

**Processo nº 299/2017**  
**(Autos de recurso cível)**

Data: 7/Junho/2018

Assuntos: **Impugnação da matéria de facto**  
**Livre apreciação da prova**

**SUMÁRIO**

- Vigora, no processo civil, o princípio da livre apreciação da prova, previsto no artigo 558º do Código de Processo Civil, nos termos do qual o tribunal aprecia livremente as provas e fixa a matéria de facto em sintonia com a convicção que formou acerca de cada facto controvertido, salvo se a lei exigir, para a existência ou prova do facto jurídico, qualquer formalidade especial, caso em que esta não pode ser dispensada.

- A decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo Tribunal de Segunda Instância se, entre outras situações, 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 a decisão com base neles proferida, nos termos do artigo 599º do CPC.

- Reapreciada e valorada a prova de acordo com o princípio da livre convicção, se não conseguir chegar à conclusão de que houve erro na apreciação da prova que

permita a alteração da resposta dada à matéria de facto controvertida, improcede o recurso nesta parte.

O Relator,

---

Tong Hio Fong

**Processo nº 299/2017**  
**(Autos de recurso cível)**

Data: 7/Junho/2018

Recorrente:

- B (Autor)

Recorrida:

- Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A. (Ré)

**Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

**I) RELATÓRIO**

B, com sinais nos autos, Autor na acção declarativa comum sob a forma de processo ordinário que correu termos no TJB, inconformado com a sentença final que absolveu a Ré Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A. do pedido, interpôs recurso jurisdicional para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

"A. O presente recurso vem interposto da sentença proferida a fls. 514 a 555 dos autos que considerou improcedente a acção ordinária proposta pelo ora Recorrente.

B. Salvo o devido respeito, o Mm.º Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento na apreciação da matéria de facto relativa aos quesitos 1º e 2º da Base Instrutória, ao dar-lhes uma resposta negativa.

C. Com efeito, considerando que a obrigação principal

resultante de um contrato-promessa de compra e venda é a celebração do contrato prometido, e que a D não fez qualquer promessa de um contrato a ser celebrado por si, mas antes que iria determinar a Ré a reconhecer o contrato em causa e a celebrar os contratos de compra e venda prometidos por aquela via.

D. Não poderia ter a sentença recorrida concluído que a D agiu em seu nome, mas antes que agiu por conta e em nome da ora Ré.

E. Não sendo para tanto despiciendo o facto do acordo outorgado pela D referir expressamente a possibilidade de celebração de um contrato-promessa directamente com a Ré, quando tal se afigure necessário (cfr. 2º parágrafo da cláusula 6 do citado acordo).

F. Por outro lado, o Tribunal ao fundamentar a resposta negativa ao quesito 2º da Base Instrutória incorre, salvo o devido respeito, numa evidente contradição lógica, já que da mesma parece resultar que a Ré reconheceu os actos praticados pela D ou que, no mínimo, assumiu como sua a referida promessa de venda, uma vez que estava disposta a aceitar as promessas de venda, permitindo a outrem obter financiamento bancário para o efeito de aquisição das fracções.

G. Contudo, o Tribunal acaba por se escudar numa questão de semântica, para sustentar que "aceitar" ou "reconhecer" as citadas promessas não significam mais do que mera "não oposição", situação que, sem prejuízo de melhor opinião, não só é indistinguível da "aceitação" ou "reconhecimento" do negócio então celebrado.

H. Como afrontaria ainda as regras da experiência comum

concluir-se que a Ré prestou perante advogados a declaração referida na alínea C) dos Factos Assentes, "aceitando", "reconhecendo" ou "não se opondo" a um negócio que previa ao initio esse mesmo "reconhecimento", "aceitação" ou "não oposição", sem que daí se possa concluir por qualquer tipo de vinculação da Ré à celebração do negócio em causa.

I. Fazendo-se tábua rasa do que dispõe o artigo 228º do Código Civil, que determina que a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante.

J. Reforçando a tese do Autor, constata-se que o Tribunal recorrido considerou provado que a Ré consentiu na cessão que a H fizesse a terceiros, acto que seria incompatível no âmbito de um negócio ao qual a Ré era completamente alheia!

K. Por outro lado, e no que à prova testemunhal diz respeito, e sem prejuízo de melhor opinião, sempre se dirá que houve uma incorrecta valoração dos elementos probatórios coligidos em sede de audiência de discussão e julgamento da causa, já que a convicção do Mm.º Tribunal a quo carece, salvo melhor opinião, violou as regras da experiência comum.

