

Processo n° 186/2012

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **04 de Dezembro de 2014**

ASSUNTO:

- Alteração da matéria de facto
- Contrato-promessa de compra e venda
- Execução específica

SUMÁRIO :

- Tendo os Autores alegado como causa de pedir a violação do contrato-promessa de compra e venda dos parques de estacionamento e pedindo que fosse declarado o incumprimento contratual por culpa imputável à Ré, bem como fosse proferida sentença constitutiva que produza os efeitos das declarações negociais em falta, ou seja, pediram a execução específica dos alegados contratos-promessa de compra e venda, a qualificação jurídica feita pelos Autores na petição inicial aos contratos em questão como contratos-promessa de compra e venda, não deve ser considerada como um facto assente, não obstante a não contestação da Ré, já que se trata duma matéria de direito que está fora do âmbito da confissão das partes.
- Assim, devem ser eliminadas nos factos assentes todas as referências ou indicações que conduzam à qualificação dos acordos em causa como contrato-promessa de compra e venda, bem como as que dizem

respeito à quota parte indivisa que constitui objecto da venda, designadamente onde está escrito o termo ou expressões de “**contrato promessa**”, “**prometeu vender**”, “**prometeu/prometeram comprar**” e “**promitente(s) comprador(es)**” deve ser lido como “acordo”, “declarou vender”, “declarou comprar” e “contraente(s)”.

- O contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato – n.º 1 do art.º 404.º do CCM.
- Não tendo a Ré assumido qualquer obrigação de celebrar a escritura pública de compra e venda, os acordos celebrados entre ela e os Autores não podem ser qualificados como contratos-promessa de compra e venda.
- Não sendo contratos-promessa de compra e venda e não tendo nos mesmos fixado a quota parte indivisa que constitui objecto da venda, nunca o Tribunal poderia julgar procedente o pedido de execução específica dos contratos, proferindo sentença constitutiva que produza os efeitos das declarações negociais em falta.

O Relator,

Processo nº 186/2012

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **04 de Dezembro de 2014**

Recorrentes: **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U e V**

Recorridos: **W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU e BV**

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

I – Relatório

Por sentença de 21/09/2011, julgou-se procedente a acção ordinária intentada pelos Recorridos (Autores) **W e outros** contra **BW, Limited** (Ré), e, em consequência, determinou que:

- se declara que **BW, Limited**, por facto que lhe é exclusivamente imputável, não cumpriu as obrigações que através dos contratos-promessas aludidos nos presentes autos e que havia assumido para com **W e outros**; e

- se declara os Autores como titulares dos seguintes direitos, podendo os mesmos proceder ao registo da transmissão dos respectivos direitos a seu favor junto da Conservatória do Registo Predial de Macau:

a) **W**, casado com **X** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da

Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW** sob o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “A onze”;

b) **Y** e sua mulher **Z**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW** sob o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “A treze”;

c) **AA** e sua mulher **AB**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW** sob o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “A vinte”;

d) **AC**, casado com **AD** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW** sob o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B dezanove”;

e) **AE**, casado com **AF** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW** sob o n.º

XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C catorze”;

f) **AG**, casado com **AH** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C vinte e seis”;

g) **AI**, casado com **AJ** no regime da comunhão de adquiridos, e **AK**, casado com **AL**, no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “A nove / nove A”;

h) **AM** e sua mulher **AN**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C dezassete”;

i) **AO**, casado com **AP** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas

XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C quarenta e dois”, e ainda um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C três”;

j) **AQ**, casado com **AR** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B dois”;

k) **AS**, casado com **AT** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C quarenta e cinco”;

l) **AU**, casado com **AV** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C trinta e oito”;

m) **AW**, casado com **AX** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B catorze”;

n) **AY**, casado com **AZ** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C quarenta e sete / quarenta e sete A”;

o) **BA**, casado com **BB** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, três centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a dois lugares de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcados e identificados no pavimento respectivamente com as letras “A sete” e “A oito”;

p) **BA** e sua mulher **BB**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “A dezassete”;

q) **BC**, casada com **BD** no regime da comunhão de adquiridos, livres de

quaisquer ónus ou encargos e devolutas, quatro centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a dois lugares de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcados e identificados no pavimento com as letras “A dezoito”, e “A vinte e seis”;

r) **BE**, casada com **BF** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B três”;

s) **BG**, casada com **BH**, no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B sete”;

t) **BI**, casada com **BX**, no regime da separação de bens, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B vinte”;

u) **BJ**, casado com **BY** no regime da separação de bens, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, duas centésimas partes indivisas da

Fracção Autónoma P1R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B vinte e três”;

v) **BK** e sua mulher **BL**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C onze”;

w) **BM**, casada com **BN**, no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C vinte e oito”;

x) **BO**, casado com **BP** no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, três centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a dois lugares de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcados e identificados no pavimento respectivamente com as letras “B treze” e “B oito”;

y) **BQ**, casado com **BR**, no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º

XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C vinte e um”;

z) para **BS**, casada com **BT**, no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “C doze”;

aa) para **BU** e sua mulher **BV**, casados no regime da comunhão de adquiridos, livres de quaisquer ónus ou encargos e devolutas, um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, inscritas a favor da **BW sob** o n.º XXX89, a folhas XX verso do livro GXX, correspondendo ao direito a um lugar de estacionamento de automóvel ligeiro, devidamente marcado e identificado no pavimento com a letra “B dezoito”;

Ambas as fracções do prédio sito em Macau, na Rua do XX, n.º XX e Avenida do XX, n.ºs XX, identificado como Edifício “XX”, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX48, a folhas XX do livro BXX, com o regime de propriedade horizontal inscrito sob o n.º XXX53, a folhas XX verso do livro FXX.

Dessa decisão vêm recorrer os Recorrentes, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- I. *Embora o teor dos contratos celebrados entre AA. e R. não conste dos factos provados, pois daí só constam os factos alegados pelos AA. e que se deram por confessados por falta de impugnação da R., os mesmos devem ser*

considerados na decisão do presente recurso, pois tais factos são de inquestionável relevância, e tanto o tribunal "a quo", como o tribunal de recurso, devem na fundamentação das suas decisões tomar em consideração os factos admitidos por acordo ou não impugandos, porque provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, se relevantes -- entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 562. n.º 3, do CPC, aplicável por força do art. 631.º n.º 2, do CPC

II. Nos contratos cuja execução específica se pede nos autos a R. declarou vender o uso perpétuo de um determinado parque (designado por uma letra e um número), sito num determinado andar de um determinado prédio, que assinalou numa planta que anexou, por um preço aí referenciado, que umas vezes recebeu por inteiro no momento da celebração do contrato, noutras vezes em prestações, e declarou expressamente que não iria celebrar qualquer escritura para formalizar tal venda do direito de uso do parque de estacionamento, e que o título de propriedade ficaria registado a seu favor, nos termos dos contratos juntos aos autos, sendo que tais contratos não são manifestamente contratos-promessa de compra e venda, pois inexistente convenção pela qual alguém se obrigue a celebrar certo contrato - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 404.º do C.C.

III. Ainda que os AA. hajam alegado e logrado provar, por falta de impugnação da parte R., que a R. havia prometido vender e eles haviam prometido comprar parques do Ed. XX, que fizeram corresponder a quotas de compropriedade nas fracções autónomas "P1r/c" e "P2r/c", ambas para estacionamento, do prédio descrito sob o n.º XXX48 na Conservatória do

Registo Predial de Macau, por preços que já haviam integralmente pago e que a R. embora interpelada para o efeito nunca havia celebrado os contratos de compra e venda, certo é, que sendo o contrato-promessa de compra e venda de direitos sobre imóveis um contrato formal, que tem que observar a forma escrita, tal sentido só pode valer se tiver um mínimo de correspondência no texto dos contratos celebrados e subscritos pelas partes, ou, não tendo esse mínimo de correspondência, como ocorre no caso, se tal for na verdade o sentido que as partes queriam atribuir às declarações aí contidas e as razões determinantes da forma se não opuserem a essa validade - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos arts. 404.º, 866.º do C.C., 94.º n.º 2, do Código do Notariado, e ainda dos arts. 228º e 230.º do C.C.

- IV. *As razões determinantes da forma cobrem as declarações das partes de querer celebrar contrato de compra e venda no futuro, pela qual, uma vai vender e a outra vai comprar, por um preço, determinado objecto. Embora quanto ao quantitativo do preço possa valer a vontade efectiva das partes, embora não declarada, ou o recurso a elementos exteriores ao contrato para sua determinação, já relativamente ao objecto declarado ele pode ser mais amplo do que o efectivamente pretendido pelas partes, e, portanto, pode ser restringido se tal era a vontade real das partes; mas o contrário, pretender que o objecto seja mais amplo do que o declarado pelas partes na devida forma imposta por lei já não é admissível, por as razões determinantes da forma estabelecidas pela lei, a tal se oporem, por razões de certeza e segurança no comércio jurídico. É o que acontece no presente caso, em que as partes declaram, no contrato por elas celebrado por escrito e pelas mesmas subscrito, ser o objecto da venda o direito de uso a título perpétuo dos*

parques e se pretende que o objecto da vontade real das partes sejam quotas partes no direito de propriedade das fracções autónomas "P1r/c" e "P2r/c", ambas para estacionamento, do prédio descrito sob o n.º XXX48 na Conservatória do Registo Predial de Macau - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos arts. 404.º, 866.º do C.C., 94.º n.º 2, do Código do Notariado, e ainda dos arts. 228.º e 230.º do C.C.

- V. *Os pedidos formulados pelos AA. nunca poderiam proceder, pois o objecto da venda no contrato são parques de estacionamento, designados nos contratos por uma letra, que designa o andar em que se situam, e um número, não constituem fracções autónomas, e pediram os mesmos fossem declaradas para si transmitidas quotas de compropriedade numa das fracções "P1r/c" e "P2r/c", ambas para estacionamento, do prédio descrito sob o n.º XXX48 na Conservatória do Registo Predial de Macau, que sabem não ter autonomia, pois para aceder a uma é preciso passar pela outra - pois só uma delas tem acesso à via pública - e por tal pediram e foi declarado pelo tribunal que para além de lhes ser transmitida determinada quota numa das fracções lhes fosse garantido o respectivo acesso, ou seja, pretendem com a presente acção constituir uma serventia de acesso de uma fracção sobre a outra, sem intervenção dos restantes comproprietários das fracções que têm registo de aquisição a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau, como a Região Administrativa Especial de Macau ou BZ, e contra a lei, que só permite aceder a uma fracção autónoma através de parte comum do prédio em regime de propriedade horizontal ou através da via pública, mas nunca através de outra fracção, o pretendido negócio prometido tem objecto impossível, pelo que o tribunal estava impedido de proferir sentença*

constitutiva das declarações negociais nos termos em que o fez - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 273.º n.º 1, do C.C.

VI. *O momento da aquisição da propriedade no caso da usucapião é o do início da posse, e para ser eficaz basta ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, por aquele a quem aproveita, retroagindo todos os seus efeitos à data do início da posse; os recorrentes invocaram que adquiriram direitos na compropriedade das fracções autónomas "P1r/c" e "P2r/c" do prédio descrito sob o n.º XXX48 na Conservatória do Registo Predial de Macau, havendo inclusivé proposto acção a fim de ser declarada a aquisição de determinadas quotas de compropriedade nas referidas fracções, tal aquisição é pois sempre anterior à transmissão de direitos de compropriedade relativamente às mesmas fracções declarada nesta acção, aliás sequer ainda transitada em julgado- entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos art. 1213.º 1242.º al. c), e 296. ex vi 1217º do C.C.*

VII. *Prejudica os demais comproprietários a aquisição de quotas na coisa em compropriedade maiores ou menores dos que as efectivamente compradas e possuídas, por a medida da sua participação nas vantagens e encargos da coisa depender do valor relativo das quotas no valor total da coisa ou mesmo no "peso" dos votos do seu titular sempre que for necessário deliberar sobre a forma da sua administração - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos arts. 1301.º e 1304.º do C.C.*

*

Os Recorridos responderam à motivação do recurso dos Recorrentes, nos termos constantes a fls. 815 a 831 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Foi considerada como provada a seguinte factualidade pelo Tribunal *a quo*:

