

**Processo n.º 713/2023**  
**(Autos de recurso cível)**

Data: 14/Março/2024

Recorrente:

- A (autor)

Recorridos:

- B (1º réu) e C, Limitada (2ª ré)

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

**I) RELATÓRIO**

Nos autos de acção ordinária intentada por A, melhor identificado nos autos (doravante designado por "autor" ou "recorrente"), contra B e C, Limitada, com sinais nos autos (doravante designados por "1º réu" e "2ª réembargante"), foi a acção julgada improcedente.

Inconformado, recorreu o autor jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

"1. Como muito bem diz o juiz "a quo" na decisão recorrida, o pagamento da expurgação da hipoteca depende da condição que consistia na aquisição pelo 1º Réu de um terreno pertencente à sociedade comercial "D".

2. Mas essa aquisição como supra se transcreveu teria de ser feita usando a procuração a título individual por parte do 1º Réu.

3. E, tal não aconteceu, como muito bem assinalou na

decisão recorrida a fls. 17:

“São duas as dificuldades interpretativas

Por um lado, declarou-se que a condição passava pela aquisição de um terreno pelo réu em seu nome pessoal e o terreno foi adquirido por uma sociedade.

Por outro lado, o terreno foi adquirido onerado com uma hipoteca que não existia quando foi feita a declaração.”

4. E aqui as respostas dadas carecem de fundamentação e são contraditórias.

5. Pois, como se pode comprovar em B - Na fundamentação de Direito, “n.º 3 - 24/10/2005 - Interposição da Execução n.º CV3-05-0042-CEO (al. u)”.

6. Este processo como se pode comprovar pelo Facto Provado em q) (pág. 9 da sentença ora recorrida) corresponde ao Processo de execução n.º CV3-05-0042-CEO do TJB de Macau trata-se de uma acção intentada pelo Banco E de Macau, S.A., através do contrato de mútuo com hipoteca acima referido.

7. O ora 1º Réu sabia ao tempo da outorga da procuração para que efeito servia a mesma, para que fim, e por esta razão, não outra, foi outorgada intuito persona em nome individual.

8. Pois o acordado entre as partes foi esta condição simples.

9. No dia 11 de Novembro de 2006, foi outorgada a procuração com poderes especiais a favor do 1º Réu, nunca a D Macau quis transmitir a outra sociedade os direitos de

propriedade, caso contrário teria outorgado a aludida procuração a favor de uma outra sociedade directamente.

10. Por outro lado, foi o 1. Réu quem pediu a referida procuração. Conforme se pode constatar dos Factos Provados em x), como meio de garantia do risco que aquele assumia ao pagar aquele montante (Q. 6°).

11. Face ao exposto é evidente a má-fé do 1° Réu, que não só não pagou ao Autor A nos termos previstos no Facto Provado em p) n.º 5, e conforme depoimento transcrito para este recurso da testemunha F.

12. Como ainda, usa um meio arditoso de tentar adquirir o terreno sem haver cumprimento dos acordos celebrados com os sócios, nomeadamente o A (ora Autor).

13. Não poderia o juiz recorrido considerar provada a condição de aquisição do terreno se não o foi de acordo com o estipulado e acordado pelos outros sócios até porque, caso assim tivesse acontecido, não teria sido a dita procuração alvo de revogação.

14. Na pág. 21 da sentença recorrida lê-se:

"- Se considere que o réu adquiriu o terreno, uma vez que o adquiriu para uma sociedade com a qual tem ligações fortes de sócio e de administrador,

- Se considere não adquiriu o terreno nas condições que determinavam o pagamento ao autor, pois que o adquiriu consistentemente mais onerado do que se encontrava no momento

em que prometeu pagar ao Autor”.

Era esclarecedor saber a que momento o juiz “a quo” se refere em concreto.

15. Mas certo é que se o juiz “a quo” considera adquirido o terreno pelo 1º Réu então deveria considerar que as condições de aquisição e ónus se cumpriram, o que como se sabe não aconteceu! E as condições do negócio não se cumpriram nem de facto nem de direito, pois que o 1º Réu expurgou a hipoteca e não pagou aos outros sócios da Companhia C conforme Facto Assente em p).

16. E adquire com violação dos artigos acima identificados, nitidamente com vício de lei conforme disposto no artigo 144º do Código Civil.

17. “1. A capacidade das pessoas colectivas abrange todos os direitos e obrigações necessárias ou convenientes à prossecução dos seus fins.

2. Exceptuam-se os direitos e obrigações vedados por lei ou que sejam inseparáveis da personalidade singular” - a procuração com poderes especiais foi emitida a título pessoal pois, decorre dos acordos que o 1º Réu deveria adquirir o terreno a título individual.

18. Por outro lado dispõe o artigo 268º, n.º 2 do Código Civil:

“2. Se a verificação da condição foi impedida, contra as regras da boa fé, por aquele a quem prejudica, tem-se por

verificada; se for provocada, nos termos, por aquele a quem aproveita, considera-se como não verificada.”

19. Face ao disposto na lei, o 1º Réu B, manipulou todo o negócio ao usar a procuração sem ser nos termos convencionados aquando da sua outorga, como tal, se se pode considerar provada a transmissão do terreno as condições de pagamento subjacente ao negócio de exploração e fruição do terreno também têm de ser consideradas o que obriga o 1º Réu B a efectuar o pagamento de HKD20.000.000,00 ao ora Autor A.

20. Se as condições não valem para o todo também não valem para parte do negócio subjacente!

21. O terreno foi “adquirido” de forma artilosa para eximção das obrigações simplesmente, se as condições não servem para cumprimento, então não há aquisição do terreno, pois, que a pessoa singular não se confunde com pessoa colectiva ou sociedade.

Termos e que deverá ser dado provimento ao presente recurso nos termos supra referidos, e nos mais de Direito, que Vossas Excelências doutamente supriram, assim se fazendo JUSTIÇA!”

\*

Ao recurso não responderam os réus.

\*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

\*\*\*

## **II) FUNDAMENTAÇÃO**

Realizado o julgamento, foi dada como provada a seguinte factualidade:

O 1º Réu B é um comerciante dedicado especialmente na área de investimento de património, compra e venda de imóvel, bem como desenvolvimento de construção.

Entre 1991 e 16 de Fevereiro de 2009, D Macau era proprietária do edifício e do terreno onde se encontra o edifício (adiante designado por terreno), situados em Macau, Estrada XX nºs XX, com uma área total de 56.166 m<sup>2</sup>, sendo este terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 2XX6.

O 1º Réu é também sócio de uma companhia limitada registada em Macau, Companhia Desenvolvimento G, Limitada, em chinês G 發展有限公司, cuja sede se situa em Macau, Rua do XX nº XX, XXº andar, com registo comercial nº 2XX53 (SO) e capital social de MOP100,000.00, constituída em 19 de Dezembro de 2006, dedicada na área de investimento imobiliário, detendo uma acção no valor nominal de MOP87,000.00 - conforme documentos de fls. 43 a 46, para os devidos efeitos jurídicos, aqui se dá por integralmente reproduzido.

A 2ª Ré, sociedade C, Limitada, em chinês C 有限公司, cuja sede se situa em Macau, Beco da XX nº XX, Edf. XX, r/c, com registo comercial nº 2XX98 (SO) e capital social

de MOP60.000,00, constituída em 14 de Novembro de 2005, dedicada na área de desenvolvimento e compra e venda de imóvel - conforme documentos de fls. 47 a 52, para os devidos efeitos jurídicos, aqui se dá por integralmente reproduzido.

A partir de 20 de Outubro de 2003, o Autor A assumia o cargo de administrador, como também gerente da equipa B da Empresa de Fomento e Investimento D (Macau), Limitada (em chinês D(澳門)實業發展有限公司, adiante designada por D Macau, cuja sede se situa em Macau, Rua da XX n° XX, Edf. XX, r/c, D, constituída em 1 de Setembro de 1988, dedicada na área de construção e investimento de imóvel, com registo comercial n° 3XX3 SO e capital social de MOP100.000,00), dedicada principalmente nas actividades de construção e investimento de imóvel.

De acordo com o "Contrato de Cooperação de Desenvolvimento Imobiliário Conjunto", D Macau contribui, como financiamento, o terreno sito em Macau, Estrada XX n°s XX, enquanto H, I e o 1° Réu B financiam integralmente o desenvolvimento do imóvel sobre o terreno, cooperando assim, de forma conjunta, para o projecto de desenvolvimento imobiliário, sendo o eventual direito distribuído em metade (50%) por cada parte.

Além do mais, conforme a segunda parte da "forma de cooperação" mencionada no "Contrato de Cooperação de

Desenvolvimento Imobiliário Conjunto”, o Autor A e J, em representação da D Macau, constituem, juntamente com o 1º Réu B, H, I, a 2ª Ré C, Limitada. De acordo com o “Contrato de Cooperação de Desenvolvimento Imobiliário Conjunto”, D Macau fornece o aludido terreno e a parte do 1º Réu B fornece “capital”, sendo os direitos, interesses e deveres suscitados distribuídos em metade (50%) por cada parte.

O 1º Réu B, H e I concordam que todo o capital necessário para o desenvolvimento do terreno também é considerado como investimento do projecto especializado.

D Macau declara que no dia de celebração do presente contrato já recebeu o montante de HKD15,000,000.00 entregue pelo 1º Réu B, H e I, pois o montante será devolvido no futuro pela dedução prioritária do rendimento auferido no projecto especializado de desenvolvimento imobiliário conjunto.

O 1º Réu B, H e I prometem que, no prazo de 60 dias a contar da celebração do presente contrato e 10 dias a contar da aprovação da planta de construção por parte da DSSOPT, irão pagar mais HKD5,000,000.00 e HKD30,000,000.00 à D Macau, como também adiantar MOP493,000,000.00 para ser depositado no processo judicial do Tribunal de Macau a título da D Macau, a fim de reembolsar a dívida que o Banco E de Macau intentou em execução junto do Tribunal, sendo o montante devolvido no futuro pela dedução prioritária do

rendimento auferido no projecto especializado de desenvolvimento imobiliário conjunto.

Após a constituição da 2ª Ré C, Limitada, realizou-se a sessão plenária dos sócios no dia 14 de Dezembro de 2005, confirmando o conteúdo do "Contrato-Promessa de Compra e Venda" e da "Declaração" celebrados entre D Macau e H, como também que no futuro os direitos e interesses do terreno sito em Macau, Estrada XX n.ºs XX terão de ser restituídos à 2ª Ré.

No dia 8 de Maio de 2005, sob a presença do Dr. K de Macau, H, a 2ª Ré C, Limitada, e D Macau, as três partes celebraram em conjunto o documento de "Alienação dos Direitos e Interesses emergentes do Contrato-Promessa de Compra e Venda". A 2ª Ré C, Limitada, assume a posição contratual de promitente-comprador do terreno sito em Macau, Estrada XX n.ºs XX, adquirida por H, bem como os relacionados direitos e interesses.

Em 7 de Março de 2006, o 1º Réu B adquiriu parte da quota social da C, Limitada, detida por J, isto é, uma acção de MOP2,000.00.

Em 8 de Maio de 2006, o 1º Réu adquiriu, separadamente, parte das quotas sociais da C, Limitada, detidas por J, I e H, isto é, uma acção de MOP2,000.00, uma acção de MOP10,000.00 e uma acção de MOP10,000.00, respectivamente.

Deste modo, até Novembro de 2006, o 1º Réu B acabou por adquirir uma quota da C, Limitada, de MOP34.000,00, tomando-se no sócio maioritário.

Em 17 de Novembro de 2006, o Autor A compareceu juntamente com o 1º Réu B e J na sessão plenária dos sócios da C, Limitada, tendo o conselho dos sócios tomado a seguinte deliberação sobre os direitos e deveres respeitantes ao projecto imobiliário do terreno sito em Macau, Estrada XX n.ºs XX:

1. Concordam, na desistência, por parte da C, Limitada, dos direitos e deveres emergentes da aquisição do terreno sito em Macau, Estrada XX n.ºs XX, efectuada pelo antigo sócio H a 29 de Outubro de 2005, em representação desta companhia, incluindo o "registo provisório" procedido a título de H na CRP de Macau;

2. Concordam em transferir a B (ora Réu) todos os direitos e deveres emergentes dos montantes pagos, assim como documentos referentes ao aludido do terreno celebrados entre a C, Limitada e D Macau, passando a ser B a responsabilizar-se, a título individual, pelo respectivo direito de fruição e prossecução do cumprimento;

3. O 1º Réu B declara, a título de sócio da 2ª Ré, que concorda em compensar ao sócio J HKD240,000,000.00 (incluindo o montante pago de cento e dez milhões de dólares de Hong Kong, as despesas de desalojamento

provisoriamente descontadas de vinte milhões, os honorários de dez milhões, o montante em dívida de L de dez milhões), uma vez que o remanescente de HKD90,000,000.00 terá que ser pago ao sócio J na data em que o 1º Réu B celebra, a título individual, com D Macau a escritura de compra e venda respeitante ao aludido terreno;

4. O 1º Réu B declara, a título de sócio da 2ª Ré, que concorda em compensar ao sócio A (ora Autor) HKD20,000,000.00, uma vez que o montante terá que ser pago na data em que o 1º Réu B celebra, a título individual, com D Macau a escritura de compra e venda respeitante ao aludido terreno;

5. A C, Limitada, concorda que após o vencimento ou vencimento parcial da acção processual de hipoteca alusiva à D Macau e Banco E de Macau, S.A., o valor será distribuído em 50% para o sócio B (ora Réu), 25% para o sócio J, 25% para o sócio A (ora Autor).

O processo de execução nº CV3-05-0042-CEO do TJB de Macau trata-se de uma acção intentada pelo Banco E de Macau, S.A., através do contrato de mútuo com hipoteca acima referido, contra as mutuárias Companhia de Fomento Predial M, Limitada e Companhia de Fomento e investimento predial N, Limitada, assim como a fiadora D Macau, cujo valor de execução é de MOP1,252,166,667.56.

O Banco E de Macau, S.A. procedeu ao registo de

penhora do terreno sito em Macau, Estrada XX n°s XX, com base neste processo.

D Macau celebrou, a 11 de Dezembro de 2006, no Notário Privado O de Macau, uma "Procuração com Poderes Especiais" que abrange o seguinte:

1. D Macau concorda em conceder ao 1° Réu, para a sua execução, as competências pertencentes ao proprietário do terreno sito em Macau, Estrada XX n°s XX;

2. A procuração abrange o poder de efectuar negócio consigo mesmo.

Em 2 de Fevereiro de 2009, o Autor interpelou, por carta registada com aviso de recepção, o 1° Réu B para o pagamento da compensação no valor de HKD20,000,000.00.

Por acção interposta em 24.10.2005 nos autos CV3-05-0042-CEO, o exequente Banco E pediu à Companhia D, proprietária do bem onerado com a garantia real- prédio n° XX da XX - pelo pagamento da quantia global de MOP576,326,010.25.

A hipoteca do prédio em causa prévia o montante máximo assegurado de MOP493,520,000.00.

Aos 6 de Dezembro de 1991, D Macau, e a Companhia de Fomento Predial M, Limitada (em chinês M地產置業投資有限公司, companhia limitada registada em Macau, cuja sede se situa em Macau, Avenida XX, Edifício XX, XX° andar XX, celebraram um "Contrato-Promessa de Compra e Venda" nos

Escritórios dos Advogados P e Q, no qual consta que D Macau promete vender os n.ºs XX da Estrada XX de Macau à Companhia de Fomento Predial M, Limitada, pelo preço de HKD420,000,000.00. (Q. 2.º)

O 1.º Réu B aceitou pagar o montante de MOP493,520,000.00 no processo de execução que correu termos neste tribunal sob o n.º CV3-05-0042-CEO em que é exequente o Banco E de Macau, S.A., na condição da D Macau passar uma procuração a conceder ao 1.º Réu as competências relativas ao direito de propriedade do terreno sito em Macau, Estrada XX n.ºs XX, garantindo deste modo o risco que aquele assumia ao pagar aquele montante (Q. 6.º).

A companhia G representada por B e a companhia D prometeram comprar e vender respectivamente o prédio do n.º XX da XX pelo preço de HKD188,300,000.00, responsabilizando-se ainda o adquirente pelo pagamento do montante máximo assegurado de MOP493,520,000.00 ao Banco E no valor global de MOP687,469,000.00 (193,949,000.00 + 493,520,000.00).

Foi acordado na acta da reunião da companhia C e no Acordo de B com as companhias D e C, ambos datados em 17/11/2006, que o 1.º réu vai continuar com todos os direitos e deveres do contrato-promessa de aquisição do prédio n.º XX da XX de H, celebrado em 29/10/2005, com as condições apostas na reunião mencionada no ponto "p." que

antecede. (Q. 12º - submetido a novo julgamento)

As condições 1) e 2) referidas na alínea P) dos factos assentes foram concretizadas. (Q. 13º - submetido a novo julgamento)

B entregou ao Autor A no dia 20.12.2006 o cheque nº 22XX30 do Banco R no valor de HKD2.000.000,00, no dia 6.2.2007 o cheque nº 22XX35 do Banco R no valor de HKD2,000,000.00 e no dia 25.10.2007 o cheque nº 22XX50 do Banco R no valor de HKD5,000,000.00.

Quem pagou a quantia de MOP581,000,000.00, em nome da D foi G, mediante um cheque 39XX51 do Banco S.

Após a sociedade comercial "G" ter pago, em 14/03/2007, o montante de MOP581.000.000,00, para expurgar o prédio da hipoteca constituída a favor do Banco E, a companhia D Macau, representada por T, no dia 9 de Novembro de 2007, revogou, unilateralmente, a procuração outorgada em 11 de Dezembro de 2006, passada em favor de B, conferindo-lhe poderes para efectuar negócio consigo mesmo. (Q. 21.º e 29.º)

No dia 22 de Fevereiro de 2008, a companhia D Macau, representada por T e a companhia U, no âmbito do processo CV3-07-0049-CAO, intentado por esta contra aquela, procederam a transacção e com base nessa transacção foi registada em 3 de Março de 2008, junto da C.R.P., a hipoteca judicial, onerando o prédio prometido vender à companhia

G, no valor de HKD597.617.324,00. Além disso, em 22/02/2008, acordou com a Companhia U (também conhecida por M), autora no processo n° CV3-07-0049-CAO, uma transacção nos termos da qual D assumiu a responsabilidade de pagar à U, quantia de HKD597.617.324,00, não obstante o pedido no referido processo era apenas no valor de HKD206.000.000,00. Com esta transacção homologada por sentença, U conseguiu registar em 03/03/2008 a hipoteca judicial sobre o terreno, prejudicando assim o 1° réu e a Companhia G Limitada. (Q. 22°, 30° e 31°)

Tendo sido revogada em 9 de Novembro de 2007, a procuração outorgada em 11 de Dezembro de 2006, o 1° réu, B, ficou impossibilitado de celebrar a escritura pública de compra e venda que iria formalizar a transmissão do terreno sito em Macau na Estrada XX n°s XX, para a Companhia G. (Q. 23°)

No dia 11 de Julho de 2008, a companhia D intentou, contra a companhia G, uma acção judicial com vista à obtenção da declaração de nulidade do contrato-promessa de compra e venda do terreno sito em Macau na Estrada XX n°s XX, celebrado com a companhia G em 18/1/2007, a qual correu termos sob o número de processo CV2-08-0048-CAO. (Q. 24° e 40°)

A celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel, através da qual o imóvel, a que se referem os

autos, foi transmitido da D Macau à G Limitada, ocorreu no dia 10 de Janeiro de 2009, tendo sido intervenientes no acto os respectivos representantes das partes contratantes e sem recurso a qualquer outra procuração conferindo poderes ao 1º réu, B. (Q. 25º)

A referida acção sob o nº CV3-07-0049-CAO foi interposta em 20/07/2007, uns meses depois do depósito da quantia exequenda no processo nº CV3-05-0042-CEO pela Companhia G em nome da companhia D. (Q. 32º)

A causa de pedir da referida acção CV3-07-0049-CAO consiste na violação culposa por parte da Companhia D do contrato promessa de compra e venda do terreno de 06/12/1991. (Q. 33º)

No entanto, já em 23/01/2005, a autora do referido processo CV3-07-0049-CAO (Companhia U), juntamente com a Companhia N, subscreveram e enviaram uma carta à D, confessando que não podiam cumprir o contrato promessa de compra e venda de 06/12/1991 e do acordo suplementar de 15/03/1993, pedindo a resolução dos mesmos com a condição de que D assumia a hipoteca efectuada junto do Banco E (o que originou o processo de execução nº CV3-05-0042-CEO, sendo as Companhias U e N devedores e D hipotecante). (Q. 34º)

As companhias U, N e D assinaram, no dia 02/03/2005, um acordo e na cláusula nº 2 desse acordo as partes

acordaram resolver o contrato promessa de compra e venda do terreno referido nos autos e do acordo suplementar de 15/03/1995. (Q. 35°)

Contudo, após o depósito da quantia exequenda no processo de execução em referência pela G em nome de D, surgiu então a acção n° CV3-07-0049-CAO e posterior aludida "transacção". (Q. 36°)

O autor teve pleno conhecimento de todas as actuações dolosas acima referidas da Companhia D e contribuiu ainda para o efeito. (Q. 37°)

O autor a partir de dada altura (pelo menos em Janeiro de 2012), veio em representação da companhia D anunciar através de meios de comunicação social - tanto nos jornais como nas televisões - que a companhia D nunca tinha vendido o prédio do n° XX da XX a quem quer que seja e que ainda hoje o prédio está a ser administrado pela companhia D e que os lucros do futuro desenvolvimento do prédio deveriam ser repartidos na proporção de 50% para cada uma das companhias D e G, em conformidade com o plano de desenvolvimento do ano de 2005 que está ainda em pleno vigor. (Q. 38°)

No depoimento do passado dia 25/01/2013, no âmbito da acção ordinária onde se discute a simulação de compra e venda do mesmo imóvel (CV3-10-0005-CAO), o autor disse que o plano de desenvolvimento do prédio n° XX da XX entre a

sua companhia representada D e a companhia G ainda em pleno vigor e que nunca houve desistência do plano nem havia qualquer intenção da venda por parte da companhia D. (Q. 39º)

\*

Pela primeira instância foi proferida a seguinte decisão objecto do presente recurso:

“B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

a) Uma breve resenha cronológica dos factos provados:

1. - 23/1/2005 – “U” declarou não poder cumprir um contrato-promessa que, como promitente-compradora, celebrara com “D” (al. kk. dos factos provados).

2. - 2/3/2005 – Foi celebrado acordo de resolução do contrato promessa entre “U” e “D” (al. ll.).

3. - 24/10/2005 – Interposição da execução nº CV3-05-0042-CEO (al. u.).

4. - 11/12/2006 – Outorga da procuração pela proprietária do terreno (“D”) a favor do réu.

5. - 18/1/2007 – celebração do contrato promessa entre a “D” e a “G” (al. gg.).

6. - 15/3/2007 – Pagamento feito pela “G” nos autos de execução nº CV3-05-0042-CEO movidos contra a “D”.

7. - 20/7/2007 – Instauração da acção CV3-07-0049-CAO pela “U” contra a “D” por incumprimento do contrato-promessa anteriormente resolvido por acordo.

8. - 9/11/2007 – Revogação da procuração outorgada a favor do réu.

9. - 22/2/2008 – Celebração da transacção na acção nº CV3-07-0049-CAO.

10. – 3/3/2008 - Registo da hipoteca judicial sobre o terreno para garantia da dívida de D resultante da transacção (al. ee.).

11. - 11/7/2008 – Instauração pela “D” de acção contra “G” para declaração de nulidade do contrato-promessa (al. gg.).

12. - 10/01/2009 – Outorga da escritura de compra do terreno por G (al. hh.).

13. - 2/2/2009 – interpelação do réu por parte do autor (al. t.).

b) Do ónus da prova da verificação da condição suspensiva.

Como se conclui do que ficou dito anteriormente, a principal questão a decidir consiste em saber se se verificou a condição de que depende o pagamento que o autor reclama do réu.

Os contratos vinculam as partes a cumprirem o que acordaram (art. 400º do CC) e se acordaram que uma prestação só era devida se ocorresse determinado evento é necessário que esse evento ocorra para que a prestação seja devida.

Neste momento da discussão já não é controvertido que o pagamento depende da verificação da condição que consistia na aquisição pelo réu de um terreno pertencente à sociedade comercial “D” – al. p. da factualidade provada (“o 1º Réu B declara, a título de sócio da 2ª Ré, que concorda em compensar ao sócio A (ora Autor) HKD20,000,000.00, uma vez que o montante terá que ser pago na data em que o 1º Réu B celebra, a título individual, com D Macau a escritura de compra e venda respeitante ao aludido terreno”).

Trata-se, pois de uma condição suspensiva, pois consiste na subordinação da produção dos efeitos do contrato a um facto futuro e incerto (art. 263º do CC).

Assim, nos termos do disposto no art. 336º, nº 3 do CC, cabe ao autor a prova de que a condição se verificou.

c) Da interpretação da declaração negocial.

Temos que a aquisição que condiciona a produção de efeitos do acordo celebrado consiste na aquisição de um terreno pelo autor (deve ler-se “réu”) em seu nome pessoal. Porém, o terreno foi adquirido por uma sociedade representada pelo réu no acto da compra. Mas o referido terreno tem uma hipoteca que não tinha aquando da celebração do acordo em que o réu se comprometia a pagar ao autor quando adquirisse o terreno. E tal hipoteca destina-se a garantir um crédito de valor relevante - HKD597.617.324,00 (al. ee. dos factos provados). Acresce que essa hipoteca resulta de um acto voluntário (transacção) da então proprietária do terreno, “D”, conhecido do autor (al. nn. da factualidade provada).

As partes acordaram uma condição. É necessário interpretar o negócio celebrado pelas partes para apurar o sentido com que vai valer juridicamente a declaração negocial, isto é, o sentido em que vai vincular as partes ao seu cumprimento, ou seja, as condições em que vai obrigar o réu a pagar ao autor. É, pois, necessário interpretar a declaração negocial do réu para depois saber se a condição que foi declarada, com o sentido que lhe for determinado, está ou não verificada.

As normas fundamentais em matéria de interpretação da declaração negocial impõem que essa declaração passe a valer com o sentido que lhe atribuiria um declaratório normal colocado na posição do real declaratório e que, em caso de dúvida, nos negócios onerosos, como é o que está em apreço nos autos, a declaração passe a valer com o sentido que conduza ao maior equilíbrio das prestações – arts. 228º e 229º do CC.

São duas as dificuldades interpretativas.

Por um lado, declarou-se que a condição passava pela aquisição de um terreno pelo réu em seu nome pessoal e o terreno foi adquirido por uma sociedade.

Por outro lado, o terreno foi adquirido onerado com uma hipoteca que não existia quando foi feita a declaração.

Quanto à primeira dificuldade, a mesma parece já estar encerrada pela discussão feita nos autos até este momento. Com efeito, se a aquisição pela sociedade “G” não configurasse a condição de aquisição pelo réu, o Venerando TSI não determinaria que se averiguassem as condições dessa aquisição com vista a saber se se verificou a condição suspensiva em análise.

A aquisição pela “G” é, em termos efectivos, a aquisição pelo autor (deve ler-se “réu”), pois que este até prometeu vender àquela sociedade em nome da então proprietária utilizando a procuração com poderes especiais que esta lhe outorgou e só não conseguiu celebrar a venda prometida porquanto a procuração foi entretanto revogada. Ora, se o terreno for adquirido por quem o réu quer que seja, não se encontra diferença de relevo suficiente para considerar que o sentido a dar à condição não comporte a venda a quem o réu pretende.

Conclui-se, pois que a condição estabelecida deve valer com o sentido de comportar a venda ao réu ou a quem o réu pretenda que a venda seja feita.

Quanto à segunda dificuldade interpretativa sentida na busca do sentido a dar à declaração negocial:

Se o réu se comprometeu a pagar se adquirisse um terreno e nessa altura o terreno não estava onerado com uma hipoteca que foi constituída mais tarde, o sentido a atribuir ao compromisso do declarante aqui réu deve ser que só se comprometeu se o terreno fosse adquirido em condições semelhantes às que tinha no momento da declaração. Por outro lado, se o declarante aqui réu não contava com a oneração do terreno que pretendia adquirir e se o adquiriu onerado com uma hipoteca para garantir uma dívida de mais de quinhentos milhões de dólares de Hong Kong, o equilíbrio das

prestações a seu cargo e a cargo do autor há de fazer concluir que as partes não quiseram vincular-se ao pagamento em litígio se a aquisição pelo réu ocorresse em condições tão desvantajosas para ele, réu. De facto, a acrescer ao prejuízo de adquirir o terreno consistentemente onerado, dificilmente se compreende uma nova agravante de pagamento ao autor. E, como se disse, cabia ao autor provar que a condição se verificou. E se lhe cabia provar, cabia alegar os factos pertinentes, designadamente que o réu já contaria com a oneração quando contratou e se comprometeu a pagar ao autor onerado com o ónus de alegação e de prova.

O sentido em que deve valer a condição é pois que o terreno seja adquirido pelo próprio réu ou por alguém que este designou e que o terreno seja adquirido em situação jurídica similar àquela em que se encontrava aquando da estipulação da condição.

É certo que a “G” adquiriu em 2009, já depois da oneração, o que poderia levar a concluir que a oneração não teve especial relevo e, por isso, não deveria levar a interpretar a condição no referido sentido. Mas não é assim. Por um lado cabia ao autor esclarecer o tribunal com alegação e prova dos pertinentes factos, mas não o fez. Por outro lado, não pode deixar de considerar-se que a “G” já tinha despendido considerável quantia monetária para expurgar outra hipoteca sobre o terreno, pelo que bem poderia ter adquirido, mesmo com nova oneração, para não perder o já despendido.

É também desconhecida a razão por que a sociedade “D” em 2007 revogou a procuração que outorgara a favor do réu; a razão por que em 2008 intenta acção visando a declaração de nulidade do contrato promessa de venda à “G” e a razão por que acaba em 2009 por vender à mesma “G”, embora o terreno agora já contasse com uma pesada oneração hipotecária. No entanto, esta cumulação de incógnitas não impõe outro sentido interpretativo em relação ao anteriormente concluído.

d) Da verificação da condição.

Assim determinado o sentido em que deve valer juridicamente a condição estabelecida contratualmente pelas partes, vejamos se a mesma está verificada.

No quesito 13º da base instrutória perguntava-se, de forma algo conclusiva, se a condição foi concretizada. O tribunal colectivo respondeu que não se provou que tivesse sido concretizada. E fundamentou da seguinte fora a sua convicção:

*“No que respeita à condição nº 4.*

*Sem prejuízo do que o tribunal considerou provado após a primeira audiência de julgamento quanto à matéria dos quesitos 14º, 17º, 18º e 20º e cuja decisão não foi revogada pelo douto Acórdão do Venerando TSI de fls. 1475 a 1491, está provado que a D passou a favor do primeiro réu uma procuração com poderes para fazer negócio consigo mesmo, que veio a revogar (documentos de fls. 1639 a 1643 e 872, 873, 1636, 1637, com tradução a fls. 1681). E está provado (fls. 1645 a 1648, com tradução a fls. 1685 a 1687) que a D veio a celebrar escritura pública de compra e venda com uma sociedade comercial representada pelo primeiro réu e da qual este era sócio (“G”). Provou-se, pois que o terreno foi vendido ao primeiro réu, pois, efectivamente e na realidade material das coisas, tem de considerar-se que o réu adquiriu, embora sob o nome de uma sociedade comercial de que é sócio e que representou na compra. Estaria, pois, provada a condição no 4), condição para que fosse feito pelo réu o pagamento da quantia de HKD.20.000.000,00 ao autor. Mas está também provado pelo documento de fls. 65 a 91, apesar de emitido no ano de 2011, que o terreno tem registados hipotecas, arrestos e até, entre outras, uma acção para declaração de nulidade do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre a “D” e a “G” (processo nº CV2-08-0048-CAO - fls. 1045 a 1066). Ora, se a condição era a aquisição do terreno pelo autor, há-de concluir-se, num júízo de normalidade,*

*que enquanto a aquisição não se der em estabilidade suficiente e sem ónus e entraves ao exercício minimamente pacífico do direito de propriedade, a condição não pode considerar-se materialmente concretizada. Por isso, o tribunal não considerou provado que a condição nº 4 foi concretizada”.*

Relativamente à verificação da condição, o equilíbrio da situação em litígio nos presentes autos impõe que:

- Se considere que o réu adquiriu o terreno, uma vez que o adquiriu para uma sociedade com a qual tem ligações fortes de sócio e administrador;

- Se considere que não adquiriu o terreno nas condições que determinavam o pagamento ao autor, pois que o adquiriu consistentemente mais onerado do que se encontrava no momento em que prometeu pagar ao autor.

Conclui-se, pois, que não está demonstrada a verificação da condição de que dependia a obrigação do réu de pagar ao autor a quantia que este reclama na presente acção. Pelo menos, não está verificada se for entendida com o sentido que atrás se concluiu ter. Com efeito, apesar de se considerar verificada na parte que respeita à aquisição pelo réu não está verificada na parte que respeita à situação jurídica pressuposta naquele sentido interpretativo da estipulação das partes.

Não estando verificada a condição, não ocorre a obrigação de pagamento que o autor atribui ao réu, devendo este ser absolvido do respectivo pedido de condenação.

\*

#### IV – DECISÃO.

Pelo exposto, julga-se a acção improcedente na parte ainda não decidida na anterior sentença e, em consequência, absolve-se o réu do pedido de condenação no pagamento de HKD20.000.000,00 com juros de mora, ainda em apreciação.

As custas relativas à acção ficam a cargo do autor e as relativas à reconvenção ficam a cargo do reconvinente.

**Registe e notifique.”**

Acompanhando os fundamentos constantes da douta sentença recorrida acima expostos, sem necessidade de delongas considerações, nega-se provimento ao recurso.

Apenas mais umas achegas para realçar que a posição assumida pelo juiz de primeira instância está correcta.

Diz o recorrente que o 1º réu sabia ao tempo da outorga da procuração para que efeito servia aquela, bem como conhecia que a procuração foi outorgada intuito persona em nome individual.

Se seguisse o raciocínio do recorrente no sentido de que a procuração com poderes especiais foi outorgada intuito persona em nome individual a favor do 1º réu, grandes dúvidas não restam de que com a revogação da dita procuração pela sua mandante, a sociedade D, em 2007.11.9, obviamente deixou de se verificar a condição de que dependia a obrigação do réu de pagar a quantia demandada pelo autor.

Em boa verdade, provado está que o terreno foi adquirido por uma sociedade (G) e não pelo 1º réu. A posição seguida pela primeira instância é ainda mais favorável ao recorrente, uma vez que considera verificada a condição de

aquisição do terreno pelo 1º réu, na medida em que este o adquiriu para uma sociedade com a qual tem ligações fortes de sócio e administrador.

Entende o tribunal recorrido que o 1º réu não adquiriu o terreno nas condições que determinavam o pagamento ao autor, por tê-lo adquirido consistentemente mais onerado do que se encontrava no momento em que prometeu pagar ao autor.

Nada a censurar a sentença, nesta parte.

É bom de ver que ao tempo da outorga dos respectivos acordo e procuração (entre 2006.11.17 e 2006.12.11), não existia a hipoteca judicial no valor de HKD597.617.324,00 onerada sobre o terreno, tendo esta sido constituída apenas em 2008.2.22, face à transação judicial celebrada entre D e U.

Ainda por cima, a aquisição do terreno pelo 1º réu ou pela sociedade G não foi concretizada com base na dita procuração com poderes especiais, uma vez que esta foi revogada pelo seu mandante D antes da aquisição.

Nestes termos, concordamos que não estava verificada a condição de que dependia a obrigação do 1º réu de pagar ao autor a quantia reclamada.

Pretende ainda o recorrente que seja considerado o depoimento da testemunha F.

É bom de ver que a prova testemunhal é apreciada livremente pelo tribunal, sendo que este já se pronunciou sobre a razão por que não aceitou o depoimento daquela testemunha, bem como do da testemunha do 1º réu.

Diz o tribunal recorrido o seguinte:

"...

*Foram inquiridas apenas duas testemunhas e nos respectivos depoimentos não conseguiu o tribunal ancorar qualquer convicção segura quanto aos factos da base instrutória, essencialmente devido ao facto de:*

- ...

*- A segunda testemunha F ter conhecimento dos factos apenas por lhe terem sido relatados pelo autor em 2014 e pela análise que fez dos documentos que o autor lhe mostrou, tendo prestado depoimento essencialmente opinativo e oferecendo a sua conclusão da análise que fez dos documentos e do relato do autor."*

Colocado na mesma posição do julgador de primeira instância, valorando a mesma prova testemunhal, cujo depoimento é bastante frágil, o TSI fundamenta e forma a mesma convicção em função das regras da lógica e da experiência comum, pelo que nenhuma censura merece esta parte da decisão recorrida.

\*\*\*

### **III) DECISÃO**

Face ao exposto, o Colectivo de Juizes deste TSI acorda em **negar provimento** ao recurso jurisdiccional interposto pelo autor ora recorrente A e, em consequência, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

Registe e notifique.

\*\*\*

RAEM, 14 de Março de 2024

Tong Hio Fong  
(Relator)

Fong Man Chong  
(1º Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng  
(2º Juiz-Adjunto)