L. É que confrontando-se os depoimentos claros, escorregiosos e detalhados das primeiras duas testemunhas com o depoimento prestado pelo Sr. E, é evidente que não se pode simplesmente descredibilizar os depoimentos do Sr. F e do Sr. G fazendo-os equivaler, em termos práticos, ao depoimento do Sr. E, com o simples

critério de que a fé dos mesmos se mostra abalada pelo interesse que os mesmos possam ter na causa.

M. Sobretudo quando a globalidade dos elementos probatórios recolhidos, acrescido de um critério de plausibilidade e razoabilidade, deduzido das regras da experiência comum, confirmam a versão dos factos descrita por aquelas testemunhas, não podendo ser o mesmo tido, para efeitos práticos, equivalente ao depoimento do Sr. E.

N. Devendo ter ficado demonstrado que a Ré, através do seu ex-administrador E, não só recebeu o Autor como também o reconheceu como promitente-comprador da fracção autónoma "B7".

O. Em suma, os elementos probatórios recolhidos nos autos impunham decisão diversa quanto aos quesitos 1º e 2º da Base Instrutória e, consequentemente, da decisão de direito proferida.

P. Já que a Ré é, efectivamente, promitente-vendedora da fracção "B7", sendo o Autor o respectivo promitente-comprador, porquanto a Ré ratificou, ou pelo menos, assumiu como seu o negócio outorgado pela D, vindo a reconhecer as sucessivas cessões da posição contratual até ao Autor, inclusivamente, como resulta das várias reuniões que um ex-administrador manteve com aquele.

Q. Ora, recusando-se a Ré a cumprir o negócio, nos termos da matéria de facto dada por assente e provada nos autos, deveria o Mm.º Tribunal a quo ter determinado a execução-específica nos termos do artigo 820º do Código Civil.

Nestes termos deve o presente recurso jurisdicional ser

julgado procedente, devendo a decisão que recaiu sobre a matéria de facto ser modificada quanto aos quesitos 1º e 2º da Base Instrutória, passando a dar-se os dois quesitos em causa por provados e, por conseguinte, ser revogada a sentença proferida por força do preenchimento dos requisitos de aplicabilidade do artigo 820º do Código Civil, devendo ser substituída por outra que produza os efeitos da declaração negocial da Ré faltosa, declarando que o Autor é proprietário da fracção autónoma designada por "B7", do 7º andar "B", do prédio urbano sito em Macau, no Fecho da Baía da ....., Zona ..., Lote ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, a fls. 81, do Livro B-8K, com o inerente registo de aquisição de propriedade junto da Conservatória do Registo Predial de Macau."

\*

Ao recurso respondeu a Ré, formulando as seguintes conclusões alegatórias:

"A. Não merece reparo a decisão recorrida no que diz respeito à resposta aos artigos 1º e 2º da base instrutória. Não há nenhum indício, muito menos prova, de que a D tenha agido em representação da Recorrida quando assinou o contrato-promessa com a H de 23/07/1996, e do texto da declaração da Recorrida de 2/12/1996 não resulta que esta tenha ratificado esse contrato, pelo que deve o presente recurso ser julgado improcedente.

B. No caso de o Tribunal ad quem entender de modo diverso e, ao contrário do que se espera, determinar a procedência do

presente recurso, o que, sem conceder, apenas se admite a benefício do raciocínio, sempre se diria a título meramente subsidiário e ao abrigo do n.º 1 do artigo 590º do CPC, que:

C. Salvo o respeito devido, o Tribunal a quo andou mal quando julgou provados os artigos 5º e 7º da base instrutória.

D. Quanto ao artigo 5º da base instrutória, está em causa saber se a Recorrida recebeu uma quantia devida nos termos de um contrato entre a H e a R, alheio à Recorrida.

E. As testemunhas que prestaram depoimento sobre este facto nada esclareceram. O Sr. G (G), no excerto do seu depoimento transcrito nesta contra-alegação, disse não saber se foram feitos pagamentos à Recorrida. As testemunhas E (E) e I (I) referiram que tal pagamento não existiu porque à data (em 1996) a Recorrida não tinha contas bancárias (forma mais usual de pagamento de valores da ordem de grandeza em causa).

F. O contrato em causa nada refere quanto a pagamentos devidos ou a serem efectuados à Recorrida.

G. Não havendo qualquer indício no sentido de que a Recorrida devesse ou pudesse ter recebido o montante em causa, não poderia, salvo o respeito devido, o artigo 5º da base instrutória ter sido julgado provado.

H. Quanto ao artigo 7º da base instrutória, está em causa saber se a intervenção dos Srs. J (J) e K (K) num determinado contrato, em nome e representação da D, vinculam de alguma forma a Recorrida, devido ao facto de J (J) ser membro do Conselho de

Administração da mesma.

I. Salvo o respeito devido, a Recorrida entende que, nos termos do artigo 236º e do n.º 4 do artigo 468º, ambos do Código Comercial, só poderia considerar-se vinculada ou representada pelos Srs. J (J) e K (K) se em alguma secção do contrato em causa se referisse (pelo menos) a firma da Recorrida e algum deles alegasse estar em representação da mesma.

J. Ora, o contrato ali em causa qualquer referência (directa ou indirecta) à Recorrida, nem os aludidos Srs. J (J) e K (K) invocaram estar a agir em representação da Recorrida.

K. Assim, salvo o respeito devido, não poderia o douto Tribunal a quo ter julgado provado, no âmbito do artigo 7º da base instrutória, que a Recorrida tomou conhecimento do contrato em causa, apenas porque vem assinado pelo Sr. J (J).

L. Decidindo nesse sentido, o douto Tribunal a quo violou o artigo 236º e o n.º 4 do artigo 468º, ambos do Código Comercial.

M. Não poderiam, assim, ter sido julgados provados os artigos 5º e 7º da base instrutória, pelo que deverá, a título subsidiário, para o caso de o recurso interposto pelo Recorrente vir a ter provimento, o que não se espera, ser dado provimento à presente ampliação do recurso e, em consequência, ser proferido Acórdão que julgue não provados os artigos 5º e 7º da base instrutória e consequentemente improcedente, por não provada, a presente acção.

Nestes termos, e nos mais de Direito aplicáveis, requer-se

a v. Exas. que se dignem:

a) julgar improcedente o presente recurso, mantendo-se, em consequência, a douta Decisão recorrida; ou, caso assim não entendam, o que não se espera, subsidiariamente;

b) apreciar a ampliação do presente recurso nos termos apresentados, revogando a douta decisão recorrida, por deficiente apreciação da matéria de facto e por violação do artigo 236º e do n.º 4 do artigo 468º, ambos do Código Comercial, substituindo-a por outra que julgue não provados os artigos 5º e 7º da base instrutória e, conseqüentemente, improcedente, por não provada, a presente acção, assim se fazendo a costumada JUSTIÇA!"

Corridos os vistos, cumpre decidir.

\*\*\*

## **II) FUNDAMENTAÇÃO**

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

A Ré tem inscrita a seu favor a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito em Macau, no Fecho da Baía da ....., Zona ..., Lote ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, a fls. 81, do Livro B-8K, o qual tem uma das suas fracções autónomas designada por "B7" (*alínea A) dos factos assentes*).

Em 23 de Julho de 1996, a sociedade D - SOCIEDADE

DE INVESTIMENTO E FOMENTO PREDIAL LIMITADA, sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º XXXX(SO) declarou prometer vender à COMPANHIA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS H, LIMITADA, sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, matriculada na mesma Conservatória sob o n.º XXXX(SO), pelo preço de HKD\$778,219,000.00, já integralmente pago à data da celebração daquela promessa, todas as fracções autónomas do prédio identificado em A), por acordo celebrado por escrito na língua chinesa com o seguinte teor que aqui também se traduz para a língua portuguesa (alínea B) dos factos assentes):

“承諾樓宇買賣合約

立約人 賣方： D 地產投資有限公司 (以下簡稱甲方)

通訊處： 澳門.....街...號.....大廈地下...。

買方： H 置業有限公司 (以下簡稱乙方)

通訊處： 澳門.....街...號.....大廈地下...。

茲甲方於1993年7月23日以簽立合約的形式承諾購入“C 置業發展有限公司”全部股權，“C 置業發展有限公司”是.....發展計劃...區之第...號地段之承批人，該地段之登記載於澳門物業登記局B - 8K 號冊第81頁編號XXXXXX，地段作興建一幢商業及寫字樓大廈（以下簡稱“本大廈”）之用，預計建築面積33,323m<sup>2</sup>，停車場預計建築面積8,141 m<sup>2</sup>。現因甲方承諾將本大廈之全部商業及寫字樓單位權益轉讓給乙方承受（其中地下、1樓、2樓、3樓及4樓為商業用途單位共47個；5樓至21樓為寫字樓用途單位共136個），建築圖

則及規格均以土地工務運輸司最後批准之圖則為準，雙方同意訂立承諾樓宇買賣合約，其條件如下：

1. 甲方願意以澳門幣捌億零壹佰伍拾陸萬伍仟伍佰柒拾圓正 (MOP801,565,570.00)，即日計算匯率後相等於港幣柒億柒仟捌佰貳拾壹萬玖仟圓正 (HK\$778,219,000.00) 將上述全部單位轉讓與乙方承受，而乙方亦同意按上列價格承購，於簽立本約時，甲方聲明已收妥上述單位全部樓款。

2. 本大廈之自來水總街喉費及電力公司總電纜費，由各單位業主負責，於入伙時由各單位業主按比例付回甲方。

3. 本大廈之公眾走廊及樓梯為公眾安全通道，各單位業主或租戶不得利用此等公眾地方放置雜物或佔為己用，以免妨礙公眾衛生及安全。

4. 各單位業主不得在天台搭建任何建築物。

5. 由 C 置業發展有限公司委托管理公司負責管理本大廈，維持環境衛生，電梯保養等工作，各單位業主不得改變樓宇用途，將來上述單位不論空置或出租他人，一經管理處通知，即應按月繳交管理費。

6. 甲方必須促請“C 置業發展有限公司”採取一切必要行動簽訂抵押承諾和／或以上述大廈的一個或多個單位為標的的三方合同，以便由其向供款銀行機構確認乙方或由其依法指定的任何第三方合法獲取一個或多個構成... 號地段大廈的單位。

前款由“C 置業發展有限公司”做出的確認，在必要時可通過製訂一份載有直接同上述“C 置業發展有限公司”簽署買賣承諾合約的文件方式進行，以便向有關銀行機構出示。

7. 甲方亦必須促請“C 置業發展有限公司”採取一切必要行動於... 號地段設計之大廈竣工及發出入伙紙後立即進行分層登記，並於分層登記完成後一個月期限內就買賣上述獨立單位辦理立契手續，若雙方另商定期限則不在此限。

8. 有關上述單位之物業轉移稅、立契費、登記費及律師費均由買方負責支付。

9. 甲方同意乙方可將本合約的全部或個別單位之承購身份權益自由轉讓給任何第三者，並承認乙方與其他買家簽訂之買賣合約有效。

10. 本合約受民事法典第 830 條規定的特別實施制度約束。

11. 本合約未有列明之事項，概依本澳現行法例辦理。

12. 本合約一式三份，甲、乙雙方及見證律師各執壹份為據，經簽署後立即生效

甲方簽署：

乙方簽署：

見證人簽署：L

L 大律師

M

M 大律師

N

N 大律師

O

O 大律師

P

P 大律師

Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel

Outorgantes:

Vendedor: D Sociedade de Investimento e Fomento Predial Lda. (doravante designada simplesmente por "Outorgante A")

Endereço: Macau, Rua de ....., n.º ..., EDF. ...., rés-do-chão ....

Comprador: Sociedade de Investimento Imobiliário H, Lda. (doravante designada simplesmente por "Outorgante B")

Endereço: Macau, Rua de ....., n.º ..., EDF. ...., rés-do-chão ....

Em 23 de Julho de 1993 a Outorgante A prometeu comprar

por forma de celebração de contrato todas as acções da Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A. A Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A. é concessionário do ....º lote do Distrito ... do Plano de Desenvolvimento da ..... Este lote foi descrito sob n.º XXXXX a fls. 81 do Livro B-8K na Conservatória do Registo Predial e utilizado para construir um edifício comercial e de escritórios (doravante designado simplesmente por "tal edifício"), com a área de construção de 33.323 m<sup>2</sup> e a área do parque de estacionamento de 8.141 m<sup>2</sup>. Ora a Outorgante A promete alienar para a Outorgante B todos os direitos e interesses das fracções autónomas de tal edifício (incluindo 47 fracções autónomas para uso comercial no rés-do-chão e nos 1.º, 2.º, 3.º e 4.º; 136 fracções autónomas para uso de escritórios nos 5.º a 21.º andares). O plano de construção e as especificações têm como padrões o plano aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes. Ambas as partes concordam em celebração do contrato de promessa de compra e venda, com as seguintes condições:

1. A Outorgante A pretende alienar para a Outorgante B todas as fracções autónomas acima referidas pelo preço de MOP801.565.570,00, equivalentes aos HKD778.219.000,00 segundo o câmbio do dia e a Outorgante B aceita este preço. À celebração do presente contrato, a

*Outorgante A declara que já recebeu o preço integral das supracitadas fracções.*

*2. As despesas da fonte da água e dos cabos da electricidade de tal edifício serão da conta dos proprietários das diversas fracções autónomas e pagas à respectiva proporção por estes à Outorgante A à entrada.*

*3. Os corredores públicos e as escadas são passagens de segurança ao público. Os proprietários ou locatários das diversas fracções autónomas não podem aproveitar esses locais públicos para colocar artigos diversos ou apoderar-se desses para uso pessoal, para evitar a afectar a saúde e segurança pública.*

*4. Os proprietários das diversas fracções autónomas não podem construir nenhuma construção no terraço.*

*5. A Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A vai designar uma empresa administrativa para administrar este edifício e ser responsável por manutenção da saúde ambiental e dos elevadores. Os proprietários das diversas fracções não podem alterar o uso de escritório e, no futuro quer seja desocupada quer seja arrendada a outrem, quando receber notificação do gabinete de gestão, tem de pagar mensalmente a despesa administrativa.*

*6. A outorgante A tem de instar a Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A para adoptar todos os*

actos necessários para assinar o contrato trilateral de hipoteca/promessa ou/e com objecto de uma ou várias fracções autónomas do supracitado edifício, para esta ir reconhecer ao banco de crédito que a Outorgante B ou qualquer um terceiro por esta designado adquirir legitimamente uma ou várias fracções autónomas do edifício situado no ....º lote.

7. A Outorgante A tem de instar a Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A para tomar todos os actos necessários para proceder ao registo de condomínio logo depois da conclusão do edifício construído no ....º lote e da emissão da notificação de entrada, assim como trata dos respectivos processos de celebração de contrato relativo à compra e venda da supracitada fracção autónoma dentro de um mês depois do registo do condomínio. Caso ambas as partes já tenham combinado do prazo, o prazo acima referido pode ser ignorado.

8. O imposto de cessão de bem imóvel, a despesa de celebração do contrato, a despesa de registo e os honorários ao advogado serão pagos pelo comprador.

9. A Outorgante A concorda que a Outorgante B pode alienar todos os direitos e interesses da qualidade de promitente-comprador do integral ou de várias das fracções autónomas do presente contrato a qualquer terceiro e reconhece que são válidos os contratos de

*compra e venda celebrados entre a Outorgante B e outros compradores*

*10. O presente contrato é regulado pelo regime especial de execução previsto no art.º830.º do Código Civil.*

*11. Quanto aos casos não estipulados neste contrato, tratam-se nos termos do direito vigente em Macau.*

*12. O presente contrato é elaborado em triplicado, ficando um exemplar a cada parte e um aos advogados de testemunha para efeito de prova e entrará em vigor após assinado.*

*Outorgante A:*

*Outorgante B:*

*Testemunhas:*

*L*

*M*

*N*

*O*

*P*

*23 de Julho de 1996"*

*Em 02/12/1996 a ré declarou por escrito, na língua chinesa e que aqui também se traduz para a língua portuguesa, o seguinte (alínea C) dos factos assentes):*

*聲明書*

*立聲明書人 --- C置業發展有限公司（以下簡稱“本公司”）是.....發展計*

劃...區第...號地段的承批人，該地段之登記載於澳門物業登記局B-8K號冊第81頁編號XXXXX，地段作興建一幢商業、寫字樓及停車場大廈（以下簡稱“本大廈”）之用。

本公司現聲明：承認D地產投資有限公司與H置業有限公司於1996年7月23日簽訂之“承諾樓宇買賣合約”有效，H置業有限公司通過該合約承諾獲取上述大廈之全部單位。本公司承認H置業有限公司與任何第三者就轉讓本大廈上蓋物業所簽署“承諾樓宇買賣合約”的內容，並承認該等合約均為有效，特立此聲明書為證。

聲明人 --- C置業發展有限公司代表簽署：

知見人簽署：L L大律師

M M大律師

N N大律師

O O大律師

P P大律師

日期：2 DEC 1996

#### Declaração

Declarante - Sociedade de Investimento Imobiliário C, S.A (doravante designada simplesmente por “esta sociedade”), concessionária do ....º lote do Distrito ... do Plano de Desenvolvimento da ..... Este lote é descrito sob n.º XXXXX a fls. 8 do Livro n.º B-8k da Conservatória do Registo Predial e usado para construir um edifício comercial e de escritórios com parque de estacionamento (doravante designado simplesmente por “tal edifício”).

Ora esta sociedade declara que: Admitimos que é válido o

*"Contrato de Promessa de Compra e Venda do Prédio"*  
celebrado em 23 de Julho de 1996 entre D Sociedade de  
Investimento e Fomento Predial Lda. e Sociedade de  
Investimento Imobiliário H, Ltd. em 23 de Julho de 1996.  
A Sociedade de Investimento Imobiliário H, Lda.  
compromete adquirir todas as fracções autónomas do  
supracitado edifício através do supracitado contrato.  
Esta sociedade reconhece o teor integral do "Contrato de  
Promessa de Compra e Venda do Prédio" celebrado entre a  
Sociedade de Investimento Imobiliário H, Lda. e qualquer  
terceiro acerca da alienação dos bens imóveis construídos  
em tal edifício e admite que tais contratos são todos  
válidos. Lavra-se esta declaração para efeito de prova.  
Declarante: Assinaturas dos representantes da Sociedade  
de Investimento Imobiliário C, S.A: (vide o original)

*Testemunhas:*

*L*

*M*

*N*

*O*

*P*

*Data: 2 de Dezembro de 1996"*

No dia 31 de Maio de 2013, a ora Ré apresentou,  
junto da Conservatória do Registo Predial, um  
requerimento para registo da aquisição (provisória) das

fracções autónomas designadas por AC/V3-66, DR/C, LR/C, MR/C, H1, A5, B5, C5, A7, B7, C7, D7, H7, A11, G17, B20, C20 e H20, a favor da COMPANHIA DE INVESTIMENTO MACAU Q, LIMITADA, sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º XXXXX (SO), declarando que celebrou com aquela sociedade um contrato-promessa de compra e venda outorgado em 08/05/2013 (*alínea D) dos factos assentes*).

A Ré prometeu vender à COMPANHIA DE INVESTIMENTO MACAU Q, LIMITADA a fracção "B7" (*alínea DD) dos factos assentes*).

Através da declaração referida em C) dos factos assentes, a Ré consentiu na cessão que viesse a ser feita para terceiros da posição contratual que a Companhia de Investimentos Imobiliários H, Limitada tinha na promessa de venda feita pela D - Sociedade de Investimento e Fomento Predial, Limitada, referida em B) dos factos assentes (*resposta ao quesito 3º da base instrutória*).

Mediante acordo datado de 6 de Dezembro de 1996, a Companhia de Investimentos Imobiliários H, Limitada cedeu a sua posição contratual de promitente-compradora, relativamente à fracção autónoma denominada "B7" à sociedade Agência Comercial R, Limitada (*resposta ao quesito 4º da base instrutória*).

Por tal cedência, a sociedade Agência Comercial R, Limitada pagou MOP\$5.365.270,00 à Ré (*resposta ao quesito 5º da base instrutória*).

Por acordo celebrado em 26 de Agosto de 1998, a Agência Comercial R, Limitada cedeu a sua posição contratual à sociedade Empresa de Importação e Exportação S, Limitada (*resposta ao quesito 6º da base instrutória*).

A Ré tinha conhecimento da cessão da posição contratual referida na resposta ao quesito 6º (*resposta ao quesito 7º da base instrutória*).

Em 11 de Março de 2005, a sociedade Empresa de Importação e Exportação S, Limitada, cedeu a sua posição contratual de promitente-compradora da fracção "B7" a G (G) (*resposta ao quesito 8º da base instrutória*).

Tendo o referido G, no mesmo dia, cedido a sua posição contratual de promitente-comprador da fracção "B7" ao Autor (*resposta ao quesito 9º da base instrutória*).

O Autor informou a Ré das aquisições de posição de promitente-comprador relativamente à fracção "B7" por parte de G e do próprio autor (*resposta ao quesito 10º da base instrutória*).

A Ré não pretende vender ao Autor a fracção autónoma referida em DD) (*resposta ao quesito 11º da base instrutória*).

Nos autos de providência cautelar que correm por

apenso a estes autos, a Ré alega que "(...) nunca celebrou qualquer contrato promessa de compra e venda em que seja, ou tenha vindo a ser, parte (...) " o ora Autor, que "(...) não é, nem nunca foi, parte no Contrato Promessa (...)", "(...) Como até então a Requerida não tinha assinado, ou ratificado, qualquer promessa de venda (da fracção B7) esta não tinha qualquer impedimento contratual ou legal de encetar outras negociações para venda (da fracção B7) com terceiros, o que fez, tendo, efectivamente, vindo a celebrar, em 8 de Maio de 2013 o contrato-promessa de compra e venda com a Companhia de Investimento Macau Q, Limitada ("Macau Q"). (...) " (resposta ao quesito 12º da base instrutória).

★

### **Da impugnação da matéria de facto**

O Autor ora recorrente vem impugnar a decisão da matéria de facto dada pelo Tribunal a quo, defendendo que os quesitos 1º e 2º da base instrutória foram incorrectamente julgados, nomeadamente:

- Deveria o Tribunal dar como provado que a Sociedade D, Limitada actuou em representação da ré quando prometeu vender as fracções autónomas do prédio urbano à Companhia de Investimentos Imobiliários H, Limitada (quesito 1º); e
- Deveria também dar como provado que conforme a

declaração feita pela Ré em 2 de Dezembro de 1996, esta declarou assumir como sua ou ratifica a promessa de venda feita pela D (quesito 2º).

Dispõe o artigo 629º, nº 1, alínea a) do CPC que a decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo Tribunal de Segunda Instância se, entre outros casos, 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 a decisão com base neles proferida.

Quando exista gravação dos depoimentos prestados em audiência, nos termos do nº 2, a Relação vai, na sua veste de tribunal de apelação, reponderar a prova produzida em que assentou a decisão impugnada, para tal atendendo ao conteúdo das alegações do recorrente e do recorrido, que têm o ónus de identificar os depoimentos, ou parte deles, que invocam para infirmar ou sustentar a decisão de 1ª instância.(...), na verdade, o alegado erro de julgamento normalmente não inquinará toda a decisão proferida sobre a existência, inexistência ou configuração essencial de certo facto, mas apenas sobre determinado e específico aspecto ou circunstância do mesmo, que cumpre à parte concretizar e delimitar

claramente.<sup>1</sup>

Em boa verdade, estatui-se nos termos do artigo 558º do CPC que:

*"1. O tribunal aprecia livremente as provas, decidindo os juízes segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto.*

*2. Mas quando a lei exija, para a existência ou prova do facto jurídico, qualquer formalidade especial, não pode esta ser dispensada."*

Como se referiu no Acórdão deste TSI, de 20.9.2012 (Processo 551/2012), *"este princípio da livre apreciação da prova não surge na lei processual como um dogma que confere total liberdade ao julgador, uma vez que o tribunal não pode alhear-se de critérios específicos que o obrigam a caminhar em direcção determinada, de que é exemplo a inversão do ónus de prova em certos casos, a prova legal por confissão, por documentos autênticos, por presunção legal, etc. Todos sabemos isso muito bem.*

*Mas, por outro lado, 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*

---

<sup>1</sup> José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, in Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3º, pág. 96 e 97

*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 dos arts. 599º e 629º do CPC pode ser levada a cabo."*

*Mais se especificou naquele mesmo Acórdão que "...se o colectivo da 1ª instância, fez a análise de todos os dados e se, perante eventual dúvida, de que aliás se fez eco na explanação dos fundamentos da convicção, atingiu um determinado resultado, só perante uma evidência é que o tribunal superior poderia fazer inflectir o sentido da prova. E mesmo assim, em presença dos requisitos de ordem adjectiva plasmados no art. 599º, nºs 1 e 2 do CPC."*

No mesmo sentido, decidiu-se no Acórdão deste TSI, no Processo nº 332/2015 o seguinte :

*"A primeira instância formou a sua convicção com*

*base num conjunto de elementos, entre os quais a prova testemunhal produzida, e o tribunal "ad quem", salvo erro grosseiro e visível que logo detecte na análise da prova, não deve interferir, sob pena de se transformar a instância de recurso, numa nova instância de prova. É por isso, de resto, que a decisão de facto só pode ser modificada nos casos previstos no art. 629º do CPC.*

*E é por tudo isto que também dizemos que 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 (neste sentido, v.g., Ac. do TSI, de 19/10/2006, Proc. nº 439/2006)."*

Analisada a prova produzida na primeira instância, nomeadamente atendendo aos depoimentos de todas as testemunhas na audiência de julgamento e à prova documental junta aos autos, entendemos que não somos capazes de dar razão ao recorrente, por que os dados permitem chegar à mesma conclusão a que o Tribunal a quo chegou, não se vislumbrando qualquer erro grosseiro e visível por parte do Tribunal recorrido na análise da prova.

De facto, embora a versão do recorrente tenha sido

sustentada pelo depoimento de algumas testemunhas, mas não deixa de ser contrariada pelo depoimento de outras.

Daí que, não sendo o caso de prova plena, todos os meios de prova têm idêntico valor, cometendo-se ao julgador a liberdade da sua valoração e decidir segundo a sua prudente convicção acerca dos factos controvertidos, em função das regras da lógica e da experiência comum.

E não se pode deixar de aplaudir que o colectivo de primeira instância fez a análise de todos os elementos probatórios e deu uma explicação pormenorizada dos fundamentos decisivos para a sua convicção, relativamente aos dois quesitos em causa, com a qual concordamos na íntegra e que a seguir se transcreve:

“A convicção do Tribunal baseou-se nos documentos juntos aos autos, no depoimento de parte da Ré que reconheceu o facto constante do quesito 9º da base instrutória e no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permitiu formar uma síntese quanto aos apontados factos.

Em especial, o tribunal não deu como provado que, quando outorgou o acordo referido na alínea B) dos factos assentes, a D – Sociedade de Investimento e Fomento Predial, Limitada (adiante simplesmente D) estava a representar a Ré visto que a letra do acordo é clara no sentido de aquela sociedade estar a actuar em nome próprio. Além disso, nenhuma outra prova, designadamente testemunhal, abalou esse sentido.

Também não deu como provado que, através da declaração referida na alínea C) dos factos assentes, a Ré aceitou assumir a posição contratual da D e ratificar esta promessa de venda.

Com efeito, a forma como vem redigida essa declaração permite apenas concluir que a Ré estava disposta a aceitar as promessas de venda já feitas por aquela sociedade a Companhia de Investimentos Imobiliários H, Limitada (adiante simplesmente H) e as que esta sociedade viesse a fazer a terceiros, sendo esta interpretada como aceitando também a cessão da sua posição contratual de promitente-comprador perante a D.

A letra do acordo não consente uma interpretação além disso.

Isso mantém-se mesmo tendo em conta o teor do acordo referido na alínea B) dos factos assentes visto que aí a Ré apenas era referida como concessionária do prédio onde foi construída a fracção autónoma discutida nos autos, de quem a D ficou obrigada perante a H de conseguir colaboração para que esta última sociedade ou quem este indicasse pudesse obter o financiamento bancário necessário.

Ou seja, da articulação desses dois instrumentos, consegue-se apenas concluir que a Ré reconheceu os actos praticados pela D, através do acordo referido em B) dos factos assentes, e os que a H viesse a praticar com terceiros.

Também a prova testemunhal não demonstra que a Ré reconheceu outros actos além dos já referidos.

As duas primeiras testemunhas nunca participaram nos actos de outorga dos instrumentos referidos em B) e C) dos factos assentes. Apenas declararam que, depois da celebração dos acordos com a Empresa de Importação e Exportação S, Limitada (adiante simplesmente S), tiveram alguns contactos com a 3ª testemunha, que chegou a ser administrador da Ré, e que a 2ª testemunha teve alguns contactos

com a 3ª testemunha em 2004, factos que esta reconheceu e os demonstram os documentos juntos a fls 269 e 273. No entanto, o declarado por essas duas testemunhas de que a Ré, através da 3ª testemunha, reconheceria as aquisições feitas pelo Autor, não foi confirmado pela 3ª testemunha.

Ponderando as declarações dessas três testemunhas, o tribunal entende que nenhuma delas merece maior credibilidade.

A 1ª testemunha tem interesse directo na causa porque, segundo a mesma, tem uma quota-parte de 45% na aquisição feita pelo Autor junto da 2ª testemunha e a 2ª testemunha também porque adquiriu a posição contratual de promitente-comprador que a S tinha relativamente a duas outras fracções autónomas do mesmo empreendimento estando actualmente pendente uma acção sobre esta aquisição.

A 3ª testemunha, ex-administrador da Ré, ao prestar declarações ora afirmava algo, ora desmentia o que mal acabara de afirmar, ora esquivava-se das questões, ora respondia de uma forma propositadamente imprecisa, ora escudava-se na falta de memória por força da idade.

Apesar dessa atitude da 3ª testemunha, tal atitude não permite concluir que a Ré reconheceu a posição contratual do Autor como declararam as duas primeiras testemunhas o que impede daí retirar a conclusão de que, apesar da letra dos dois instrumentos acima referidos, a Ré sempre aceitou assumir a posição contratual de promitente-comprador que a D tinha no acordo referido em B) dos factos assentes.

Essa conclusão não é prejudicada pelas declarações da última testemunha, contabilista da Ré, que chegou a ver cópias de contrato(s) assinado(s) pela S nos arquivos da Ré. Com efeito, a existência de cópias não implica necessariamente o reconhecimento desses contratos nem a assunção da posição contratual da D.”

Nesta conformidade, por não se vislumbrar qualquer erro notório na apreciação da matéria de facto, improcede o recurso nesta parte.

\*\*\*

### **III) DECISÃO**

Face ao exposto, acordam em **negar provimento ao recurso** interposto pelo recorrente B, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

Registe e notifique.

\*\*\*

RAEM, 7 de Junho de 2018

Relator

Tong Hio Fong

Primeiro Juiz-Adjunto

Lai Kin Hong

Segundo Juiz-Adjunto

Fong Man Chong