1. A **BW** é uma sociedade comercial que tem por objecto social o exercício de operações com imóveis, e que tem como endereço para o exercício da sua actividade em Macau, a Avenida dos XX, s/n, Edifício XX, XX.º andar, Taipa, conforme se comprova pelos Docs. n.ºs 1 e 2 que ora se juntam e dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais. (1º)
2. No âmbito da sua actividade comercial, a **BW** construiu e procedeu à comercialização do prédio sito em Macau, com o n.º XX da Rua do XX, e com os n.ºs XX da Avenida do XX, identificado como Edifício “XX” (adiante designado simplesmente por “XX”), e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX48, a folhas XX do livro BXX, com o regime de propriedade horizontal inscrito sob o n.º XXX53, a folhas XX verso do livro FXX, e inscrita na matriz predial urbana sob o n.º XXX75, conforme se comprova pelos Docs. n.ºs 3 e 4 que ora se juntam e dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais. (2º)
3. O Edifício XX é composto por dois blocos dos quais fazem parte 406 fracções autónomas, duas das quais destinadas a

estacionamento automóvel: a fracção designada por “P1R/C do Bloco I”, com a correspondência actual “P1R/C” (doravante a “Fracção Autónoma P1R/C”), e a fracção designada por “P2R/C do Bloco II”, com a correspondência actual “P2R/C” (doravante a “Fracção Autónoma P2R/C”). (3º)

4. Conforme é prática corrente em Macau, as Fracções P1R/C e P2R/C, destinadas a estacionamento, estão divididas em quotas partes ideais indivisas que correspondem a diversos lugares de estacionamento. (4º)
5. Conforme também é prática corrente em Macau, os referidos lugares de estacionamento (correspondentes às mencionadas quotas partes ideais) encontram-se devidamente assinalados, numerados e demarcados no local. (5º)
6. Assim, no total existem 112 lugares de estacionamento nas Fracções P1R/C e P2R/C, sendo que:
 - 50 lugares se situam na Fracção P1R/C; e
 - 62 lugares se situam na Fracção P2R/C. (6º)
7. Cada lugar de estacionamento automóvel sito na Fracção P1R/C veio a corresponder, após o registo da propriedade horizontal do Edifício XX, a uma quota ideal de duas centésimas partes indivisas (2%) desta fracção. (7º)
8. Na Fracção P2R/C cada lugar de estacionamento automóvel veio a corresponder, após o registo da propriedade horizontal do Edifício XX, a uma quota ideal de um vírgula cinco centésimas partes indivisas (1,5%) desta fracção. (8º)

9. Conforme acima já se referiu, a **BW** foi a construtora e promotora do Edifício XX. (9º)
10. Assim, nessa qualidade de proprietária deste edifício onde se situam as referidas fracções para estacionamento, a BW vendeu ao então Território de Macau através de escritura outorgada em 12 de Julho de 1985, a fls. XX do Livro XX da Direcção dos Serviços de Finanças, quatro centésimas partes indivisas da Fracção P1R/C e ainda um vírgula cinco partes indivisas da Fracção P2R/C correspondentes no total a três lugares de estacionamento, conforme se comprova pelos documentos juntos como Doc.s n.ºs 3 e 4. (10º)
11. O Território de Macau procedeu ao registo a seu favor da referida aquisição, encontrando-se as referidas quotas partes indivisas das Fracções P1R/C e P2R/C (correspondentes a três lugares de estacionamento) definitivamente registadas a seu favor sob a inscrição n.º 984, a fls. XX verso do Livro XX, conforme se comprova pelos documentos juntos como Doc.s n.ºs 3 e 4. (11º)
12. Através de escritura pública outorgada em 20 de Dezembro de 1985, a fls. XX do Livro XX do Cartório Notarial das Ilhas, a **BW** vendeu ainda à Missão Baptista Macau duas centésimas partes indivisas da Fracção P1R/C, correspondentes a um lugar de estacionamento. (12º)
13. Tendo a supra referida compradora procedido ao registo de tal aquisição a seu favor, ao qual ficou a corresponder a inscrição n.º 1XXXX9, a fls. XX verso do Livro XX. (13º)

14. Posteriormente, em 29 de Outubro de 2010, por escritura pública outorgada a fls. XX do Livro XX, do Notário Privado CA, a Missão Baptista Macau vendeu a quota parte indivisa que havia adquirido à **BW** a um indivíduo de nome **BZ**, que por sua vez procedeu ao registo da aquisição a seu favor, sob a inscrição n.º 2XXXX8 do Livro XX, tudo conforme se comprova pelo Doc. n.º 3. (14º)
15. As restantes quotas partes indivisas das Fracções P1R/C e P2R/C encontram-se ainda registadas em nome da BW sob a inscrição n.º XXX89, a fls. XX verso do Livro XX. (15º)
16. Importa referir que a **BW**, ainda no exercício do seu comércio celebrou, para além das supra referidas compras e vendas, diversos contratos-promessa com diferentes promitentes-compradores, através dos quais prometeu vender diversas quotas partes indivisas das Fracções P1R/C e P2R/C. (16º)
17. Entre as pessoas a quem a **BW** prometeu vender diversos lugares de estacionamento sitos nas referidas fracções, estão os ora Autores que não tendo logrado obter, pelos motivos que mais à frente se enunciarão, o cumprimento de tais contratos-promessa se viram forçados a intentar a presente acção que visa precisamente obter sentença que produza os efeitos da declaração da parte vendedora, a **BW**. (17º)
18. Importa agora especificar todos os contratos-promessa que foram celebrados entre a **BW** e os Autores. (18º)

19. No dia 02 de Julho de 1986, a **BW** celebrou com **W**, ora 1.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A11 correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 5 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (19º)
20. Conforme resulta da cláusula 1.ª, e da parte final do supra referido contrato-promessa de compra e venda, o 1.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$76.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP\$78.280,00. (20º)
21. Preço esse que o 1.º Autor pagou na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados conforme se comprova pelo recibo de quitação emitido pela **BW** que ora se junta como Doc. n.º 6. (21º)
22. No dia 31 de Maio de 1986, a **BW** celebrou com **Y** e sua mulher **Z**, ora 3.º e 4.º Autores, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A13, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 7 que ora se junta e dá por integralmente

reproduzido para os devidos e legais efeitos. (22º)

23. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, os 3.º e 4.º Autores e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$66.500,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$68.495,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (23º)
24. Preço esse que foi pago, nessa data, pelos 3.º e 4.º Autores na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados, conforme se comprova pelo recibo de quitação emitido pela **BW** que ora se junta como Doc. n.º 8. (24º)
25. No dia 29 de Dezembro de 1986, a **BW** celebrou com **AA** e sua mulher **AB**, ora 5.º e 6.º Autores, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A20, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 9 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (25º)
26. Conforme resulta da cláusula 1.^a, e da parte final do supra referido contrato-promessa de compra e venda, os 5.º e 6.º Autores e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$65.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP\$66.950,00, a ser pago em diversas prestações.

(26º)

27. Preço esse que foi pago pelos 5.º e 6.º Autores na totalidade à **BW**, em 21 de Janeiro de 1987, conforme se comprova pelo averbamento feito na parte final do contrato junto como Doc. n.º 9, no qual a **BW** deu quitação desse montante. (27º)
28. No dia 09 de Agosto de 1983, a **BW** celebrou com **AC**, ora 7.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B19, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 10 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (28º)
29. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, o 7.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação. (29º)
30. Preço esse que foi pago pelo o 7.º Autor na totalidade à **BW**, conforme se comprova pela cópia dos 2 recibos de quitação emitidos pela **BW**, que ora se juntam como Doc. n.º 11. (30º)
31. No dia 19 de Junho de 1987, a **BW** celebrou com **AE**, ora 9.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de

quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C14, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 12 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (31º)

32. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, o 9.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$65.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$66.950,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (32º)
33. Preço esse que foi pago pelo 9.º Autor na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (33º)
34. No dia 26 de Maio de 1993, a **BW** celebrou com **AG**, ora 11.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C26, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 13 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (34º)
35. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, o 11.º Autor e a **BW** expressamente

acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (35º)

36. Preço esse que foi pago pelo 11.º Autor na totalidade à **BW**, conforme se comprova pela cópia do recibo de quitação emitido pela mesma que ora se junta como Doc. n.º 14. (36º)
37. No dia 17 de Junho de 1986, a **BW** celebrou com **AI** e **AK**, ora 13.º e 15.º Autores, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A9/9a correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 15 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (37º)
38. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, os 13.º e 15.º Autores e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$110.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$113.300,00, a ser pago numa única prestação. (38º)
39. Preço esse que foi pago pelos 13.º e 15.º Autores na totalidade à **BW**, conforme se comprova pelas cópias dos recibos de quitação emitidos pela mesma que ora se juntam como Doc. n.º 16. (39º)
40. No dia 03 de Dezembro de 1985, a **BW** celebrou com **AM** e **AN**,

ora 17.º e 18.º Autores, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C17, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 17 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (40º)

41. Conforme resulta da cláusula 1.ª, e da parte final do supra referido contrato-promessa de compra e venda, os 17.º e 18.º Autores e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$85.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP\$87.550,00, a ser pago em duas prestações. (41º)
42. Preço esse que foi pago pelos 17.º e 18.º Autores na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados, conforme comprovam os recibos de quitação emitidos pela mesma, que ora se juntam como Doc. n.º 18. (42º)
43. No dia 02 de Julho de 1987, a **BW** celebrou com **AO**, ora 19.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado como Lugar n.º C42, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 19 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (43º)

44. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, o 19.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$75.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$77.250,00, a ser pago numa única prestação, na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (44º)
45. Preço esse que foi pago pelo 19.º Autor na totalidade à **BW**, conforme se comprova pela cópia do recibo de quitação emitido pela mesma que ora se junta como Doc. n.º 20. (45º)
46. No dia 03 de Setembro de 1986, a **BW** celebrou com **AQ**, ora 21.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B2, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 21 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (46º)
47. Conforme resulta da cláusula 1.^a, e da parte final do supra referido contrato-promessa de compra e venda, o 21.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$68.000,00, equivalentes para efeitos fiscais a MOP\$70.040,00, a ser pago em diversas prestações. (47º)
48. Preço esse que foi pago pelo 21.º Autor na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados, conforme se comprova pelos

recibos de quitação emitidos pela mesma, que ora se juntam como Doc. n.º 22. (48º)

49. No dia 23 de Abril de 1993, a **BW** celebrou com, **AS**, ora 23.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C45, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 23 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (49º)
50. Conforme resulta da cláusula 1.ª do supra referido contrato-promessa de compra e venda, o 23.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$120.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$123.600,00, a ser pago em duas prestações. (50º)
51. Preço esse que foi pago pelo 23.º Autor na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados, conforme se comprova pelo recibo de quitação emitido pela mesma, que ora se juntam como Doc. n.º 24. (51º)
52. No dia 21 de Junho de 1988, a **BW** celebrou com **AU**, ora 25.º Autor, um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C38,

correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 25 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (52º)

53. Conforme resulta da cláusula 1.^a do supra referido contrato-promessa de compra e venda, o 25.º Autor e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$70.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$72.100,00, a ser pago em diversas prestações. (53º)
54. Preço esse que foi pago pelo 25.º Autor na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (54º)
55. Em 27 de Outubro de 1989, mediante contrato de cessão, foi cedida a **AW**, ora 27.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador originário **CB** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 25 de Agosto de 1983, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B14, correspondente a uma vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 26 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (55º)
56. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 26. (56º)

57. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (57º)
58. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratuamente acordados. (58º)
59. Em 04 de Janeiro de 2005, mediante contrato de cessão, foi cedida a **AY**, ora 29.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador originário **CC** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 28 de Abril de 1993, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C47/47A, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 27 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (59º)
60. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 27. (60º)
61. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador

originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$120.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$123.600,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (61º)

62. Preço esse que foi pago por este à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (62º)
63. Em 09 de Janeiro de 1995, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BA**, ora 31.º Autor, a posição contratual dos promitentes-compradores originários **CD** e **CE** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 06 de Fevereiro de 1985, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A7, correspondente a uma vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 28 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (63º)
64. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 28. (64º)
65. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, os supra referidos promitentes-compradores originários e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$60.000,00, equivalente para

efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (65º)

66. Preço esse que foi pago por estes na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (66º)
67. Em 08 de Outubro de 1994, mediante contrato de cessão, foi também cedida ao ora 31.º Autor, a posição contratual dos promitentes-compradores originários **CD** e **CE** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 06 de Fevereiro de 1985, nos termos do qual aquela prometeu vender e estes prometeram comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A8, correspondente a um vírgula cinco centésimas indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 29 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (67º)
68. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 29. (68º)
69. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, os supra referidos promitentes-compradores originários e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$60.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa.

(69º)

70. Preço esse que foi pago por estes na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (70º)
71. Em 03 de Março de 2010, mediante contrato de cessão, foi ainda cedida aos 31.º e 32.º Autores, a posição contratual do promitente-comprador originário **CF** no contrato promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 12 de Setembro de 1985, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A17 correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 30 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (71º)
72. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 30. (72º)
73. Conforme resulta da cláusula 1.^a e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra mencionado promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago em diversas prestações. (73º)
74. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (74º)

75. Em 18 de Outubro de 2000, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BC**, ora 33.^a Autora, a posição contratual do promitente-comprador originário **CG** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 19 de Outubro de 1984, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A18, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 31 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (75º)
76. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 31. (76º)
77. Conforme resulta da cláusula 1.^a e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$70.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$72.100,00, a ser pago em diversas prestações. (77º)
78. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (78º)
79. Em 31 de Janeiro de 1994, mediante contrato de cessão, foi ainda cedida à 33.^a Autora, a posição contratual do promitente-comprador **CH** no contrato-promessa de compra e

venda celebrado com a **BW**, em 9 de Dezembro de 1985, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluta, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A26, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 32 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (79º)

80. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 32. (80º)
81. Conforme resulta da cláusula 1.^a e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$65.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$66.950,00, a ser pago em diversas prestações. (81º)
82. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos acordados. (82º)
83. Em 25 de Abril de 2005, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BE**, ora 35.^a Autora, a posição contratual do promitente-comprador originário **CI** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 1 de Agosto de 1986, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar

de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B3, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 33 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (83º)

84. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 33. (84º)
85. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$65.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$66.950,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do respectivo contrato-promessa. (85º)
86. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (86º)
87. Em 15 de Dezembro de 1987, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BG**, ora 37.ª Autora, a posição contratual do promitente-compradora **CJ** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 29 de Janeiro de 1985, nos termos do qual aquela prometeu vender e esta prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B7, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da

fracção autónoma designada por “P2R/C”, conforme se comprova pelo Doc. n.º 34 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (87º)

88. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 34. (88º)

89. Conforme resulta da cláusula 1.ª e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, a supra referida promitente-compradora originária e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$60.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago em diversas prestações. (89º)

90. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (90º)

91. Em Janeiro de 2009, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BI**, ora 39.ª Autora, a posição contratual do promitente-comprador **CK** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 09 de Agosto de 1983, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B20, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 35 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (91º)

92. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 35. (92º)
93. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (93º)
94. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (94º)
95. Em 21 de Julho de 1999, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BJ**, ora 40.º Autor, a posição contratual da promitente-compradora originária **CL** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 11 de Outubro de 1984, nos termos do qual aquela prometeu vender e esta prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, um lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B23, correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 36 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (95º)
96. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 36. (96º)

97. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, a supra referida promitente-compradora originária e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$70.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$72.100,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (97º)
98. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratuamente acordados. (98º)
99. Em 08 de Agosto de 1995, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BK**, ora 41.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador **CM** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 25 de Setembro de 1992, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, um lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C11, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 37 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (99º)
100. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 37. (100º)
101. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão

foi de HKD\$60.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (101º)

102. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (102º)

103. Em 01 de Junho de 1994, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BM**, ora 43.^a Autora, a posição contratual do promitente-comprador **CN** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 15 de Novembro de 1991, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, um lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C28, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 38 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (103º)

104. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 38. (104º)

105. Conforme resulta da cláusula 1.^a do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$60.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (105º)

106. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (106º)
107. Em 06 de Outubro de 2004, mediante contrato de cessão, foi cedida a **AO**, ora 19.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador **CO** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 28 Junho de 1986, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C3, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 39 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (107º)
108. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 39. (108º)
109. Conforme resulta da cláusula 1.ª e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$66.500,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$68.495,00, a ser pago em diversas prestações. (109º)
110. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (110º)
111. Em 26 de Outubro de 1993, mediante contrato de cessão, foi

cedida a **BO**, ora 45.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador originário **CP** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 17 de Junho de 1986, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B13, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 40 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (111º)

112. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 40. (112º)
113. Conforme resulta da cláusula 1.ª e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$71.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$73.130,00, a ser pago em diversas prestações. (113º)
114. Preço esse foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (114º)
115. Também em 26 de Outubro de 1993, mediante contrato de cessão, foi ainda cedida ao ora 45.º Autor, a posição contratual da promitente-compradora originária **CL** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 16 de Março de 1985,

nos termos do qual aquela prometeu vender e esta prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B8, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 41 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (115º)

116. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 41. (116º)
117. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, a supra referida promitente-compradora originária e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (117º)
118. Preço esse que foi pago por esta na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (118º)
119. Em 17 de Janeiro de 2004, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BQ**, ora 47.º Autor, a posição contratual do promitente-comprador originário **CQ** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 9 de Setembro de 1986, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C21,

correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 42 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (119º)

120. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 42. (120º)

121. Conforme resulta da cláusula 1.ª e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, o supra referido promitente-comprador originário e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$60.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$61.800,00, a ser pago em diversas prestações. (121º)

122. Preço esse que foi pago por este na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (122º)

123. Em 22 de Maio de 2006, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BS**, ora 49.ª Autora, a posição contratual da promitente-compradora originária **CR** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 30 de Outubro de 1987, nos termos do qual aquela prometeu vender e esta prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º C12, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 43 que ora se junta e dá por

integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (123º)

124. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc. n.º 43. (124º)
125. Conforme resulta da cláusula 1.^a e da última parte do aludido contrato-promessa de compra e venda, a supra referida promitente-compradora originária e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$70.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$72.100,00, a ser pago em diversas prestações. (125º)
126. Preço esse que foi pago por esta na totalidade à **BW**, nos termos contratualmente acordados. (126º)
127. Em 16 de Setembro de 2003, mediante contrato de cessão, foi cedida a **BU** e **BV**, ora 51.º e 52.º Autores, a posição contratual da promitente-compradora originária **CJ** no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a **BW**, em 11 de Agosto de 1983, nos termos do qual aquela prometeu vender e esta prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B18, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 44 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos. (127º)
128. A **BW** teve conhecimento da supra referida cessão, e a esta deu o devido consentimento, conforme se comprova também pelo Doc.

n.º 44. (128º)

129. Conforme resulta da cláusula 1.ª do aludido contrato-promessa de compra e venda, a supra referida promitente-compradora originária e a **BW** expressamente acordaram que o preço da venda em questão foi de HKD\$80.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$82.400,00, a ser pago numa única prestação na data da assinatura do contrato-promessa. (129º)
130. Preço esse que foi pago por esta na totalidade à **BW**, nos termos contratuamente acordados. (130º)
131. Os 2.º, 8.º, 10.º, 12.º, 14.º, 16.º, 20.º, 22.º, 24.º, 26.º, 28.º, 30.º, 32.º, 34.º, 36.º, 38.º, 42.º, 44.º, 46.º, 48.º e 50.º Autores são casados respectivamente com os 1.º, 7.º, 9.º, 11.º, 13.º, 15.º, 19.º, 21.º, 23.º, 25.º, 27.º, 29.º, 31.º, 33.º, 35.º, 37.º, 41.º, 43.º, 45.º, 47.º e 49.º Autores, no regime da comunhão de adquiridos. (131º)
132. Pelo que também eles são contitulares dos seus cônjuges dos direitos emergentes dos supra referidos contratos-promessa de compra e venda pelos quais prometeram adquirir as acima identificadas quotas partes ideais das Fracções Autónomas P1R/C e P2R/C. (132º)
133. Ora, recebida a totalidade do preço devido pela transmissão das quotas partes indivisas correspondentes a lugares de estacionamento atrás identificados, a **BW**, em cumprimento do estipulado nos referidos contratos-promessa, entregou-os aos 1.º a 26.º Autores, juntamente com os respectivos passes e as chaves de entrada de acesso às Fracções Autónomas P1R/C e P2R/C.

(133º)

134. Os promitentes-compradores cedentes da sua posição aos ora 19.º, e 27.º a 52.º Autores receberam também da **BW** na data da celebração dos respectivos contratos promessa de compra e venda, os lugares de estacionamento e os respectivos passes e as chaves de entrada de acesso às Fracções Autónomas P1R/C e P2R/C. (134º)
135. O mesmo sucedeu com os 19.º, e 27.º a 52.º Autores, que na data da celebração do contrato de cessão da posição contratual, receberam dos respectivos cedentes (e também aqui com o consentimento da **BW**) os lugares que adquiriram bem como os respectivos passes e chaves de acesso às Fracções Autónomas P1R/C e P2R/C. (135º)
136. Todos os encargos e despesas relativos aos lugares de estacionamento que os aqui Autores, promitentes-compradores originários, prometeram comprar e cujo preço pagaram na totalidade, passaram, a partir das datas de assinatura dos respectivos contratos-promessa, a ser exclusivamente suportados por si, o que, de resto, também foi estipulado na última parte da Cláusula 6.ª dos supra referidos contratos promessa. (136º)
137. O mesmo sucedeu com os promitentes-compradores que vieram posteriormente a ceder a sua posição contratual nos contratos promessa que haviam celebrado com a **BW**. (137º)
138. Como também aos 19.º, e 27.º a 52.º Autores, os quais, desde a data em que ficaram investidos na posição dos

promitentes-compradores cedentes, passaram a suportar na totalidade os encargos e despesas relativos aos lugares de estacionamento adquiridos. (138º)

139. Desde logo, a contribuição predial respectiva a cada um dos lugares de estacionamento que vem sendo suportada em exclusivo pelos Autores, na quota parte ideal correspondente aos lugares por estes adquiridos, desde a data da assinatura dos respectivos contratos-promessa, ou da data em que passaram a ocupar a posição contratual dos promitentes compradores originários, até aos dias de hoje. (139º)
140. Como também as despesas de condomínio devidas, conforme se comprova pelos respectivos recibos que ora se juntam a título meramente exemplificativo como Doc. n.º 45. (140º)
141. Assim, e uma vez que todos os Autores já haviam pago a totalidade do preço dos lugares de estacionamento que tinham adquirido e que fruía e fruem livre e plenamente dos mesmos sem qualquer oposição por parte de terceiros. (141º)
142. Os Autores, por considerarem que a outorga da escritura pública do contrato prometido de compra e venda seria uma mera formalidade, durante muito tempo não interpelaram a **BW** para o efeito. (142º)
143. Até que, alguns Autores ao pretenderem proceder à venda dos seus lugares de estacionamento constataram que só o poderiam fazer após a celebração da escritura pública de compra e venda a favor deles próprios. (143º)

144. E foi a partir dessa altura que esses Autores, progressivamente, foram interpelando a **BW** para com eles celebrar o contrato prometido de compra e venda. (144º)
145. Em resposta a essas interpelações, os referidos Autores foram informados pelos funcionários da **BW** que esta já não dispunha de representantes investidos nos poderes necessários para proceder à outorga das requeridas escrituras públicas que titulariam o contrato prometido. (145º)
146. Foi então que todos os restantes Autores, alarmados com o facto, interpelaram para o mesmo efeito a **BW**, a qual através dos seus funcionários voltou de novo a confirmar que não dispunha de representantes com poderes especiais para a celebração dos contratos prometidos. (146º)

Factos considerados provados por este Tribunal de recurso face à prova documental existente nos autos:

A- Os acordos celebrados entre a Ré e os Autores (com excepção dos 11º, 23º e 43º Autores) contêm, entre outras, as seguintes cláusulas contratuais:

- (3) A Parte A não é responsável pelas formalidades do pedido de outorga de escritura pública e registo junto dos serviços competentes do Governo.
- (6) A escritura pública dos parques de estacionamento será entregue à Parte A, e, devido à impossibilidade de divisão, os proprietários dos parques de estacionamento não podem ficar com escrituras públicas autónomas, mas (os parques de

estacionamento) são destinados ao uso perpétuo. Assim, os futuros impostos governamentais deverão ser partilhados pelos proprietários dos parques de estacionamento, devendo a Parte B pagar os montantes devidos ao abrigo do contrato.

B- Os acordos celebrados entre a Ré e os 11º, 23º e 43º Autores contêm, entre outras, a seguinte cláusula contratual:

(5) Ambas as Partes A e B concordam em não proceder, neste momento, ao registo da fracção autónoma junto dos serviços competentes do Governo e tomar decisão após a publicação por parte do Governo da lei nova relativamente aos parques de estacionamento em edifícios. Se o Governo autorizar a não obrigatoriedade da outorga de escritura para parques de estacionamento, o uso perpétuo será celebrado apenas na modalidade de contrato de compra e venda, devendo a adquirente continuar a pagar a contribuição predial do parque. Se o Governo determinar a obrigatoriedade da outorga de escritura autónoma para parques de estacionamento ou a sua inclusão na escritura da fracção autónoma a que pertencem, a adquirente é obrigada a pagar os impostos relativos à outorga da escritura. (fls. 83, 112 e 196 dos autos).

*

III – Fundamentação

1. Da eventual ilegitimidade dos Recorrentes:

Entendem os Recorridos que os Recorrentes não têm legitimidade para recorrer da sentença *a quo*, por não serem directa nem efectivamente

prejudicados pela mesma, na medida em que *“considerando o número de quotas-partes ideais correspondentes a 31 lugares de estacionamento adquiridos pelos Autores, ora Recorridos, por um lado, e o número de quotas-partes ideais correspondentes a 21 lugares de estacionamento peticionado pelos Recorrentes, por outro, facilmente se chega à conclusão que uns e outros não se excluem, nem se confundem, antes se acrescem e, em termos práticos, são distintos”*.

Não cremos que assista razão aos Recorridos.

Dispõe o n.º 2 do art.º 585.º do CPCM que *“As pessoas directa e efectivamente prejudicadas pela decisão podem dela recorrer, ainda que não sejam partes na causa ou sejam apenas partes acessórias”*.

Os ora Recorrentes, conforme os fundamentos de facto e de direito constam da petição inicial apresentada, distribuída no Tribunal Judicial de Base como acção declarativa ordinária n.º CV3-11-0020-CAO, pediram para serem declarados como titulares de quotas indivisas do direito de propriedade das fracções autónomas designadas por “PIR/C” do Bloco 1, para estacionamento, composta de rés-da-chão, sobreloja e 1.º andar, com entrada pelo n.º XX da Rua do XX, com a área de 934.62 m², e com o valor relativo de 5.11%, e por “P2R/C” do Bloco 2, para estacionamento, composta de rés-do-chão, sobreloja e 1.º andar, com entrada pelo n.º XX da Rua do XX, com a área de 1,264.91 m², do prédio, em regime de propriedade horizontal, n.ºs 23A da Rua do XX e XX da Av. do XX, inscritas sob o artigo n.º XXX75 na Matriz Predial do Concelho de Macau e descritas sob o n.º XXX48 na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º XXX53 do Livro F-19, para todos os efeitos legais designadamente, registar o direito de propriedade de tais quotas indivisas nas fracções a seu favor

na supramencionada Conservatória, com fundamento na usucapião.

Nesta conformidade, quando os Autores, ora Recorridos, da presente acção fazem declarar como para si transmitidas quotas indivisas que não correspondem à proporção que as áreas dos seus parques representam na soma total das áreas dos parques existentes nas fracções “P1R/C” e “P2R/C”, estão a prejudicar directa e efectivamente os outros co-titulares nos direitos de propriedade sobre as mesmas.

Pois a medida da participação nas vantagens a receber ou dos encargos a assumir, não será nunca a que efectivamente corresponde à realidade se as quotas na compropriedade não estiverem correctas e, nessa medida, poderia beneficiar ou onerar de forma indevida os comproprietários, prejudicando-os consequentemente, nas relações entre si.

Na presente acção, os Autores, ora Recorridos, afirmam que cada parque da fracção autónoma “P1R/C”, representa 2/100 da mesma, existindo na mesma 50 parques para estacionamento automóvel (resultado da divisão de 100 por 2), e que os parques pertença da fracção autónoma “P2R/C”, representa cada um 15/1000 da mesma, e ainda que aí existem, pelo menos, 66 parques para estacionamento automóvel (resultado da divisão de 1000 por 15, que dá o valor de 66,6), o que não corresponde à realidade, conforme vamos demonstrar daqui em diante.

Pelo exposto, é de concluir que os Recorrentes possuem legitimidade para recorrer da sentença *a quo*.

2. Da matéria de facto:

Resulta da sentença recorrida que a factualidade considerada como provada foi baseada na confissão e na prova documental constante dos autos.

No entanto e salvo o devido respeito, não se nos afigura que tal factualidade tenha sido correctamente fixada.

Dispõe o artº 629º do CPCM que:

1. *A decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo Tribunal de Segunda Instância:*
 - a) *Se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada, nos termos do artigo 599.º, a decisão com base neles proferida;*
 - b) *Se os elementos fornecidos pelo processo impuserem decisão diversa, insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas;*
 - c) *Se o recorrente apresentar documento novo superveniente e que, por si só, seja suficiente para destruir a prova em que a decisão assentou.*
2. *No caso a que se refere a segunda parte da alínea a) do número anterior, o Tribunal de Segunda Instância reaprecia as provas em que assentou a parte impugnada da decisão, tendo em atenção o conteúdo das alegações de recorrente e recorrido, sem prejuízo de oficiosamente atender a quaisquer outros elementos probatórios que tenham servido de fundamento à decisão de facto impugnada.*
3. *O Tribunal de Segunda Instância pode determinar a renovação dos meios de prova produzidos em primeira instância que se mostrem absolutamente indispensáveis ao apuramento da verdade, quanto à matéria de facto objecto da decisão impugnada, aplicando-se às diligências ordenadas, com as necessárias adaptações, o preceituado quanto à instrução, discussão e julgamento na*

primeira instância e podendo o relator determinar a comparência pessoal dos depoentes.

- 4. Se não constarem do processo todos os elementos probatórios que, nos termos da alínea a) do n.º 1, permitam a reapreciação da matéria de facto, pode o Tribunal de Segunda Instância anular, mesmo oficiosamente, a decisão proferida na primeira instância, quando reputar deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto ou quando considere indispensável a ampliação desta; a repetição do julgamento não abrange a parte da decisão que não esteja viciada, podendo, no entanto, o tribunal ampliar o julgamento de modo a apreciar outros pontos da matéria de facto, com o fim exclusivo de evitar contradições na decisão.*
- 5. Se a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa não estiver devidamente fundamentada, pode o Tribunal de Segunda Instância, a requerimento da parte, determinar que o tribunal de primeira instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou escritos ou repetindo a produção da prova, quando necessário; sendo impossível obter a fundamentação com os mesmos juízes ou repetir a produção da prova, o juiz da causa limita-se a justificar a razão da impossibilidade.*

No presente caso, os Autores alegaram como causa de pedir a violação do contrato-promessa de compra e venda dos parques de estacionamento, pedindo que fosse declarado o incumprimento contratual por culpa imputável à Ré, bem como fosse proferida sentença constitutiva que produza os efeitos das declarações negociais em falta, ou seja, pediram a execução específica dos alegados contratos-promessa de compra e venda.

Nesta conformidade, a qualificação jurídica feita pelos Autores na petição

inicial aos contratos em questão como contratos-promessa de compra e venda, não deve ser considerada como um facto assente, não obstante a não contestação da Ré, já que se trata duma matéria de direito que está fora do âmbito da confissão das partes.

Por outro lado, o teor dos contratos em causa considerado como assente deve corresponder ao conteúdo dos respectivos documentos de prova que os Autores juntaram aos autos para o efeito.

Da análise desses documentos, não se verifica qualquer referência da quota parte indivisa que se declarou vender.

Assim, devem ser eliminadas nos factos assentes todas as referências ou indicações que conduzam à qualificação dos acordos em causa como contrato-promessa de compra e venda, bem como as que dizem respeito à quota parte indivisa que constitui objecto da venda, designadamente onde está escrito o termo ou expressões de “**contrato promessa**”, “**prometeu vender**”, “**prometeu/prometeram comprar**” e “**promitente(s) comprador(es)**” deve ser lido como “acordo”, “declarou vender”, “declarou comprar” e “contraente(s)”.

A título exemplificativo, transcrevemos o seguinte:

“No dia 02 de Julho de 1986, a BW celebrou com W, ora 1.º A., um contrato-promessa de compra e venda, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º A11 correspondente a duas centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 5 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos.” (versão originária, os negritos e sublinhados são nossos)

“No dia 02 de Julho de 1986, a BW celebrou com W, ora 1.º A., um acordo, nos termos

do qual aquela declarou vender e este declarou comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no acordo como Lugar n.º A11 da Fracção Autónoma P1R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 5 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos.” (versão corrigida).

“Em 26 de Outubro de 1993, mediante contrato de cessão, foi cedida a BO, ora 45.º A., a posição contratual do promitente-comprador originário CP no contrato-promessa de compra e venda celebrado com a BW, em 17 de Junho de 1986, nos termos do qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B13, correspondente a um vírgula cinco centésimas partes indivisas da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 40 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos.” (versão originária, os negritos e sublinados são nossos)

“Em 26 de Outubro de 1993, mediante contrato de cessão, foi cedida a BO, ora 45.º A., a posição contratual do contraente originário CP no acordo celebrado com a BW, em 17 de Junho de 1986, nos termos do qual aquela declarou vender e este declarou comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o lugar de estacionamento identificado no contrato como Lugar n.º B13, da Fracção Autónoma P2R/C, conforme se comprova pelo Doc. n.º 40 que ora se junta e dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos.” (versão corrigida).

Por fim, tendo em conta a informação da DSSOPT e da competente Conservatória (fls. 1078 a 1091 dos autos), deverá também ser corrigido o número de parques de estacionamento existentes pela forma seguinte:

“P1R/C e P2R/C dispõem no total de 106 lugares de estacionamento de automóveis ligeiros, sendo 28 no R/C, 28 na sobreloja e 50 no 1.º andar”.

Além disso, face aos elementos existentes nos autos, especialmente à

resposta negativa da Conservatória do Registo Predial, também não se podem considerar como provados os factos de que cada 2/100 avos da fracção autónoma P1R/C corresponde a um parque de estacionamento para automóvel naquela fracção autónoma e que cada 15/100 avos da fracção autónoma P2R/C corresponde a um parque de estacionamento para automóvel na mesma, nomeadamente os seguintes factos:

“Cada lugar de estacionamento automóvel sito na Fracção P1R/C veio a corresponder, após o registo da propriedade horizontal do Edifício XX, a uma quota ideal de duas centésimas partes indivisas (2%) desta fracção.”

“Na Fracção P2R/C cada lugar de estacionamento automóvel veio a corresponder, após o registo da propriedade horizontal do Edifício XX, a uma quota ideal de um vírgula cinco centésimas partes indivisas (1,5%) desta fracção.”

3. Do mérito da causa:

O Tribunal *a quo* julgou a acção procedente por entender que se verificou o incumprimento dos contratos-promessa de compra e venda por culpa imputável à Ré.

Salvo o devido respeito, temos um entendimento diferente.

Os acordos celebrados entre a Ré e os Autores podem ser qualificados como contratos-promessa de compra e venda?

A resposta não deixa de ser negativa para nós.

Como é sabido, o contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato – n.º 1 do art.º 404.º do CCM.

No caso em apreço, não resulta dos acordos em referência qualquer convenção no sentido de que a Ré assumiu a obrigação de celebrar a escritura pública de compra e venda dos parques.

Bem pelo contrário, a Ré declarou expressamente, com aceitação dos Autores (com excepção dos 11º, 23º e 43º Autores), que “não é responsável pelas formalidades do pedido de outorga de escritura pública e registo junto dos serviços competentes do Governo”.

Para os casos dos 11º, 23º e 43º Autores, estes acordaram com a Ré em não proceder, naquele momento, “ao registo da fracção autónoma junto dos serviços competentes do Governo e tomar decisão após a publicação por parte do Governo da lei nova relativamente aos parques de estacionamento em edifícios. Se o Governo autorizar a não obrigatoriedade da outorga de escritura para parques de estacionamento, o uso perpétuo será celebrado apenas na modalidade de contrato de compra e venda, devendo a adquirente continuar a pagar a contribuição predial do parque. Se o Governo determinar a obrigatoriedade da outorga de escritura autónoma para parques de estacionamento ou a sua inclusão na escritura da fracção autónoma a que pertencem, a adquirente é obrigada a pagar os impostos relativos à outorga da escritura”.

Como se vê, a Ré nunca assumiu, quer num quer noutro caso, qualquer obrigação de celebrar a escritura pública de compra e venda dos parques, pelo que os acordos em causa não podem ser qualificados como contratos-promessa de compra e venda.

Ora, não sendo contratos-promessa de compra e venda e não tendo nos mesmos fixado a quota parte indivisa que constitui objecto da venda, nunca o Tribunal poderia proferir uma sentença naquele sentido.

*

Tudo visto, resta decidir.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em:

- modificar a matéria de facto nos termos acima consignados;
- conceder provimento ao recurso interposto, revogando a sentença recorrida; e
- absolver a Ré dos pedidos.

*

Custas pelos Autores em ambas as instâncias.

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 04 de Dezembro de 2014.

Ho Wai Neng
(Relator)

José Cândido de Pinho
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)