

Processo nº 269/2006

Data: 27.07.2006

(Autos de recurso em matéria civil)

Assuntos: Contrato promessa de compra e venda.

Resolução e devolução de sinal.

Legitimidade.

Litisconsórcio necessário.

SUMÁRIO

O pedido de resolução de contrato- promessa de compra e venda e restituição do sinal em dobro com pluralidade de promitentes compradores, tem de ser formulado por todos, sob pena de ilegitimidade, verificando-se assim uma situação de litisconsórcio necessário activo, visto o pedido não ser susceptível de divisão, por não se poder falar de quota parte de interesse de resolução de cada um dos promitentes compradores.

O relator,

José M. Dias Azedo

Processo nº 269/2006

(Autos de recurso em matéria civil)

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

Relatório

1. A propôs a presente acção declarativa contra **B** e **C**, todos com os sinais dos autos.

Alegou que:

*“1º Em 27 de Fevereiro de 1993, o autor e a **D** celebraram com a **E** (XXX) um contrato-promessa de compra e venda através do qual a última prometeu vender aos primeiros todas as fracções autónomas para comércio do rés-do-chão e todas as fracções autónomas destinadas a centro comercial dos 1º a 3º*

andares do prédio a construir no XXX (Doc. n° 1).

2° *O autor, a D e a E (XXX) acordaram que o preço da venda era fixado segundo as áreas constantes do projecto elaborado pelo arquitecto nos termos seguintes:*

(1) fracções autónomas para comércio do rés-do-chão:

*HK\$8.422,00/pé quadrado × 16.581,08 pés quadrados =
HK\$139.645.855,76;*

(2) 1º andar do centro comercial: HK\$3.000,00/pé quadrado

× 20.849,868 pés quadrados = HK\$62.549.604,00;

(3) 20 e 30 andares do centro comercial: HK\$2.200,00/pé

*quadrado × 66,782,4394 pés quadrados =
HK\$146.921.366,68;*

(4) parques de estacionamento: HK\$100.000,00 × 72 =

HKD\$7.200.000,00; (Doc. n° 1).

3° *O que tudo somado equivale ao preço global de HK\$356.316.826,44.*

4° *As partes acordaram ainda que o preço era liquidado da seguinte forma:*

(1) Com a assinatura do contrato-promessa, aquantia de HK\$10.000.000,00, a título de sinal;

- (2) *No prazo de 15 dias a contar da assinatura do contrato-promessa, a primeira prestação correspondente a 10 % do preço, no montante de HK\$35.631.682,64 (incluindo o sinal);*
 - (3) *Com o início das obras, 3% do preço, no montante de HK\$1 0.689.504.79;*
 - (4) *Com a conclusão das obras de fundações, 5% do preço, no montante de HK\$17.815.742,83;*
 - (5) *Com a conclusão das obras do rés-do-chão, 4% do preço, no montante de HK\$14.252.673,06;*
 - (6) *Com a conclusão das obras de estrutura do 80 andar, 4% do preço, no montante de HK\$14.252.673,06;*
 - (7) *Com a conclusão das obras de estrutura do 150 andar, 4% do preço, no montante de HK\$14.252.673,06;*
 - (8) *Com a conclusão das obras de estrutura do terraço, 5% do preço, no montante de HK\$17.815.742,83; e*
- o remanescente, equivalente a 65% do preço, no montante de HK\$231.605.937, 19 era pago, por sua vez, nos termos seguintes:*
- a) *quanto às fracções autónomas já vendidas pelos*

autor e D, no prazo de 15 dias a contar da emissão da licença de utilização; e

b) no que respeita às restantes fracções autónomas, no prazo de 15 dias a contar da emissão da licença de utilização, período durante o qual não se venceriam quaisquer juros, ou no prazo de 15 dias a contar do termo do prazo anterior, período em que se venceriam juros calculados à taxa de 1,5% ao mês.

(Doc. n.º 1)

5º E foi acordado, finalmente, que, com a verificação dos factos dos quais dependem o vencimento dos pagamentos, o autor e a D estavam obrigados a realizar os mesmos no prazo de 10 dias a contar da notificação por escrito da promitente-vendedora àqueles (Doc. n.º 1).

6º E que, se o autor e a D requeressem, no decurso do referido período de 10 dias, a prorrogação do prazo de pagamento, este seria estendido por mais 15 dias, vencendo a quantia devida, neste caso, juros calculados à taxa mensal de 1,5% (Doc. n.º 1).

7º Com a celebração do contrato, o autor e a D pagaram à E, a

título de sinal, a quantia de HK\$10.000.000,00 (Doc. n° 1).

8° *E, posteriormente, a título de reforço do sinal, pagaram à mesma E:*

(1) em 4 de Março de 1993, a quantia de US\$650.000,00;

(2) em 11 de Março de 1993, a quantia de US\$3.311.300,00;

(3) em 13 de Março de 1993, a quantia de HK\$4.950.000,00;

(4) em 16 de Março de 1993, a quantia de HK\$27.452,12;

(5) em 17 de Março de 1993, a quantia de HK\$70.879,15.

9° *Cuja soma foi considerado pelas partes corresponder à prestação prevista no n° 2 do artigo 4° supra.*

10° *Em 1 de Novembro de 1994, os réus, como parte A, e o autor e a D, como parte B, celebraram um acordo através do qual estes últimos cederam àqueles primeiros, pelo preço de HK\$46.321.187,43, a posição contratual de promitentes-compradores no contrato-promessa referido no artigo 10 supra (Doc. n° 2).*

11° *Através do mesmo acordo, o autor e a D prometeram, ainda, comprar aos réus, pelo preço global de HK\$177.100.500,00, as seguintes fracções do mesmo prédio:*

a) fracções autónomas para comércio, com a área total de

16,581 pés quadrado, a HK\$10.500,00 por pé quadrado;
b) 30 parques de estacionamento, a HK\$100.000,00 cada
(Doc. n° 2).

12° Preço que seria pago da seguinte forma:

a) até 4 de Novembro de 1994, a quantia de
HK\$67.571.187,43;
b) com a conclusão das obras de estrutura do 80 andar, a
quantia de HK\$3.269.012,57;
c) o remanescente, após a emissão da licença de utilização
(Doc. n° 2).

13° Finalmente, as partes acordaram no dito contrato que parte
da primeira prestação era compensada pelo crédito dos autor
e D a que correspondia o preço da cessão da posição
contratual, razão pela qual os mesmos teriam que pagar
apenas a quantia de HK\$21.250.000,00 para perfazer a
primeira prestação no montante de HK\$67.571.187,43 (Doc.
n° 2).

14° E que os réus se comprometiam a que o legítimo dono e
possuidor dos imóveis celebrasse, no prazo de 280 dias, com
o autor e a D um novo contrato-promessa em substituição do

acordo referido no artigo 100 da presente petição (Doc. n.º 2).

15º Salvaguardando especialmente que as matérias não previstas no acordo seriam reguladas pelas cláusulas e espírito do contrato-promessa indicado no artigo 10 supra (Doc. n.º 2).

*16º Na verdade, tendo o acordo em causa sido celebrado para ceder a posição contratual no contrato-promessa anteriormente celebrado entre o autor e a **D** e a **E** (XXX), bem como para constituir uma nova relação contratual entre os primeiros e os réus sobre os imóveis objecto também daquele contrato-promessa, a vontades das partes, da qual todos tinha conhecimento, foi no sentido de optar por regular a última promessa através da remissão para as cláusulas que haviam sido acordadas no primeiro contrato.*

*17º Pelo que é necessariamente aplicável à relação entre o autor e a **D** e os réus a cláusula 3ª do contrato-promessa identificado no artigo °, a qual previa que, com a verificação dos factos de que dependem o vencimento dos pagamentos, os promitentes-compradores estavam obrigados a realizar os mesmos no prazo de 10 dias a contar da notificação por escrito pela promitente-vendedora.*

- 18° *Em cumprimento do acordado entre o autor e a D e os réus, os primeiros pagaram, em 4 de Novembro de 1994, aos segundos a quantia de HK\$21.250.000,00.*
- 19° *No entanto, até à data presente, o autor e a D não foram interpelados pelos réus para pagar a 28 prestação no montante de HK\$3.269.012,57.*
- 20° *Não obstante as obras do edifício do qual fazem parte integrante as fracções autónomas objecto da promessa de compra de venda terem sido já concluídas.*
- 21° *Por outro lado, terminou em 8 de Agosto de 1995 o prazo de 280 dias mencionado no artigo 14° supra durante o qual os réus estavam obrigados a que o legítimo dono e possuidor dos imóveis celebrasse com os autores um novo contrato-promessa em substituição do contrato referido no artigo 10°.*
- 22° *Como tal, o autor e a D, através do seu mandatário judicial, interpelaram, por carta datada de 10 de Dezembro, de 2004, os réus para cumprir, no prazo suplementar de 30 dias, a cláusula 5ª do acordo identificado no artigo 10°, indicando o legítimo dono e possuidor dos imóveis objecto da promessa de*

compra e venda de modo a que os mesmos celebrassem com este último um novo contrato-promessa ou, em alternativa, outorgassem as escrituras de compra venda e recebessem os imóveis em causa, para o que pagariam o remanescente do preço no mesmo acto (Docs. n.ºs 3 e 4).

23º Todavia, até à data, os réus nada fizeram para dar cumprimento à referida obrigação.

*24º Os réus sabem que a sua conduta não é permitida por lei, no entanto persistem na mesma com o objectivo de causar prejuízos ao autor e à **D**.*

*25º Ora, não sendo a prestação realizada dentro do prazo suplementar que, por interpelação, foi fixado pelo credor, ou seja o autor e a **D**, considera-se a obrigação como não cumprida e, conseqüentemente, é dado a estes últimos o direito de resolver o contrato e exigir a indemnização prevista no n.º 2 do art. 436º do Código Civil (cfr. arts. 790º, n.º 2, e 797º, n.º 1, alínea b), ambos do Código Civil).*

26º Razão pela qual pode o autor resolver a promessa e, ao mesmo tempo, exigir dos réus a devolução, em dobro, da sua parte do sinal.

27° Como vimos, o autor e a **D** pagaram aos réus, a título de sinal, a quantia de HK\$67.571.187,43.

28° Logo, o mesmo tem direito a receber dos mesmos a quantia correspondente ao dobro da sua parte do sinal, a qual equivale precisamente a HK\$67.571.187,43.

29° Quantia a que devem ainda acrescer os juros de mora calculados à taxa legal contados desde a data de citação daquele.”

A final, formulou o pedido seguinte:

“Nestes termos, deve a presente acção ser julgada provada e procedente e, em consequência, ser o contrato-promessa celebrado em 1 de Novembro de 1994 entre o autor e a **D** e os réus declarado resolvido e estes últimos condenados a pagar, solidariamente, ao primeiro a quantia de HK\$67.571.187,43, acrescida dos juros de mora legais contados desde a data da sua citação, bem como condenados no pagamento das custas e procuradoria condigna”; (cfr. fls. 2 a 8).

*

Conclusos os autos ao Mmº Juiz “a quo”, decidiu o mesmo indeferir liminarmente a petição inicial apresentada por manifesta ilegitimidade do A.; (cfr. fls. 20 a 20-v).

*

Inconformado, o A. recorreu.

Alegou para concluir que:

- “I. Ao contrário do que entendeu a sentença recorrida, as obrigações em causa, apesar de as partes não terem especificado no contrato as fracções que a cada um dos promitentes compradores caberia adquirir, são claramente divisíveis.*
- II. Tendo o autor, juntamente com D, prometido comprar um determinado número de imóveis, a obrigação considera-se divisível, na medida em que cada um deles pode utilmente adquirir 1/2 da propriedade dos mesmos.*
- III. De acordo com o disposto no artigo 527º do Código de Civil de Macau, são iguais as partes que têm na obrigação divisível os vários credores ou devedores, se outra proporção não*

resultar da lei ou do negócio jurídico.

- IV. Apesar de a relação material controvertida respeitar a várias pessoas, a mesma, ao contrário do que julgou a sentença recorrida, consubstancia um litisconsórcio voluntário (artigo 60º do Código de Processo Civil de Macau), podendo, por isso, a acção ser proposta por apenas um dos credores.*
- V. Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 60º do Código de Processo Civil de Macau, o tribunal deve conhecer apenas da respectiva quota-parte do interesse ou da responsabilidade, ainda que o pedido abranja a totalidade.*
- VI. Competia, como tal, ao tribunal recorrido conhecer do pedido de resolução do contrato promessa de compra e venda sobre 1/2 dos imóveis objecto do mesmo, bem como do pedido de pagamento da parte da iridemnização do autor.*
- VII. Ao considerar o autor parte ilegítima nos autos, a sentença recorrida violou o disposto no artigo 527º do Código de Civil de Macau, bem como o disposto nos artigos 60º e 61º do Código de Processo Civil de Macau.*
- VIII. Ainda que as obrigações fossem, conforme entendeu a sentença recorrida, realmente indivisíveis, nem assim assistiria àquela*

qualquer razão para indeferir liminarmente a petição.

- IX. Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 531.º do Código Civil de Macau, sendo vários os credores da prestação indivisível, qualquer deles tem o direito de exigí-la por inteiro.*
- X. Dá-se, portanto, a qualquer dos credores o direito de, por si só, exigir a prestação por inteiro.*
- XI. Se a prestação indivisível integrar um contrato bilateral, qualquer dos credores poderá optar pela resolução do contrato, embora o seu crédito de restituição deva ser tratado como crédito divisível.*
- XII. O autor, face ao incumprimento da promessa imputável aos réus, optou pela resolução do contrato e exigiu daqueles a sua parte da indemnização.*
- XIII. Também neste caso, a relação material controvertida consubstancia um litisconsórcio voluntário (artigo 60.º do Código de Processo Civil de Macau), podendo, por isso, a acção ser proposta por apenas um dos credores.*
- XIV. Mesmo que estivéssemos, portanto, perante um obrigação indivisível, a sentença recorrida, ao considerar o autor parte ilegítima nos autos, violou o disposto no artigo 531.º do*

Código de Civil de Macau, bem como o disposto nos artigos 60º e 61º do Código de Processo Civil de Macau.”

Pede a revogação da decisão recorrida; (cfr. fls. 25 a 34).

*

Respondeu o R. **B**, pedindo a confirmação da decisão objecto do recurso; (cfr. fls. 76 a 81).

*

Remetidos os autos a este T.S.I. e colhidos os vistos dos Mmºs Juízes-Adjuntos, cumpre decidir.

Fundamentação

2. Tem a decisão recorrida o teor seguinte:

“Pela presente acção o A. vem pedir a condenação do R. no pagamento do dobro do sinal por ele pago com a celebração do contrato descrito na p.i..

Fundamenta o seu pedido no incumprimento contratual por parte do R. e na consequente resolução do contrato celebrado.

Pela análise dos factos articulados pelo A., verifica-se que no mencionado contrato o A. celebrou o contrato conjuntamente com a D como contraparte do R.. Além disso, a parte do contrato alegadamente não cumprido pelo R. refere-se à prometida transmissão de algumas fracções autónomas com a área total de 16.581 pés quadrados e 30 parques de estacionamento. Não foi alegado que houve especificação da parte que cabe a cada um dos promitentes compradores.

Ora, tendo em conta a relação assim delineada, crê-se que o A. não pode vir pedir a condenação do R. sem estar também presente a D não obstante a indemnização pedida corresponder apenas à quota-parte do A.. Com efeito, não se afigura viável a requerida resolução se a mesma dizer respeito apenas à parte que cabe ao A. por o contrato não ser cindível nos termos pretendidos pelo A..

Trata-se portanto de uma situação de litisconsórcio necessário previsto no artº 61º, nº 2, do CPC.

Nestes termos, por manifesta ilegitimidade do A., indefiro liminarmente a p.i..

Custas pelo A..

Notifique.”

3. Face ao teor da transcrita decisão e à posição pelo A. ora recorrente assumida, “quid iuris”?

Vejamos.

Considerando – em síntese – que no contrato promessa de compra e venda cuja resolução pretendia o ora recorrente, figurava também como promitente compradora uma outra sociedade, entendeu o Mmº Juiz “a quo” que não podia aquele pedir a condenação da R. sem que nos autos interviesse também a dita sociedade, visto não ser o referido contrato cindível nos termos pretendidos pelo A..

Daí, e considerando estar-se perante “uma situação de litisconsórcio necessário previsto no artº 61º, nº 2 do C.P.C.”, a conclusão da manifesta ilegitimidade do A. com o conseqüente indeferimento

liminar da petição inicial.

Inversamente, é o A. de opinião que “as obrigações em causa, apesar de as partes não terem especificado no contrato as fracções que a cada um dos promitentes compradores caberia adquirir, são clarametne divisíveis”.

Creemos que nenhuma censura merece a decisão objecto do presente recurso, que é de manter, pois que também nos parece de entender que não pode o A. ora recorrente, pretender a condenação da R. nos termos pelo mesmo peticionados.

Especifiquemos.

O conflito de interesses que a acção proposta e o Tribunal foi chamado a dirimir, gira à volta de um contrato- promessa de compra e venda em que figuram como promitentes compradores o A. e uma outra sociedade, e, como promitentes vendedores, os RR., **B e C**

A pretensão formulada – como atrás já se fez constar – fundada em

incumprimento definitivo do acordado por culpa do RR., é a resolução do referido contrato promessa e condenação dos mesmos RR. a restituir ao A. o dobro do sinal por si (alegadamente) prestado e que na opinião do mesmo é a metade do montante total do sinal àqueles ditos RR. prestado.

Ora, não se nega que o incumprimento definitivo e culposo de um contrato promessa pelos seus promitentes vendedores viabiliza a resolução do mesmo contrato com a consequente obrigação de indemnização por parte destes à parte promitente compradora através do pagamento do dobro do sinal; (cfr., artºs 436º nº 2, 790º nº 2 e 797º nº 1, al. b), todos do C.C.M.).

Porém a questão dos presentes autos apresenta uma “particularidade”.

É que, não obstante pedir o A. o dobro da “sua parte do sinal”, o mesmo não deixa de ser uma consequência da “resolução do contrato”, e, sem embargo do respeito por entendimento em sentido diverso, não nos parece sustentável que após (eventual) declaração de resolução do dito

contrato, o mesmo possa subsistir, ainda que apenas na “parte que diga respeito à sociedade que, como o A., no mesmo figura também como promitente compradora.

Assim, e não nos parecendo possível falar-se de quota parte de interesse de resolução de cada um dos promitentes compradores – cfr., neste sentido, o Ac. da R.P. de 16.11.1992 in B.M.J. 421º-499 e ainda o de 07.12.1992, Proc. nº 9230681 in, “www.dgsi.pt”, aqui citados como mera referência – evidente se nos mostra que ao ora recorrente não assiste razão.

Com efeito, tal como se decidiu no primeiro dos citados arestos, o pedido de resolução de contrato- promessa de compra e venda e restituição do sinal em dobro com pluralidade de promitentes compradores, tem de ser formulado por todos, nos casos em que existam estes, sob pena de ilegitimidade, verificando-se assim uma situação de litisconsórcio necessário activo, visto o pedido não ser susceptível de divisão, por não se poder falar da aludida “quota parte de interesse de resolução de cada um dos sujeitos activos da relação material”.

Na verdade, é sabido que quando a relação jurídica respeita a uma pluralidade de interessados, do lado activo e passivo, estabelece a lei a regra geral do “litisconsórcio voluntário”, podendo a acção ser proposta por todos, ou contra todos eles. Podem, assim, os interessados associar-se, mas não é forçoso que o façam. Se a acção for proposta apenas por um dos interessados, o tribunal conhecerá da quota parte do interesse, ainda que o pedido abranja a totalidade; (cfr., artº 60º, nº 1 do C.P.C.M.).

Tal “litisconsórcio voluntário” pressupõe a divisibilidade do objecto da relação material controvertida com pluralidade de sujeitos, e por isso, a redutibilidade do pedido quando o mesmo ultrapassa a quota parte do interesse (ou responsabilidade).

Porém, como se viu, não sendo o caso dos presentes autos, impõe-se considerar estar-se perante uma situação de “litisconsórcio necessário” – no mesmo sentido, cfr., ainda os Ac. do T.S.J. de 11.04.61 e de 18.02.1988, in, B.M.J. nº 106º-393 e 374º-410º – com o que improcede o recurso.

*

Decisão

4. Nos termos e fundamentos expostos, em conferência, acordam julgar improcedente o recurso.

Custas pelo recorrente.

Macau, aos 27 de Julho de 2006

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong