em quantia certa.

23. Porque, a intervenção processual da mandatária do A. nestes autos de recurso ainda não terminou, não se pode ainda avançar com o valor dos honorários devidos pelo A. à sua mandatária, que tenham por fundamento a oposição sem fundamento exercida pela R. neste recurso, pelo que, se requer audição posterior para o efeito, em caso de condenação.

Termos em que,

Deve a R. ser condenada como litigante de má fé em multa e indemnização ao A. a liquidar após prolação da decisão de condenação.

Sustentado e mantido o despacho recorrido e cumprido o contraditório em relação à questão de litigância de má-fé suscitada pelo requerente, foram os autos feitos subir a esta instância, onde o recurso foi liminarmente admitido.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Mediante a presente acção especial vem o requerente pedir a fixação de um prazo para a requerida celebrar com ele a escritura de compra e venda do parque de estacionamento automóvel nº 51, sito no ...º andar, do prédio identificados nos autos.

Ao que parece, o pedido foi indeferido com qualquer dos dois fundamentos alternativos.

Isto é, ou por ser desnecessário o recurso à acção de fixação de prazo para alcançar o objectivo que poderia ser atingido com a simples interpelação da requerida, ou por ser impossível o objecto do contrato prometido.

Começemos pelo primeiro fundamento.

Está em causa a pretensão, por parte do promitente-comprador de ver judicialmente fixado ao promitente-vendedor um prazo para a celebração ou a realização das diligências com vista à celebração dum contrato prometido.

Pretensão essa funda-se na inércia, ou omissão, por parte do promitente-vendedor que, por força dos usos, teria de encetar as diligências com vista à celebração do contrato prometido, assim como na impossibilidade de acordar na determinação de um prazo com a requerida que nunca se predispôs a fazê-lo, apesar inúmeras vezes contactada por ele, ora requerente, para que fosse agendada a escritura de compra e venda.

A matéria de fixação judicial de prazo para o cumprimento de uma obrigação, tanto a lei vigente no momento de celebração do contrato-promessa – artº 777º do CC de 1966, como a lei actualmente vigente – artº 766º do CC de 1999, tem exactamente a esta seguinte redacção:

(Determinação do prazo)

1. 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.
2. Se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal.

3. Se a determinação do prazo for deixada ao credor e este não usar da faculdade que lhe foi concedida, compete ao tribunal fixar o prazo, a requerimento do devedor.

De acordo com o preceituado nesse artigo, na acção especial de fixação de prazo, o pedido é a fixação do prazo e causa de pedir é a falta de acordo entre credor e devedor quanto ao momento em que o devedor deve cumprir a obrigação.

In casu, foi alegado pelo requerente no artº 9º do requerimento inicial que *“Desde a data da celebração do contrato, i.e. 27.10.1993, ficou pois o prazo para a celebração do contrato de compra e venda do referido parque de estacionamento automóvel nº 51, no ...º andar, do Edifício Residencial XX no arbítrio da sociedade R, que, apesar de inúmeras vezes contactada pelo A. para que fosse agendada a escritura de compra e venda, nunca se predispôs a fazê-lo.* (subl. nosso)

Os factos ai alegados, nomeadamente os tais ora por nós assinalados, são evidentemente configurados pelo requerente como factos pessoais da sociedade requerida e poderão ser interpretados como demonstrativos da impossibilidade de acordarem na determinação de um prazo para que a ora requerida se diligenciar à realização das diligências necessárias à feitura da escritura do contrato prometido.

Assim, enquanto não tiver sido dado cumprimento ao contraditório mediante a citação da requerida para se pronunciar sobre os mesmos factos, o indeferimento liminar fundado na não verificação desses factos é algo prematuro, senão precipitado, e portanto não é de manter.

Passemos então ao fundamento alternativo alicerçado na impossibilidade do objecto do contrato prometido, isto é, não é a inalienabilidade de uma quota-parte integrantes das partes comuns do edifício ora em questão, constituído em propriedade horizontal.

Ora, salvo o devido respeito, para nós, não está em discussão na presente acção a inalienabilidade de uma quota-parte integrantes das partes comuns do edifício, objecto de um negócio prometido.

In casu, está em causa uma acção especial concebida para a fixação de um prazo para um *facere*, consistente na celebração de um negócio, a impossibilidade ou inutilidade da lide deve reportar-se à finalidade imediata da acção que é a fixação do prazo para o contrato prometido de compra e venda de um imóvel, e não à finalidade mediata que é a longínqua inalienabilidade do objecto daquele contrato prometido, que para nós, poderá ser perfeitamente discutida na eventual acção de execução específica ou de indemnização condenação com fundamento na falta de cumprimento de obrigações assumidas pela ora requerida no contrato promessa.

Não se vendo quaisquer razões impeditivas de fixar um prazo, igualmente não é de manter o indeferimento com fundamento na impossibilidade da lide.

A título de jurisprudência no direito comparado, pronunciou-se nesse sentido o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de Portugal, tirado em 17MAR2020, no processo de apelação nº 1278/16.3T8PBL.C1, onde se defende que *“importa realçar que estamos perante um processo de jurisdição voluntária que se destina, tão só, a fixar um prazo para o exercício de um direito ou o*

cumprimento de um dever, sendo essa a única questão a decidir, estando fora do seu âmbito indagações sobre a extinção, inexistência ou nulidade da obrigação, bem como sobre outras questões de carácter contencioso”. in www.dgsi.pt.

Ex abundantia, é de salientar que tendo embora o contrato prometido de compra e venda por objecto mediato uma coisa futura, ainda não existente na esfera jurídica do promitente vendedor ou no mundo exterior, o contrato promessa não é por isso inválido desde que a aquisição ou a obtenção por parte do promitente vendedor daquela coisa não seja legal ou fisicamente impossível.

In casu, não obstante a grande complexidade e enormes dificuldades, a constituição em propriedade horizontal do espaço onde se localiza o alegado parque de estacionamento nº 51 não se mostra absolutamente impossível face do disposto no artº 1321º do CC, que permite, verificados os pressupostos aí previstos, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Finalmente, quanto ao pedido de condenação da requerida como litigante de má-fé, verificamos que à excepção do alegado no ponto 22. da resposta ao recurso, cujo teor é 事實上，被上訴人自簽署涉案預約合同，未有收到任何上訴人要求簽署買賣公證書的催告， a recorrida limitou-se a impugnar os factos alegados na petição de recurso e alegar factos novos tendentes a repelir a pretensão do requerente.

No fundo, a requerida está a fazer uma negação directa à matéria alegada na parte final do artº 9º da petição inicial, cujo teor é “apesar de inúmeras vezes contactada pelo A. para que fosse agendada a escritura de compra e venda, nunca se dispôs a

fazê-lo.”.

Assim, enquanto não tiver sido investigada esta matéria controvertida, não podemos afirmar que a requerida está a, com dolo ou negligência grave, deduzir oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar, alterar a verdade dos factos ou omitir factos relevantes para a decisão da causa.

Não estando em condições, em sede do presente recurso, para a ajuizar a rectidão da atitude processual da requerida, é de relegar o conhecimento desse pedido para a decisão final na 1ª instância, de acordo com o resultado da investigação sobre a tal matéria controvertida.

Em conclusão:

1. É prematuro, senão precipitado, o indeferimento liminar fundado na não verificação dos factos configurados como factos pessoais do réu.
2. Na acção especial de fixação de prazo para o cumprimento de um contrato promessa de compra e venda, a eventual inalienabilidade do objecto mediato do contrato prometido não é justificativa do indeferimento liminar, dado que a questão da inalienabilidade pode e deve ser discutida, se for caso disso, em sede das acções de execução específica e/ou de indemnização.

Resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam conceder provimento ao recurso interposto pelo requerente, revogando a decisão que indeferiu liminarmente a petição da acção e, consequentemente, ordenando que os autos baixem a 1ª instância para a prossecução dos ulteriores termos do processo até final.

Custas pela recorrida.

Notifique.

RAEM, 08JUL2021

(Relator)

Lai Kin Hong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng