

Processo n° 802/2019

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 28 de Novembro de 2019

ASSUNTO:

- Incumprimento culposo do contrato
- Dever de assegurar a validade da transacção
- Dano

SUMÁRIO:

- O Réu, como vendedor da fracção autónoma, deve assegurar a validade da transacção no sentido de que o negócio não se tornar inválido por causa que lhe é imputável.
- Não tendo cumprido este dever, é responsável pelos prejuízos da Autora ao abrigo do artº 787º do C.C.
- O valor das mais-valias que a Autora deixou de ganhar em consequência da nulidade do contrato deve ser considerado como dano para efeitos de indemnização.

O Relator

Ho Wai Neng

Processo n° 802/2019

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **28 de Novembro de 2019**

Recorrentes: **A (Réu)**

B (Autora)

Recorridos: **Os Mesmos**

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

I – Relatório

Por sentença de 27/02/2019, julgou-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, condenou o Réu **A** a pagar à Autora **B** a quantia de MOP3,415,200.00, acrescida de juros de mora à taxa dos juros legais a contar da data desta decisão.

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

1. 2019年2月27日，原審法庭作出判決，裁定“*Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção parcialmente procedente porque parcialmente provada e em consequência, condena-se o Réu a pagar à Autora a quantia de MOP3.415.200,00 acrescida de juros de mora a taxa dos juros de mora à taxa dos juros legais a contar da data desta decisão.*”
2. 上訴人不服上述判決，認為基於以下七項原因，被上訴判決應被予以撤銷，或宣告判決無效。
3. 第一，被上訴判決錯誤適用《民法典》第436條第4款、第787條，

以及第 788 條第 2 款之規定。

4. 被上訴判決第 20 頁至第 21 頁引用不履行預約買賣合同之法律規定，認為相關情況與本案件類似，但上訴人不認同。
5. 本案件主要針對被上訴人和其前夫 C 向上訴人購入“H2”單位之法律行為被撤銷後的情況，不涉及預約買賣合同，沒有關於簽署預約買賣合同的事實獲得證實，不符合《民法典》第 436 條的前提。
6. 上訴人不認為存在任何法律漏洞，以導致需類推適用預約買賣合同和不履行之規定。根據《民法典》第 9 條，參考終審法院第 57/2012 號統一司法見解，法律漏洞與法律不予明示並非同義詞，被上訴人之請求已有法律規定，並非法律不完整，不應類推適用預約買賣合同之規定。
7. 上訴人不屬於不履行。若認為涉及不履行，即針對上訴人不履行向被上訴人和其前夫 C 出售涉案“H2”單位的行為。
8. 沒有獲證事實顯示上訴人拒絕向被上訴人和其前夫 C 出售“H2”單位；“H2”單位至今依然存在，上訴人是業權人，沒有出現“履行不能”的情況；案件沒有資料顯示上訴人出售單位的買賣成交期限，無法證實上訴人遲延並已構成確定不履行。所以，不存在條件顯示上訴人不履行出售“H2”單位。
9. 並且，根據《民法典》第 788 條，由債務人證明非因過錯而造成不履行或瑕疵履行，此機制亦與本案應適用之法律規定有所不同，舉證責任方完全相反。
10. 故此，以《民法典》第 436 條第 4 款、第 787 條，以及第 788 條第 2 款的規定而判處上訴人向被上訴人支付相關賠償款項，是錯誤理解和適用法律，被上訴判決應被撤銷。
11. 第二，本案涉及的損害不可歸責於上訴人，上訴人沒有過錯，不符合《民法典》第 480 條之規定，被上訴判決錯誤適用該規定。
12. 根據《民法典》第 477 條和第 480 條，被上訴人負舉證責任，以證明

上訴人有過錯故意或過失作出相關不法行為。

13. 載於卷宗之書證顯示上訴人在簽署“H2”單位的買賣公證書時，聲明自己的婚姻財產制度是分別財產制，但此僅表現一個客觀事實，一個行為。
14. 沒有任何證據證明上訴人清楚知悉自己的婚姻財產制度，“上訴人清楚知悉自己的婚姻財產制度不是分別財產制度”的表述沒有被列入已證事實或待證事實之中，不可能以此判斷上訴人故意或過失作出不實聲明。
15. 獲證事實d)顯示上訴人在購入“H2”單位並簽署買賣公證書時，聲明的財產制度已是分別財產制，而這情況於澳門非常普遍，尤其過去十多年間，不少居民購入不動產時，皆聲明採用分別財產制。簽署買賣公證書時，亦沒有採取任何措施或要求出示任何文件以確認當事人聲明的婚姻財產制度之真偽，導致不少澳門不動產的業權人之婚姻財產制度皆出現錯誤。
16. 本案未能顯示在簽署買賣公證書時，存在任何措施以確認上訴人的婚姻財產制度確實是分別財產制，無法證實上訴人故意或過失採用任何手段或方法以欺瞞其真實的婚姻財產制度。
17. 不同學歷、知識，以及生活背景的人，對於“法律常識”和“生活常識”的理解和涉及層面不盡相同，不排除上訴人認為，既然購買“H2”單位時已聲明採用分別財產制，那麼，出售單位時，聲明相同的財產制度，是合理，沒有任何不妥。
18. 一般的經驗法則或常理邏輯也未必適用於上訴人身上，本案也沒有考究上訴人是否認知一般正常人之經驗和常理邏輯。
19. 再者，即使認為上訴人故意或過失作出相關不法事實，但也必須明確區分是故意還是過失，因為，倘過失作出不法事實，按《民法典》第487條，原審法庭應按衡平原則定出損害賠償。

20. 但原審法庭並沒有考慮是故意還是過失的情況。
21. 所以，在欠缺充分的獲證事實，即欠缺“上訴人清楚知悉自己的婚姻財產制度不是分別財產制度”之前提條件下，且被上訴人無法舉證，上訴人不應被認為存有過錯，上訴人無須向被上訴人作出賠償，被上訴判決錯誤適用《民法典》第 480 條，應被撤銷。
22. 第三，本案涉及的損害與上訴人之行為沒有適當的因果關係，不符合《民法典》第 557 條之規定，被上訴判決錯誤適用該規定。
23. 即使證實上訴人在出售涉案“H2”單位時，聲明的婚姻財產制度出現錯誤，但此行為導致的法律後果，便是《民法典》第 282 條第 1 款。
24. 《民法典》第 282 條第 1 款已規定上訴人作出的行為造成之後果，但該條文沒有給予相關利害關係人其他要求損害賠償之權利。
25. 其次，根據載於卷宗第 41 頁至第 49 頁之法院通知書顯示，提起撤銷之訴的人，是 D。若非 D 提起相關訴訟，便不會出現判決以判處上訴人、被上訴人，以及其前夫 C 返還已受領之一切給付，亦不會導致被上訴人和其前夫 C 存有倘有之損失。
26. 在撤銷之訴當中，上訴人只是被告身份，沒有協助或幫忙 D 以獲勝訴。
27. 上訴人作出的“聲明婚姻財產制度為分別財產制”之行為，沒有直接導致被上訴人於本案件當中提及的損害，不符合《民法典》第 557 條之規定，被上訴判決錯誤理解法律，應予以撤銷。
28. 第四，附於卷宗第 71 頁至第 72 頁之物業估價報告顯示的估價不足以證實被上訴判決的獲證事實 r)，對事實事宜所作之合議庭裁判違反《民事訴訟法典》第 558 條第 1 款之證據自由評價原則，因而就此部分作出的判決不正確。
29. 依據附於卷宗第 71 頁至第 72 頁由 XX 建築置業有限公司作出的物業估價報告，針對事實事宜所作出的合議庭裁判第 10 條事實證實涉案“H2”單位於 2015 年的市價是澳門幣 3,800,000 元。

30. 根據《民事訴訟法典》第 558 條第 1 款規定，原審法庭應審慎評價相關證據，所以，必須分析該報告內容依據之證據和決定性依據，並衡量其價值，而不應只留意報告上訂定的估價。
31. 但該物業估價報告的製作簡漏，只摘錄“H2”單位的一些非常基本之資訊，完全沒有陳述其訂定“H2”單位的市值之任何指標、事實依據或數據分析，亦沒有列出其參考相類似單位之售價的情況。
32. 而且，XX 建築置業有限公司只是一間私人公司，其估價報告內容不具公信力，相關內容不具實體證明力。
33. 難以判斷其估價是否合理的情況下，原審法庭完全不應以該估價報告認定相關事實獲得證實，此明顯違反《民事訴訟法典》第 558 條第 1 款之規定。
34. 第五，不應根據涉案“H2”單位於 2009 年至 2015 年期間的價值差額而作出賠償，相關差額與上訴人作出的行為不存在任何適當的因果關係，亦不可歸責於上訴人，所以，被上訴判決錯誤適用《民法典》第 480 條和第 556 條之規定。
35. 根據被上訴判決之獲證事實 h)，2013 年 7 月 4 日，澳門初級法院就被上訴人和其前夫 C 向上訴人購買“H2”單位的法律行為作出判決，撤銷相關買賣行為。
36. 獲證事實 i) 和 j) 顯示，被上訴人和其前夫 C 不服上述判決，向中級法院提出上訴，而中級法院於 2015 年 10 月 29 日作出判決，維持原判。
37. 被上訴判決考慮涉案“H2”單位於 2015 年的價值，以判處上訴人支付樓價差額，是基於上述判決於 2015 年轉為確定。
38. 但事實上，撤銷相關法律行為的判決早已於 2013 年 7 月 4 日由澳門初級法院作出，自那時起，被上訴人和其前夫 C 已清楚知悉他們需要將“H2”單位返還予上訴人。
39. 若被上訴人和其前夫 C 沒有針對該案件提起上訴，該案件便會於 2013

- 年轉為確定，而即使計算被上訴人的損失，也應當截至 2013 年為止。
40. 所以，被上訴人所遭受的於 2013 年至 2015 年期間的損失，完全不可歸責於上訴人，亦不可能以此為由要求上訴人承擔相關損害賠償；相反，是被上訴人和其丈夫 C 提出上訴的行為而導致他們遭受該兩年期間的樓價差額損失。
41. 根據《民法典》第 480 條第 1 款，被上訴人負舉證責任以證明上訴人對 2013 年至 2015 年期間的“H2”單位之樓價差額負賠償責任，但沒有證據證明上訴人對此存有過錯。
42. 所以，被上訴判決之獲證事實 s) 不應被裁定獲得證實。
43. 並且，2013 年至 2015 年期間，澳門的不動產價值必定出現變化，不可能以 2015 年之估價判定 2013 年時的物業價值。
44. 上外，被上訴判決的獲證事實 t) 證實涉案“H2”單位是被上訴人和其子女的唯一家庭居所。
45. 但被上訴判決第 20 頁至第 22 頁(即卷宗第 250 頁背頁至第 251 頁背頁)卻認為“*Para que a Autora pudesse hoje vender a fracção autónoma pelo valor que ela tem ...*” “*No caso em apreço se a venda não houvesse sido anulado, o comprador teria agora a possibilidade de vender a fracção autónoma pelo preço que vem a ser o de mercado auferindo as respectivas mais valias.*” “*No caso dos autos está demonstrado que da actuação do Réu - falsa declaração quanto ao regime de bens sob o qual estava casado - resultou a anulação da compra e venda e os subsequentes prejuízos para a Autora que, no caso em apreço correspondem concretamente às mais valias que poderia obter com a eventual venda da fracção autónoma e que equivale à diferença entre o valor de compra e o valor que se apurou ser o actual de mercado.*”
46. 倘若涉案“H2”單位是被上訴人和其子女的唯一家庭居所，假若不曾出

現撤銷相關買賣行為之案件，至 2015 年為止，甚至至現時為止，被上訴人和其子女將會繼續居住在涉案“H2”單位，如此，怎可能會出售自身的唯一家庭居所以致無家可歸？

47. 而且，不存在任何證據以證明被上訴人欲於 2015 年出售涉案單位。
48. 所以，被上訴判決所提出的理據出現矛盾，不符合邏輯，相關決定應予以撤銷。
49. 第六，被上訴判決將不屬於被上訴人之賠償款項全部判予被上訴人一人，違反《民法典》第 477 條和《民事訴訟法典》第 564 條第 1 款。
50. 被上訴判決獲證事實 a) 和 t) 可顯示，涉案“H2”單位是被上訴人和其前夫 C 於 2009 年購入。當時，C 與被上訴人是夫妻關係，該單位亦作為家庭居所。
51. 即使認為被上訴人是被害人，其前夫 C 也應當是被害人，二人應獲得賠償，而不僅僅是被上訴人一人。
52. 載於卷宗第 117 頁和背頁的批示，以及第 164 頁和背頁的清理批示也指出，除非財產損害之外，其餘賠償請求皆涉及必要共同訴訟，被上訴人和其前夫 C 必須共同以原告身份向上訴人提訴。
53. 被上訴人與前夫 C 已離婚，被上訴人無權為其前夫收取屬於前夫的損害賠償，亦無權管理其前夫之財產，雙方不再適用關於夫妻財產制度之規定。
54. 可是，被上訴判決卻判處上訴人向被上訴人支付財產損害賠償的總額，當中包含的樓價差額賠償澳門幣 3,387,200 元，不只屬於被上訴人一人，而是屬於被上訴人和其前夫 C 的。
55. 原審法庭將不屬於被上訴人的損害賠償一併判處予被上訴人，違反了《民法典》第 477 條，導致被上訴判決應予以撤銷。
56. 並且，被上訴人請求之賠償金額應當包含其前夫 C 所應獲得的賠償部分，但被上訴判決卻將賠償全數全部判予被上訴人一人，違反《民事

《訴訟法典》第 564 條第 1 款，導致被上訴判決無效。

57. 第七，不存在判處非財產損害賠償之事實依據，相關損害並非由上訴人所造成，且相關金額之訂定違反《民法典》第 489 條之規定。
58. 如上所述，上訴人對被上訴人的損害沒有任何過錯，上訴人倘有之不法行為與被上訴人的損害之間不存在適當的因果關係，上訴人沒有義務作出任何賠償。
59. 其次，被上訴人遭受的倘有非財產損害並非源於上訴人“聲明婚姻財產制度為分別財產制”之行為，而是源於相關撤銷之訴，以及上訴人與其前夫 C 之離婚，此可從被上訴判決獲證事實 y)、z) 及 aa) 表現出來。
60. 根本無法單純判斷被上訴人遭受的精神損害全部是由於上訴人的不法事實所造成，事實上，是因為各個原因而造成，也不可能判斷每件事情對被上訴人造成的精神損害之程度。
61. 並且，被上訴判決以中國文化為依據，取「28」意頭，訂定澳門幣 28,000 元賠償金額，欠缺合理合法依據，違反《民法典》第 489 條規定。

*

A Autora respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 321 a 326 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Admitido o recurso da sentença do Réu, a Autora vem interpor o recurso subordinado, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. 本平常上訴是針對初級法院法官閣下(如下稱為“原審法庭”)2019 年 2 月 27 日作出之裁判，裁定“(…) Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção parcialmente procedente provada e em consequência, condena-se o Réu a pagar à Autora a quantia de MOP3.415.200,00 acrescida de juros de mora à taxa dos juros legais a

contar da data desta decisão. (...)”之部份裁判。

2. 在對原審法庭之見解表示應有尊重下，上訴人不服原審法庭之上述見解，並認為被上訴裁判存有錯誤適用法律、《民事訴訟法典》第 571 條 1 款 b 項規定的未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據及違反《民法典》第 557 條規定的瑕疵，理由如下：
3. 正如被上訴裁判所述，本案當中的情況是符合《民法典》第 477 條因不法事實所生之責任，並因被上訴人之過錯不法行為對上訴人造成損害，而並非因為不履行預約合同，而且因不法事實所生之責任與不履行預約合同所引致之損害所保護的法益及前提要件均不相同，故在本案之情況下不應適用有關不可履行預約合同而生的損害賠償制度。
4. 值得注意的是，基於本案的情況符合《民法典》第 477 條因不法事實所生之責任，因而應適用同一法典第 556 條及續後之條文，而有關損害賠償之計算應按照《民法典》第 558 條 1 款規定，損害賠償義務之範圍不僅包括侵害所造成之損失(即本案當中已支付的價金 MOP412,800.00)，亦包括受害人因受侵害而喪失之利益(即本案當中的樓宇升值差額 MOP3,387,200.00)。
5. 換言之，法律已為《民法典》第 7 條因不法事實所生之責任規定了一合適之損害賠償制度，故亦無需要適用有關不履行預約合同的相關法律制度。
6. 事實上，上訴人及其前夫 C 在 2009 年購入涉案單位時確實已支付了涉案單位的樓款，合共為澳門幣 412,800.00 元，但其後，基於被上訴人 A 錯誤報告其婚姻狀況而使涉案單位的買賣被撤銷，導致原告失去了涉案單位之所有權。
7. 而直至上訴人於 2016 年提起本訴訟程序時，涉案單位之價值已由原先的澳門幣 412,800.00 升值為澳門幣 3,800,000.00 元，有關的升值差額為澳門幣 3,387,200.00 元。

8. 按照一般經驗法則顯示，倘若有關涉案單位之買賣沒有被取消，則在上訴人出售涉案單位時，上訴人應能夠取得的是出售價金為澳門幣 3,800,000.00 元，而並非兩者之間的升值差額澳門幣 3,387,200.00 元【MOP3,800,000.00 - MOP412,800.00】。
9. 而倘若按照被上訴裁判所指的要求賠償已支付的樓款與要求取得涉案單位的升值差額的請求之間不能並存，而只可以批准其中一個請求的理解，則會導致出現對上訴人不公平及不合理的情況。
10. 請容許上訴人在此舉出一個例子，倘若上訴人在 2009 年時是以澳門幣 412,800.00 元購入涉案單位，而直至上訴人向被上訴人提出本訴訟程序時有關樓宇的價值僅提升至澳門幣 700,000.00 元，則兩者之間的升值差額為澳門幣 287,200.00 元【MOP700,000.00 - MOP412,800.00】。
11. 按照被上訴裁判之理解，此時上訴人僅可取回購買價金 (MOP412,800.00) 與升值金額 (MOP700,000.00) 之間的差額，即澳門幣 287,200.00 元【MOP700,000.00 - MOP412,800.00】，倘若按照被上訴裁判的這一理解，則上訴人出售有關物業非但沒有賺取任何的利潤，反而虧損了澳門幣 125,600.00 元【MOP412,800.00 - MOP287,200.00】。
12. 明顯地，按照被上訴裁判之理解所得出之結果是不合理的，而且對上訴人而言亦不公平。
13. 此外，雖然被上訴裁判當中認為涉案的買賣因被上訴人錯誤報告其婚姻狀況而被撤銷與不履行預約合同的賠償情況相同，但被上訴裁判當中並沒有詳細指出兩者之間相同的內容為何，更未有在被上訴裁判當中提及本案之情況應適用不履行預約合同之損害賠償規定，即《民法典》第 436 條 4 款，因而不判處被上訴人需向上訴人返還上訴人已支付之樓款的法律依據為何。
14. 基於此，被上訴裁判的理解是不正確，應廢止被上訴裁判之上述內容並判處上訴人可取回其已支付之價金澳門幣 412,800.00 元，以及涉案

單位之升值差額澳門幣 3,387,200.00 元，合共為澳門幣 3,800,000.00 元。

15. 其次，有關上訴人提出的將來租金損害賠償方面，上訴人認為有關上訴人所請求的將來租金賠償與被上訴人所作出之行為之間是存在因果關係的，理由是根據《民法典》第 557 條有關因果關係之規定，當中明確指出「僅就受害人如非受侵害即可能不遭受之損害，方成立損害賠償之債」。
16. 在本損害賠償案件當中，被上訴裁判已認定被上訴人是導致上訴人失去涉案單位所有權之過錯方，倘若不是被上訴人在與上訴人簽署買賣公證書時錯誤地申報自己的婚姻狀況，亦不會導致涉案單位之買賣公證書被撤銷，更不會導致上訴人日後須搬離涉案單位及另外尋找地方居住。
17. 因此，明顯地，上訴人日後需要搬離涉案單位及另外尋找地方居住完全是基於被上訴人所作出之過錯行為而導致，兩者之間是存有因果關係的，符合《民法典》第 557 條有關因果關係之規定，而並非被上訴裁判所指的沒有因果關係。
18. 綜上所述，被上訴裁判未有詳細說明其認為本案之情況應適用不履行預約合同之損害賠償規定的事實依據及法律依據為何，以及錯誤地認定上訴人將來搬離涉案單位後需要另外尋找地方居住與被上訴人所作出之過錯行為之間是沒有因果關係，繼而使被上訴裁判沾有錯誤適用法律、《民事訴訟法典》第 571 條 1 款 b 項規定的未有詳細說明作為裁判理由之事實依據及法律依據及違反《民法典》第 557 條規定的現處，應廢止被上訴裁判之上述兩部份內容，並判處上訴人除了可取得涉案單位在 2009 年至 2015 年期間之升值差額(MOP3,387,200.00) 及已判處之精神損害賠償金額(MOP28,000.00)外，尚可取回其已支付予被上訴人以購買涉案單位之樓款(MOP412,800.00)，合共為澳門幣

3,828,000.00 元【MOP3,387,200.00 + MOP28,000.00 + MOP412,800.00】，
以及判處上訴人提出之將來租金損害賠償請求理由成立。

*

O Réu respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 328 a 335 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- a) No dia 23 de Janeiro de 2009, a Autora e o então marido **C**, no escritório do advogado Luís Reigadas, celebraram com Réu o contrato de compra e venda da fracção autónoma sita em Macau, na ..., edifício “...”, 2º andar – fracção H (adiante designada por “H2”), descrito sob nº ..., pelo preço de MOP412.800,00. No mesmo dia, a Autora e seu ex-marido **C** pagaram ao Réu a totalidade do preço do imóvel em causa; (al. a) dos factos assentes)
- b) No dia da celebração do contrato de compra e venda, a Autora e o ex-marido **C** contraíram um empréstimo de hipoteca ao Banco X com o imóvel “H2”, no valor de HKD300.000,00, o equivalente a MOP309.300,67; (al. b) dos factos assentes)
- c) Na data da assinatura do referido contrato de transmissão, a Autora pagou ao Réu parte do preço do imóvel, ou seja, os HKD300.000,00 correspondentes a MOP309.300,67, montante

este obtido do aludido empréstimo de hipoteca da fracção autónoma “H2”; (al. c) dos factos assentes)

- d) No dia 12 de Junho de 2003, o Réu, quando adquiriu a fracção autónoma “H2”, declarou que o regime de casamento adoptado com a sua cónjuge **D** era o de separação de bens; (al. d) dos factos assentes)
- e) Na altura da celebração do contrato de compra e venda do referido imóvel, o registo predial da fracção autónoma “H2” indicava o **A** como proprietário e que tinha adoptado o regime de separação de bens com a sua cónjuge **D**; (al. e) dos factos assentes)
- f) Posteriormente, o Réu e a sua cónjuge **D**, intentaram uma acção de anulação do contrato de compra e venda da fracção autónoma “H2”, celebrado com a Autora e **C** em 23 de Janeiro de 2009; (al. f) dos factos assentes)
- g) O Réu e a sua cónjuge fundamentaram para a anulação do referido contrato por se terem casados a 22 de Outubro de 1991 no interior da China, onde era aplicável a Lei de Casamento da República Popular da China aprovada em 1980. Nos termos do artº 13º da referida legislação, os bens são comuns durante a constância do matrimónio e ambas as partes têm o direito à igualdade para os conferir; (al. g) dos factos assentes)
- h) Dado que o regime de casamento do Réu e da sua cónjuge **D** é aplicável o regime supletivo da Lei de Casamento da República Popular da China e não o do separação de bens, o Tribunal, no dia 4 de Julho de 2013 proferiu a sentença e decretou o seguinte:

“Anula-se o negócio jurídico praticado pelo 1º Réu em 23 de Janeiro de 2009, que procedeu a transmissão do direito de propriedade à Autora e ao **C** do imóvel situado na ..., edifício “...”, 2º andar – fracção **H**, e ordena-se que, após a sentença transitar em julgado e, no prazo de 90 dias, a Autora e o **C** restituam o imóvel em causa à cónjuge do Réu, **D**”; (al. h) dos factos assentes)

- i) A Autora e **C** não concordaram com a referida decisão e interpuseram recurso para o Tribunal de Segunda Instância; (al. i) dos factos assentes)
- j) No dia 29 de Outubro de 2015, o Tribunal de Segunda Instância decidiu manter a decisão do Tribunal Judicial de Base, tendo a Autora sido notificada para abandonar da fracção autónoma “H2” no dia 16 de Fevereiro de 2016; (al. j) dos factos assentes)
- k) Na altura da celebração do contrato de compra e venda, o Réu declarou que o regime de casamento adoptado com a sua cónjuge **D** era o de separação de bens; (al. k) dos factos assentes)
- l) O Réu quando assinou o contrato de compra e venda com a Autora e o então seu marido **C**, declarou que a fracção autónoma “H2” não era a casa de morada de família com a cónjuge; (resposta ao quesito nº2 da base instrutória)
- m) O Réu bem sabia que se casou com a sua cónjuge no interior da China e quando celebrou a escritura da compra e venda do imóvel “H2” com a Autora e seu ex-marido, declarou perante o

notário ser casado no regime de separação de bens; (resposta ao quesito nº 3 da base instrutória)

- n) Como o Réu declarou falsamente o regime de casamento adoptado com a sua cónjuge, assim, o Tribunal decretou a anulação do contrato de compra e venda do imóvel “H2”; (resposta ao quesito nº 4 da base instrutória)
- o) Até ao dia 16 de Novembro de 2015, a Autora e C tinham que liquidar ao Banco X o remanescente da dívida de MOP60.773,70; (resposta ao quesito nº 6 da base instrutória)
- p) Dado que a Autora e o C celebraram um contrato de hipoteca com o Banco X mediante o imóvel “H2”, válido por 8 anos, no valor de MOP309.300,67, os mesmos tinham que pagar ao banco os juros correspondentes a MOP42.365,83; (resposta ao quesito nº 7 da base instrutória)
- q) A Autora e o C pagaram o imposto de selo para a transmissão da fracção autónoma “H2”, no valor de MOP13.004,00; (resposta ao quesito nº 8 da base instrutória)
- r) Em 2015 o valor de mercado da fracção autónoma “H2” era de MOP3.800.000,00; (resposta ao quesito nº 10 da base instrutória)
- s) Devido à conduta do Réu, a Autora e C perderam a diferença do valor, por o preço da fracção autónoma “H2” ter subido, no período compreendido entre 2009 e 2015; (resposta ao quesito nº 10-A da base instrutória)

- t) A fracção autónoma “H2” é a única casa de família da Autora e dos dois filhos menores; (resposta ao quesito nº 11 da base instrutória)
- u) Depois de vir a deixar o imóvel “H2”, a Autora terá que arrendar uma outra fracção autónoma para viver; (resposta ao quesito nº 12 da base instrutória)
- v) Actualmente, para arrendar uma fracção autónoma semelhante à da “H2”, no mesmo prédio, teria que pagar uma renda mensal não inferior a MOP6.500,00; (resposta ao quesito nº 13 da base instrutória)
- w) A conduta do Réu afectou a Autora causando-lhe sofrimento psicológico; (resposta ao quesito nº 14 da base instrutória)
- x) A Autora sofreu psicologicamente o que afectou o seu trabalho e vida quotidiana; (resposta ao quesito nº 15 da base instrutória)
- y) A Autora ficou bastante perturbada emocionalmente com a acção de anulação da compra e venda da fracção a que se reportam os autos; (resposta ao quesito nº 16 da base instrutória)
- z) A Autora e C divorciaram-se um do outro em 17.11.2014; (resposta ao quesito nº 18 da base instrutória)
- aa) Deste modo, a Autora passou a ficar mais preocupada e ansiosa, por ter receio de perder a única casa de morada de família e sentindo mágoa pelos filhos de não terem lugar onde pudessem ficar; (resposta ao quesito nº 19 da base instrutória)
- bb) A Autora, ao pensar que ia ficar sem a casa de morada de família com os dois filhos menores, chorava e passava todos os

dias com ansiedade; (resposta ao quesito n° 20 da base instrutória)

cc) Antes desses factos, a Autora era uma pessoa alegre e aberta; (resposta ao quesito n° 21 da base instrutória)

dd) Após os factos, a Autora começou a sentir ansiedade e intranquilidade, sofria insónia todas as noites, factos que causaram grande impacto à Autora, quer física quer psicologicamente; (resposta ao quesito n° 22 da base instrutória)

ee) A Autora recorria muitas vezes ao apoio e exprimia os seus sentimentos à Associação de Moradores de Macau e à Macau Casa dos Trabalhadores dos Indústria de Jogo, contudo, a preocupação da Autora nunca diminui. (resposta ao quesito n° 22-A da base instrutória)

*

III – Fundamentação

Antes de mais, urge rectificar algumas imprecisões constantes dos factos vertidos nas als. f) e g) da parte dos factos apurados da sentença recorrida.

A sentença recorrida, nas als. f) e g) dos factos apurados, deu como assente que a acção de anulação do contrato de compra e venda foi intentada pelo Réu e sua cónjuge **D**, o que na realidade e segundo os factos assentes sob as al. f) e g) no despacho saneador (fls. 165v dos autos), a referida acção de anulação foi intentada somente pela cónjuge do Réu, e não pelos ambos.

Assim, determina-se que se rectifique pela forma seguinte:

- f) Posteriormente, a cónjuge do Réu **D**, intentou uma acção de anulação do contrato de compra e venda da fracção autónoma “H2”, celebrado com a Autora e **C** em 23 de Janeiro de 2009; (al. f) dos factos assentes)
- g) Fundamentou para a anulação do referido contrato por se terem casados a 22 de Outubro de 1991 no interior da China, onde era aplicável a Lei de Casamento da República Popular da China aprovada em 1980. Nos termos do artº 13º da referida legislação, os bens são comuns durante a constância do matrimónio e ambas as partes têm o direito à igualdade para os conferir; (al. g) dos factos assentes)

A – Do recurso do Réu:

(1) Da impugnação da decisão da matéria de facto quanto ao quesito 10º da Base Instrutória:

O quesito 10º da Base Instrutória tem o seguinte teor:

“10º

O preço da fracção autónoma “H2” subiu e actualmente tem o valor de MOP\$3.800.000,00 no mercado?”

A resposta foi a seguinte:

“Provado que em 2015 o valor de mercado da fracção autónoma “H2” era de MOP\$3.800.000,00”.

Para o Réu, o Tribunal *a quo* não devia dar como provado o quesito em causa com base simplesmente numa avaliação particular feita por uma agência imobiliária.

Quid juris?

Adiantamos desde já que não assiste razão ao Réu.

Como é sabido, segundo o princípio da livre apreciação das provas previsto n.º 1 do artigo 558.º do CPC, “*O tribunal aprecia livremente as provas, decidindo os juízes segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto*”.

A justificar tal princípio e aquilo que permite a existência do mesmo, temos que o Tribunal *a quo* beneficia não só do seu prudente juízo e experiência, como da mais-valia de um contacto directo com a prova, nomeadamente, a prova testemunhal, o qual se traduz no princípio da imediação e da oralidade.

Sobre o princípio da imediação ensina o Ilustre Professor Anselmo de Castro (in *Direito Processual Civil*, I, 175), que “*é consequencial dos princípios da verdade material e da livre apreciação da prova, na medida em que uma e outra necessariamente requerem a imediação, ou seja, o contacto directo do tribunal com os intervenientes no processo, a fim de assegurar ao julgador de modo mais perfeito o juízo sobre a veracidade ou falsidade de uma alegação*”.

Já Eurico Lopes Cardoso escreve que “*os depoimentos não são só palavras, nem o seu valor pode ser medido apenas pelo tom em que foram proferidas. Todos sabemos que a palavra é só um meio de exprimir o pensamento e que, por vezes, é um meio de ocultar. A mímica e todo o aspecto exterior do depoente influem, quase tanto como as suas palavras, no crédito a prestar-lhe.*” (in *BMJ* n.º 80, a fls. 220 e 221)

Por sua vez Alberto dos Reis dizia, que “*Prova livre quer dizer prova apreciada pelo julgador seguindo a sua experiência e a sua prudência, sem subordinação a regras ou critérios formais preestabelecidos, isto é, ditados pela lei. Daí até à afirmação de que o juiz pode decidir como lhe apetecer, passando arbitrariamente por cima das provas produzidas, vai uma distância infinita. (...) A interpretação correcta do texto é, portanto, esta: para resolver a questão posta em cada*

questão, para proferir decisão sobre cada facto, o tribunal aprecia livremente as provas produzidas, forma sua convicção como resultado de tal apreciação e exprime-a na resposta. Em face deste entendimento, é evidente que, se nenhuma prova se produziu sobre determinado facto, cumpre ao tribunal responder que não está provado, pouco importando que esse facto seja essencial para a procedência da acção” (in Código de Processo Civil anotado, Coimbra Editora IV, pago 570-571.)

A jurisprudência local tem entendido que “(...) *nem mesmo as amarras processuais concernentes à prova são constritoras de um campo de acção que é característico de todo o acto de julgar o comportamento alheio: a livre convicção. A convicção do julgador é o farol de uma luz que vem de dentro, do íntimo do homem que aprecia as acções e omissões do outro. Nesse sentido, princípios como os da imediação, da aquisição processual (artº 436º do CPC), do ónus da prova (artº 335º do CC), da dúvida sobre a realidade de um facto (artº 437º do CPC), da plenitude da assistência dos juízes (artº 557º do CPC), da livre apreciação das provas (artº 558º do CPC), conferem lógica e legitimação à convicção. Isto é, se a prova só é "livre" até certo ponto, a partir do momento em que o julgador respeita esse espaço de liberdade sem ultrapassar os limites processuais iminentes, a sindicância ao seu trabalho no tocante à matéria de facto só nos casos restritos no âmbito do artºs. 599º e 629º do CPC pode ser levada a cabo. Só assim se compreende a tarefa do julgador, que, se não pode soltar os demónios da prova livre na acepção estudada, também não pode hipotecar o santuário da sua consciência perante os dados que desfilam à sua frente. Trata-se de fazer um tratamento de dados segundo a sua experiência, o seu sentido de justiça, a sua sensatez, a sua ideia de lógica, etc. É por isso que dois cidadãos que vestem a beca, necessariamente diferentes no seu percurso de vida, perante o mesmo quadro de facto, podem alcançar diferentes convicções acerca do modo como se passaram as coisas. Não há muito afazer quanto a isso.” (Ac. do TSI , de 20/09/2012, Proc. nº*

551/2012).

Pois, *“A livre convicção do julgador da 1ª instância é soberana e só em caso de erro, que facilmente seja detectável, pode o tribunal do recurso censurar o modo como a apreciação dos factos foi feita. Quando a primeira instância forma a sua convicção com base num conjunto de elementos, entre os quais a prova testemunhal produzida, o tribunal “ad quem”, salvo erro grosseiro e visível que logo detecte na análise da prova, não deve interferir nela, sob pena de se transformar a instância de recurso, numa nova instância de prova.*

A decisão de facto só pode ser modificada nos casos previstos no art. 629º do CPC e o tribunal de recurso não pode censurar a relevância e a credibilidade que, no quadro da imediação e da livre apreciação das provas, o tribunal recorrido atribuiu ao depoimento de testemunhas a cuja inquirição procedeu.” (Ac. do TSI, de 17/01/2018, Proc. nº 60/2018.

Ao nível do direito comparado, o STJ de Portugal sustenta que *“A reapreciação da matéria de facto por parte desta Relação tem um campo muito restrito, limitado, tão só, aos casos em que ocorre flagrantemente uma desconformidade entre a prova produzida e a decisão tomada, nomeadamente quando não exista qualquer sustentabilidade face à compatibilidade da resposta com a respectiva fundamentação”* (Ac. do STJ, de 21/01/2003, in www.dgsi.pt).

Com efeito, *“não se trata de um segundo julgamento até porque as circunstâncias não são as mesmas, nas respectivas instâncias, não bastando que não se concorde com a decisão dada, antes se exige da parte que pretende usar desta faculdade a demonstração da existência de erro na apreciação do valor probatório dos meios de prova que efectivamente, no caso, foram produzidos.(...)”* (Ac. do RL de 10/08/2009, in www.dgsi.pt).

Ou seja,

Uma coisa é não agradar o resultado da avaliação que se faz da prova, e outra bem diferente é se detectarem erros claros de julgamento no processo de formação da convicção do julgador, incluindo eventuais violações de regras e princípios de direito probatório.

No caso em apreço, em face da prova efectivamente produzida e atentas as regras e entendimento acima enunciados, não se verifica que o Tribunal *a quo* tinha cometido qualquer erro, muito menos, notório e grave, na apreciação da prova.

Improcede, assim, o recurso nesta parte.

(2) Do mérito da causa:

A sentença recorrida tem o seguinte teor:

“...

Na génese desta acção está uma outra em que foi anulada a compra e venda celebrada entre a Autora e o interveniente com o Réu.

Nos termos do artº 282º do C.Civ. a declaração de anulação tem como efeito a restituição de tudo quanto tiver sido prestado, ou o valor equivalente, se a restituição em espécie não for possível.

Destarte, no que concerne à devolução do preço pago pela Autora pela compra anulada da fracção autónoma, nos termos da indicada disposição legal dúvidas não há quanto à procedência do pedido de condenação do Réu a pagar o indicado valor de MOP412.800,00, se outras razões não houver que obstem a tal.

Contudo, no caso em apreço a Autora não pede apenas a devolução do preço pago, mas também, a devolução do valor dos juros pagos ao Banco para liquidação do empréstimo contraído para compra da fracção autónoma, o valor do imposto pago, o valor de obras de decoração realizadas, a diferença entre o preço pago e o valor actual da fracção autónoma que corresponderia às mais-valias que a Autora teria ganho com

a compra caso não tivesse sido anulada e ainda os danos futuros decorrentes da necessidade de ter de arrendar uma casa no futuro e os danos não patrimoniais que a anulação da compra e venda lhe causou.

Vejam os então.

Nos termos do nº1 do artº 477º do C.Civ. «aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação».

São, assim, pressupostos da responsabilidade civil:

- O facto;*
- A ilicitude;*
- A imputação do facto ao lesante;*
- O dano;*
- Nexo de causalidade entre o facto e o dano.*

Quanto ao facto este tanto pode ser positivo, traduzido num acto ou acção, como também, negativo traduzido numa omissão quando «haja o dever jurídico de praticar um acto que, seguramente ou muito provavelmente teria impedido a consumação desse dano».

«Por isso, facto voluntário significa apenas, no caso presente, facto objectivamente controlável ou dominável pela vontade. Para fundamentar a responsabilidade civil basta a possibilidade de controlar o acto ou omissão; não é necessária uma conduta predeterminada, uma acção ou omissão orientada para certo fim (uma conduta finalista). Fora do domínio da responsabilidade civil ficam apenas os danos causados por causas de força maior ou pela actuação irresistível de circunstâncias fortuitas (pessoa que é irresistivelmente impelida por força do vento, por efeito da vaga do mar, por virtude de uma explosão, de uma descarga eléctrica, da

deslocação de ar provocada pelo arranque de um avião, ou de outras forças naturais invencíveis).» - Obra citada a pág. 449 -.

A ilicitude pode consistir na violação do direito de outrem (entre as várias formas que aquela pode revestir).

Declarar erradamente o regime de bens segundo o qual está casado, numa escritura de compra e venda de imóveis, atentando contra a segurança jurídica que as respectivas transacções devem revestir e ferindo o respectivo acto com um vício que conduz a que venha a ser declarada a anulabilidade do mesmo, é sem dúvida um facto ilícito.

A imputação do facto ao lesante traduz-se na culpa do agente, ou seja da violação ter sido praticada com dolo ou mera culpa.

A culpa pressupõe a imputabilidade do agente, ou seja de que este é capaz de discernir os efeitos da sua actuação ou omissão e que tem liberdade de determinação (capacidade intelectual e emocional e capacidade volitiva).

Age com dolo aquele que representando um facto actue com intenção de o realizar (dolo directo) ou admita como possível a realização desse resultado conformando-se com aquela realização (dolo eventual).

Como resulta da factualidade apurada quando o Réu adquiriu a fracção autónoma cuja compra e venda foi anulada declarou ser casado no regime de separação de bens, facto que ficou a constar no registo predial, vindo a declarar novamente aquando da venda ser esse o regime de bens do seu casamento e não ser aquela fracção a casa de morada de família.

Com tal declaração – separação de bens e não ser a casa de morada de família – se afastou a cônjuge do Réu da celebração da escritura pública de compra e venda feita entre Autora, marido e Réu.

Conforme resulta da alínea m) da factualidade apurada o Réu sabia que casou

com a sua esposa na China Continental.

Inicialmente nos termos do artº 13º da Lei do Casamento da Republica Popular da China em vigor a partir de 01.01.1981 e actualmente no artº 17º da mesma Lei após a alteração introduzida em 28.04.2001 os bens adquiridos pelos cônjuges durante o casamento são comuns, salvo se houver convenção em sentido contrário como resulta do actual artº 19º da mesma Lei.

O regime da comunhão de bens na pendência do casamento na China Continental já se encontrava estabelecido, também, no Regime Jurídico do Casamento de 1950.

Ora, no caso em apreço nem alega nem se prova que entre o Réu e a sua esposa haja, alguma vez sido celebrada convenção nupcial no sentido de estabelecer o regime de separação de bens, pelo que, não aproveitando a ignorância da lei a ninguém – artº 5º do C.Civ. - sendo na China Continental desde 1950 o regime de bens do casamento idêntico ao da comunhão de adquiridos, não há como justificar que o Réu no mínimo não admitisse que a sua declaração de que estava casado no regime de separação de bens era falsa e se conformasse com esse resultado, pelo que, a sua actuação cabe dentro do âmbito do dolo eventual.

Aqui chegados cabe-nos apreciar a questão dos danos.

O dano consiste no prejuízo que a conduta do agente causou a outrem, estando aquele obrigado a reconstituir a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação – artºs 556º e 557º ambos do C.Civ. -.

Da prova produzida resulta que a Autora pelo empréstimo contraído para pagar o preço de aquisição da fracção pagou juros – cf. al. p) – no valor de MOP42.365,83 e pagou o imposto devido pela aquisição da fracção autónoma – cf. al. q) – no valor de MOP13.004,00, tudo no montante global de MOP55.369,83.

Mas também ficou demonstrado – cf. als. r) e s) – que a fracção autónoma em

causa, entre a data da anulada compra e venda por banda da Autora e a da decisão que a anulou, valorizou atingindo o montante de MOP3.800.000,00, deixando a Autora, por força da anulação de poder obter uma mais-valia entre a diferença do preço pago e o valor agora atingido no montante de MOP3.387.200,00.

Em termos de danos patrimoniais a Autora pede o valor das mais-valias acrescida do valor do preço e das despesas em que incorreu o que não faz sentido.

Para que a Autora pudesse hoje vender a fracção autónoma pelo valor que ela tem, teria sempre de a ter adquirido e essa aquisição implicava o pagamento do preço, dos juros (uma vez que necessitou de recorrer ao crédito) e do imposto (dentro daquilo que se provou haver sido pago). Sem estas despesas, nomeadamente o pagamento do preço, nunca a Autora poderia obter as mais-valias com a subsequente venda.

Assim sendo apenas poderá proceder o pedido numa das vertentes, ou a devolução do preço pago, juros e imposto, ou o valor das mais-valias que a Autora deixou de ganhar.

Em situações similares, decorrentes do incumprimento de contratos de promessa de compra e venda tem este tribunal vindo a entender ser devida a indemnização pelo valor excedente a que alude o n.º4 do art.º436.º do C.Civ..

No caso em apreço a anulação da compra e venda por o vendedor ter declarado um regime de bens do casamento errado ou o incumprimento voluntário de um contrato de promessa de compra e venda são situações idênticas em que para o comprador se frustram todas as legítimas expectativas decorrentes da compra.

Nos termos do art.º 787.º do C.Civ. o devedor que faltar culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao devedor, presumindo-se a culpa do devedor na falta de prova em contrário – art.º 788.º do C.Civ.

-.

No caso em apreço se a venda não houvesse sido anulada, o comprador teria

agora a possibilidade de vender a fracção autónoma pelo preço que vem a ser o de mercado auferindo as respectivas mais valias.

Nos termos do artº 556º do C.Civ. aquele que estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação.

Aqui chegados, impõe-se concluir que a situação dos autos pode e deve ser equiparada no que concerne à indemnização à do incumprimento do contrato de promessa de compra e venda, não havendo razão alguma para tratar de forma diferente a indemnização devida pela anulação do contrato decorrente da culpa de um contraentes daquela outra que se fixaria em caso de incumprimento da promessa de contratar.

No caso dos autos está demonstrado que da actuação do Réu – falsa declaração quanto ao regime de bens sob o qual estava casado – resultou a anulação da compra e venda e os subsequentes prejuízos para a Autora que, no caso em apreço correspondem concretamente às mais valias que poderia obter com a eventual venda da fracção autónoma e que equivale à diferença entre o valor de compra e o valor que se apurou ser o actual de mercado.

Assim sendo, o valor da indemnização a que a Autora terá direito será igual a MOP3.387.200,00 (MOP3,800,000.00 – MOP412,800.00).

Porém, ao se decidir deste modo nada tem a Autora direito a receber (como já se havia referido) quanto ao valor do preço pago e demais despesas que realizou com vista à aquisição.

Segundo o nº 1 do artº 489º do C.Civ. «na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito».

Provou-se que a situação decorrente da anulação daquela que é a casa de

morada de família da Autora lhe causou sofrimento o qual nos termos da indicada disposição legal é susceptível de ser indemnizável.

Contudo entendemos também que a solução alcançada no sentido do Réu ser condenado a pagar o valor das mais-valias que a Autora poderia obter com a venda da casa repõe em termos de valor toda a situação que deveria existir.

Pelo que, não deixando por isso de serem indemnizáveis os danos morais sofridos entendemos que o valor a fixar pelos mesmos deve ser meramente simbólico o que se satisfaz com a fixação de um valor de MOP28.000,00 considerando a conotação que o número tem com a cultura Chinesa.

No que concerne aos danos futuros pedidos decorrentes da necessidade da Autora ter de arrendar uma casa, salvo melhor opinião entendemos não ter essa situação qualquernexo de causalidade com os factos subjacentes à acção.

A necessidade de uma habitação para a Autora e filhos decorre da condição de serem humanos, pelo que a Autora sempre teria de providenciar por ter uma habitação seja comprada ou arrendada ou de qualquer outra forma.

Indemnizados os prejuízos decorrentes da anulação da compra e venda, nada mais cabe ao Réu ter de compensar, cabendo à Autora providenciar por ter uma habitação.

No que concerne aos juros de mora pedidos, de acordo com o disposto nos artigos 560º nº 5, 794º nº 4, 795º nº 1 e 2 do C.Civ. e Acórdão de Uniformização de Jurisprudência do TUI de 02.03.2011, os mesmos são devidos desde a data desta decisão à taxa dos juros legais.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção parcialmente procedente porque parcialmente provada e em consequência, condena-se o Réu a pagar à Autora a quantia de MOP3.415.200,00 acrescida de juros de mora à taxa dos juros legais a contar da data desta decisão...”.

Salvo o devido respeito, não achamos correcto que o Tribunal *a quo* afirma que a conduta do Réu consubstancia numa responsabilidade extracontratual prevista no artº 477º do C.C., e ao mesmo tempo, aplica a regra do incumprimento contratual (artº 787º do C.C.) para efeitos de indemnização.

Por outro lado, também não devia ignorar que na presente acção foi admitida a intervenção principal provocada do ex-cônjuge da Autora para assegurar a legitimidade activa, uma vez que se trata duma situação de litisconsórcio necessário (vide despacho de fls. 117 dos autos), daí que caso se proceder a acção, a indemnização em causa, com excepção dos danos pessoais, deve reportar-se à Autora e ao seu ex-cônjuge C, e não somente à Autora.

Feitas as observações preliminares, cumpre agora apreciar o mérito causa.

No caso em apreço e segundo a factualidade apurada, o Réu declarou, no momento da celebração da escritura pública do contrato de compra e venda, falsamente o regime matrimonial como separação de bens.

Ora, entendemos que a prestação duma declaração falsa quanto ao seu regime matrimonial de bens já aponta a existência da culpa do Réu no cumprimento defeituoso do contrato.

Dispõe o nº 2 do artº 752º do C.C. que *“No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa fé”*.

Assim, o Réu, como vendedor da fracção autónoma, deve assegurar a validade da transacção no sentido de que o negócio não se tornar inválido por causa que lhe é imputável.

Por outro lado, nos termos do n.º 1 do art.º 788.º do C.C., *“Incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede da culpa sua”*.

A factualidade apurada não permite afastar a presunção legal da culpa do Réu acima referida.

Não tendo o Réu não cumprido o dever de assegurar a validade da transacção no sentido de que o negócio não se tornar inválido por causa que lhe é imputável nem tendo afastado a presunção legal da culpa, tem de responsabilizar os prejuízos da Autora ao abrigo do art.º 787.º do C.C.

Quanto ao cômputo do dano patrimonial, a sentença recorrida entendeu:

“Em termos de danos patrimoniais a Autora pede o valor das mais-valias acrescida do valor do preço e das despesas em que incorreu o que não faz sentido.

Para que a Autora pudesse hoje vender a fracção autónoma pelo valor que ela tem, teria sempre de a ter adquirido e essa aquisição implicava o pagamento do preço, dos juros (uma vez que necessitou de recorrer ao crédito) e do imposto (dentro daquilo que se provou haver sido pago). Sem estas despesas, nomeadamente o pagamento do preço, nunca a Autora poderia obter as mais-valias com a subsequente venda.

Assim sendo apenas poderá proceder o pedido numa das vertentes, ou a devolução do preço pago, juros e imposto, ou o valor das mais-valias que a Autora deixou de ganhar.

Em situações similares, decorrentes do incumprimento de contratos de promessa de compra e venda tem este tribunal vindo a entender ser devida a indemnização pelo valor excedente a que alude o n.º 4 do art.º 436.º do C.Civ..

No caso em apreço a anulação da compra e venda por o vendedor ter declarado um regime de bens do casamento errado ou o incumprimento voluntário de um contrato

de promessa de compra e venda são situações idênticas em que para o comprador se frustram todas as legítimas expectativas decorrentes da compra.”

Trata-se duma posição que aponta para o correcto cômputo do dano patrimonial, pelo que com a devida vénia, fazemos como parte da nossa fundamentação.

Para o Réu, mesmo que entenda que o valor da mais-valia faria parte do dano patrimonial, o momento do cálculo desse valor deveria ser a data da sentença da primeira instância que anulou o contrato de compra e venda (em 2013), e não a data do acórdão da TSI que confirmou a decisão do Tribunal *a quo* (em 2015).

Não lhe assiste razão, já que a decisão judicial que determinou a anulação do contrato de compra e venda só se tornou transitada em julgado com o acórdão do TSI em 2015, pelo que nada tem a censurar Tribunal *a quo* em considerar o valor do mercado da fracção autónoma em 2015 para efeitos do cálculo da indemnização.

Em relação ao dano não patrimonial da Autora, achamos que o valor de MOP\$28.000,00 fixado pelo Tribunal *a quo* é justo e adequado para a situação concreta do caso, tendo em conta os seguintes factos provados:

- A Autora ficou bastante perturbada emocionalmente com a acção de anulação da compra e venda da fracção a que se reportam os autos; (resposta ao quesito nº 16 da base instrutória)
- A Autora e C divorciaram-se um do outro em 17/11/2014; (resposta ao quesito nº 18 da base instrutória).
- Deste modo, a Autora passou a ficar mais preocupada e ansiosa, por ter receio de perder a única casa de morada de família e

sentindo mágoa pelos filhos de não terem lugar onde pudessem ficar; (resposta ao quesito n° 19 da base instrutória)

- A Autora, ao pensar que ia ficar sem a casa de morada de família com os dois filhos menores, chorava e passava todos os dias com ansiedade; (resposta ao quesito n° 20 da base instrutória)
- Antes desses factos, a Autora era uma pessoa alegre e aberta; (resposta ao quesito n° 21 da base instrutória)
- Após os factos, a Autora começou a sentir ansiedade e intranquilidade, sofria insónia todas as noites, factos que causaram grande impacto à Autora, quer física quer psicologicamente; (resposta ao quesito n° 22 da base instrutória)
- A Autora recorria muitas vezes ao apoio e exprimia os seus sentimentos à Associação de Moradores de Macau e à Macau Casa dos Trabalhadores dos Indústria de Jogo, contudo, a preocupação da Autora nunca diminui. (resposta ao quesito n° 22-A da base instrutória)

Face ao expandido, o recurso do Réu não deixará de se julgar improvido.

B – Do recurso subordinado da Autora:

O que acima expomos quanto ao cômputo dos danos também vale para o recurso subordinado da Autora, pelo que o seu recurso não deixará de se julgar improvido pelos mesmos fundamentos.

*

Tudo visto, resta decidir.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento aos recursos interpostos, confirmando a sentença recorrida com a seguinte alteração:

- condenar o Réu a pagar à Autora **B**, a título da indemnização do dano patrimonial, o montante de MOP\$3.387.200,00, com juros de mora a contar da data de decisão da primeira instância, sem prejuízo do direito do chamado **C** nos termos acima analisados; e
- condenar o Réu a pagar à Autora, a título do dano moral, a quantia de MOP\$28.000,00, com juros de mora a contar da data de decisão da primeira instância.

*

Custas do recurso final pelo Réu.

Custas do recurso subordinado pela Autora, sem prejuízo do apoio judiciário concedido à mesma.

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 28 de Novembro de 2019.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong