

Processo n.º 278/2005

Data do acórdão: 2005-12-01

(Recurso civil)

Assuntos:

- contrato-promessa de venda de bem imóvel
- mandato
- promessa de venda de bem futuro
- promessa de venda de bem de titularidade incerta
- indeferimento liminar da petição
- manifesta improcedência da acção
- art.º 394.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil

S U M Á R I O

1. O preceito legal que dispõe que a promessa sobre a compra e venda de algum bem imóvel só é válida se constar de documento assinado pelos respectivos promitentes, não tem a virtude de excluir a hipótese jurídica de algum deles estar a cumprir um verdadeiro mandato através do acto de celebração do contrato-promessa.

2. É que o facto de não constar no texto do contrato-promessa, qualquer menção expressa de o promitente-vendedor estar a agir em nome

de uma outra pessoa ou como sua mandatária, não implica forçosamente que esse promitente-vendedor não possa ser mandatário de outrem na outorga do mesmo contrato.

3. Outrossim, é juridicamente possível haver promessa de venda de bens futuros, ou até de bens de titularidade incerta.

4. Se não há elementos seguros para concluir logo pela manifesta improcedência da pretensão do autor, o juiz não deve indeferir liminarmente a petição inicial à luz do art.º 394.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil de Macau, mas sim deixar o autor provar, em sede de ulterior audiência contraditória e através de todos os meios de prova ao alcance deste, os termos da relação material controvertida configurada na petição, a não ser que haja outro motivo legal a tal obstar.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 278/2005

(Recurso civil)

Recorrente (Autora):

A

Recorrida (Ré):

B

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA
REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU**

Em 17 de Setembro de 2004, foi introduzida em juízo uma petição inicial de seguinte teor, subsequentemente distribuída ao então 4.º Juízo do Tribunal Judicial de Base como sendo acção ordinária n.º CAO-026-04-4:

*<<Meritíssimo Juiz de Direito do
Tribunal Judicial de Base da
RAE de Macau*

A, (XXX) [...], natural [...], de nacionalidade [...], residente em Macau na Rua [...], Edifício [...], Bloco [...], [...] andar [...], portadora do Bilhete de Identidade de Residente de Macau n.º [...], emitido pela Direcção dos Serviços de Identificação de Macau,

vem intentar contra:

B, Sociedade registada em Macau com sede em Macau, na Avenida [...], S/N, [...], [...] andar.

ACÇÃO DE EXECUÇÃO ESPECÍFICA DE CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Ao abrigo do disposto no art.º 820.º. Do Código Civil de Macau nos termos e pelos fundamentos seguintes:

1.º.

Em 12 de Julho de 1994 a ora R. celebrou, através da sua mandatária, C, *Limitada*, dois contratos promessa de compra e venda em que prometeu vender de duas fracções autónomas sitas em Macau, designadas como parque de estacionamento n.º 31 e n.º 32 – actualmente registadas em P.H. como fracção A1-31 e A1-32 (Doc. n.º. 1 e 2).

2.º.

Nos referidos contratos-promessas constam os seguintes termos e condições: (parque n.º 31).

“

承諾買賣車位合約

立約人: 甲方: C

代表人:

地址:澳門..... 電話 FAX:

乙方:D

代表人;E,F

地址: 電話.....

茲因甲方將其名下座落於新口岸填海地LOT18(AI/L)(即十八號地段)地下三拾壹號車位壹個轉讓給乙方承受.雙方同意簽立本買賣合約條件及規定如下:

- (一) 該車位轉讓價為:港幣:壹仟元正.葡幣:壹仟零三拾三元正
- (二) 付款辦法如下:
 - (1) 簽本合約時已付清港幣(HK1,000.00)
 - (2) 乙方如有更改地址,應即以書面及時通知甲方,甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方.或以掛號寄出之函件,即視為已送達乙方.
 - (3) 將來各車位之律師費.物業轉移費.立契費.登記費等概由乙方或小業主支付
 - (4) 本合約未訂明之事項,概依澳門現行法律辦理.
 - (5) 本合約壹式三份,經簽字後生效,甲乙雙方及見証人各執一份為據.

甲方簽名

乙方簽名

見証人

一九九四年七月十二日 ”

3°.

: (parque n.º 32)

“

承諾買賣車位合約

立約人:甲方:C

代表人:

地址:澳門..... 電話..... FAX:

乙方: D

代表人;E,F

地址: 電話.....

茲因甲方將其名下座落於新口岸填海地LOT18(AI/L)(即十八號地段)地下三拾貳號車位壹個轉讓給乙方承受.雙方同意簽立本買賣合約條件及規定如下:

- (三) 該車位轉讓價為:港幣:壹仟元正.葡幣:壹仟零三拾三元正
- (四) 付款辦法如下:
 - (1) 簽本合約時已付清港幣(HK1,000.00)
 - (2) 乙方如有更改地址,應即以書面及時通知甲方,甲方根據最後登記之乙方地址送給乙方.或以掛號寄出之函件,即視為已送達乙方.
 - (3) 將來各車位之律師費.物業轉移費.立契費.登記費等概由乙方或小業主支付
 - (4) 本合約未訂明之事項,概依澳門現行法律辦理.
 - (5) 本合約壹式三份,經簽字後生效,甲乙雙方及見証人各執一份為據.

甲方簽名

乙方簽名

見証人

一九九四年七月十二日 ”

4.º

Tais fracções/parque – fracção: A1-31 e Fracção A1-32, encontram-se agora descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº. 21937 a fls 34v do livro B-104A (Doc. nº. 3).

5.º

E inscritas em nome da Sociedade R. proprietária sob o n.º 69587G, a Livro G, com a apresentação n.º 120 de 22/08/2003 (Doc. n.º 4).

6.º

Encontrando-se inscritas na Matriz Predial Urbana da freguesia de Sto. António sob o art.º 7343-RC-ASRC (Doc. n.º 3)

7.º

Neste contrato-promessa supra de 1994 as partes outorgantes estipularam como preço total dos dois parques a quantia de HK\$2.000,00 (duas mil dólares de Hong Kong) equivalentes a MOP\$ 2.060,00 (duas mil e sessenta patacas) (Doc. n.º 1).

8.º

Na data da assinatura do referido contrato, a ora R. recebeu, a título de preço total, a quantia de HK\$2.000.00 (duas mil de dólares de Hong Kong) dando a R. (pela sua mandatária) o recibo oficial da quitação total (Doc. n.º 5).

9.º

No dia 19/05/2004 através das guias n.º 2004-08-911052-4-0 e guia n.º 2004-08-911049-4-0 da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o Competente Imposto do Selo devido (Docs. n.ºs 6 e 7).

10.º

No dia 12 de Dezembro de 1994, por Declaração adicional do contrato-promessa de compra e venda celebrado no escritório da Mandatária da Ré *D* (promitente-compradora do contrato de 1994) prometeu-vender e cedeu a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento, sub judice, ao Sr. G, novo promitente-comprador nos seguintes termos e condições:

“

車位轉讓聲明

出讓人:(本合約之乙方) 持身份證明文件:
承受人: G 持身份證明文件:
聯絡地址:澳門..... 電話:

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向C購買座落於澳門新口岸填海區”LOTE(AI/L)”即十八號地段31號車位並履行了買賣車位合約規定的條款,現乙方將該車位轉讓與上列之承受人,雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款,即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有,概與乙方無關,雙方同時微得C同意是次轉讓手續,承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理.

出讓人:EF 承讓人:
同意人:C 知見人:

一九九四年十二月十二日

車位轉讓聲明

出讓人:(本合約之乙方) 持身份證明文件:
承受人: G 持身份證明文件:
聯絡地址: XXX 電話:XXX

茲因甲方於一九九三年四月二十四日向C購買座落於澳門新口岸填海區”LOTE(AI/L)”即十八號地段32號車位並履行了買賣車位合約規定的條款,現乙方將該車位轉讓與上列之承受人,雙方簽立本聲明時隨即交收清楚全部轉讓價款,即日起該車位之一切權益及責任均屬承受人所有,概與乙方無關,雙方同時微得C同意是次轉讓手續,承受人亦同意依照原買賣合約所註各條款辦理.

出讓入: E F 承讓入:

同意入: C 知見入:

”

一九九四年十二月十二日

(Doc. n.º 8 e 9).

11.º

Nestas duas Declarações de contrato-promessa dos parques n.º 31 e 32 (agora descrito como fracções A1 – 31 e A1 – 32) as partes estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$1.000,00 (mil dólares de Hong Kong). (Doc. n.º 8 e 9).

12.º

Na data da assinatura do referido contrato, o Sr. G, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$2.000,00 (duas mil dólares de Hong Kong) dando a *Sociedade – Ré – (pela sua mandatária, C)* os recibos da quitação total datados de 29/12/1994 que juntam e se dão por integralmente reproduzidos para efeitos legais. (Docs. n.ºs 10 e 11).

13.º

A cedência da posição contratual feita pelo contrato-promessa de .dos parques n.º 31 e 32 supra foi conhecida e autorizada expressamente por escrito pela Sociedade R. – (através da sua mandatária legal) (Doc. n.º 8 e 9).

14.º

No dia 19/05/2004 através das guias n.º 2004-08-911113-0-0 e guia n.º 2004-08-911114-8-0 da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido (Docs. n.ºs 12 e 13).

15°.

Ainda no dia 18/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado entre o Sr. G (promitente-comprador no contrato celebrado em no escritório da Sociedade da ora R.) prometeu-vender e cedeu a sua posição contratual das fracções parque de estacionamento, sub judice, ao Sr. H, novo promitente-comprador “contrato que se junta e dá por integralmente reproduzido para todos efeitos legais”. (Doc. n.º 14)..

16°.

Neste contrato-promessa dos parques n.º 31 e 32 que as partes outorgantes, assinaram no Cartório Notarial das Ilhas, estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$ 40.000,00 (quarenta mil dólares de Hong Kong) (Doc. n.º 14).

17°.

Nessa mesma data da assinatura do referido contrato, o Sr. H, entregou, a título de preço total a quantia global de HK\$ 80.000,00 (oitenta mil de dólares de Hong Kong) dando o Sr. G o recibo da quitação total (Doc. n.º 15).

18°.

No dia 19/05/2004 através das guias n.º 2004-08-911106-7-0 da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido (Doc. n.º 16).

19°.

Finalmente, no dia 19/05/2004 por contrato-promessa de compra e venda celebrado no escritório do Ilustre Advogado e Notário Privado Dr. Porfirio Azevedo Gomes entre o Sr. H (promitente-comprador no contrato celebrado em 18/05/2004) prometeu-vender e cedeu a sua posição contratual da fracção dos parques de estacionamento n.º 31 e 32, sub judice, a ora Autora Sr^a. A, nova

promitente-compradora (Doc. n.º 17).

20º.

Neste contrato-promessa de dois parques n.º 31 e 32, em apreço as partes estipularam o preço total (unitário de cada parque) de HK\$62.000,00 (sessenta e dois mil de dólares de Hong Kong) (Doc. n.º 17).

21º.

Na data da Assinatura do referido contrato a ora Autora, entregou, a título de preço total a quantia global de *HK\$124.000.00* (cento e vinte e quatro mil dólares de Hong Kong) dando o Sr. H - o recibo da quitação total (Doc. n.º 18).

22º.

No dia 24/05/2004 através da guia n.º 2004-08-911358-2-0 da Direcção dos Serviços de Finanças foi pago o competente Imposto do Selo devido dos dois parques (Doc. n.º 19).

23º

Ora, de acordo com o do contrato promessa assinado entre as partes e a carta adicional da Mandatária da R. de 01 de Fevereiro de 2000 a escritura pública deveria ter lugar até ao dia 30 de Abril de 2000. (Doc. n.º 20).

24º.

Cabendo à ora Sociedade R. proceder à marcação da mesma - Documento que se junta e dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. (Doc. n.º 20).

25º.

Acontece que, por diversas vezes, a A. (e os anteriores promitentes compradores) solicitou à Sociedade ora R. marcação ou a documentação necessária

para o efeito, sem que o mesmo lhe tivesse dado cumprimento há já mais de 4 anos que a R. está em mora. (Docs. n.ºs. 20 e 21).

26.º

Com efeito, qualquer contacto com a ora R. se manifestou infrutífero, pois esta, mesmo notificada por Carta Registada, recusou-se, terminantemente, a comparecer no Cartório Notarial a fim de outorgar a escritura pública em execução do contrato-promessa antes assinado em 1994 - Documentos que se juntam e dão por integralmente reproduzidos para todos efeitos legais. (Doc. n.º 22 e 23).

27.º

Está, expressamente, consagrada a na lei (quer no Código Civil – anterior art.º 830º quer e no Código Civil de Macau art.º 820º) a faculdade de execução específica no contrato promessa de imóveis.

28.º

O contrato-promessa é o título formal válido previsto no art.º 404º. e segs. do Código Civil de Macau e art.º 410º. Segs. do Código Civil anterior, para a promessa de venda de bens imóveis.

29.º

A Sociedade R. já recebeu o preço total pela venda das duas fracções imóveis e deu a quitação legal.

30.º

A notificação para outorga da escritura pública feita por Notário foi legal e tempestiva.

31.º

A recusa ou impossibilidade da outorgada da escritura pela R. pode ser suprida

por decisão judicial.

32°.

Temos em que,

O Tribunal é o competente e as partes estão dotadas de personalidade e capacidade jurídicas.

Nestes termos e nos demais de Direito aplicáveis deve a presente acção ser julgada procedente por provada, proferindo-se decisão que produza os efeitos da declaração negocial da faltosa, devendo:

a) Determinar-se o cancelamento da quota parte (68/206 Avos) da inscrição n.º 69587G do Livro G. Na fracção A1-31 e fracção a1-32; actualmente em nome da B;

b) Determinar-se a nova inscrição da propriedade das fracções agora designadas pelas letras A1 – 31 e A1 – 32 andar do prédio n.º 21937 a fls. 34v do Livro B104A a favor da ora Autora A, ..., natural de ..., residente em Macau na Rua ...,

Requere-se a V. Ex.^a que D. e A. se digne mandar citar a Ré para, querendo, contestar, seguindo-se os ulteriores termos até final.

Valor: MOP\$127.906,00 (cento e vinte e sete mil novecentos e seis patacas)

Factos provados: Os art.ºs. 1.º á 24.º inclusive e art.º. 26.º.

Factos a provar: Os restantes se necessário

Junta: 1 procuração e duplicados legais.

Protesta Juntar: 23 documentos.

[...]>> (cfr. o teor (*sic*) da petição inicial de fls. 2 a 12 dos presentes autos correspondentes, e com omissão nossa de alguns dados concretos atinentes à identificação e endereço de algumas pessoas envolvidas, em prol da intimidade dos mesmos).

Entrementes, em 29 de Outubro de 2004, a Autora apresentou um pedido de rectificação da sua petição inicial, nos termos constantes de fls. 20 a 21 dos autos.

Pedido esse que foi decidido em 3 de Novembro de 2004 pelo Mm.º Juiz então titular da acção cível em questão, no sentido de determinar a notificação da Autora <<para que esclareça se a redacção do artigo 1.º da petição inicial se mantém nos mesmos termos e se pretende que no artigo 11.º e nas alíneas a) e b) do pedido, onde agora se lê “A - 31” e “A - 32”, passe a ler-se “A - 131” e “A-132”, pois só assim a rectificação pretendida fará algum sentido útil.>> (cfr. o teor literal da parte final do despacho de fls. 22 a 22v dos autos).

Notificada desse despacho judicial, veio a Autora apresentar, em 15 de Novembro de 2004, o seguinte esclarecimento:

<<[...]

A, Autora nos autos supra notificada do douto despacho de fls. 22 e segs. vem esclarecer:

1. A redacção do artigo 1.º da petição inicial deve ser alterada, pois para além do art.º 11 e nas alíneas a) e b) do pedido, onde se lê A-31 e A-32, deve passar a lêr-se A1-131 e A1-132;
2. Como em todos os artigos da petição inicial onde se lê A-31 e A-32, deve passar a lêr-se A1-131 e A1-132.
3. Esta rectificação deve-se ao facto de que houve modificação do título constitutivo da propriedade horizontal requerido na Conservatória competente em 29 de Julho de 2004, pelo proprietário do prédio e apenas registado recentemente.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 20 a 21 dos autos, e *sic*).

Subsequentemente e já depois de a acção em causa ter sido redistribuída ao actual 1.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base com sendo processo n.º CV1-04-0037-CAO, foi em 17 de Janeiro de 2005 proferido o seguinte:

<<DESPACHO LIMINAR

Vem a autora A intentar a presente acção ordinária contra a ré B, já

identificadas nos autos.

Ora, após inteirado o teor da petição inicial, e salvo melhor opinião em contrário, vou indeferi-la liminarmente, por a pretensão da autora não pode proceder, ao abrigo do artº 394º, nº 1, alínea d) do Código de Processo Civil de Macau.

Invoca a autora o incumprimento do contrato-promessa por parte da ré, pelo que vem pedir o cancelamento da quota-parte da inscrição nº 69587G, referentes às fracções A1-31 e A1-32, actualmente em nome da B, e a consequente nova inscrição da propriedade da fracções a favor da autora.

Verificava-se que o contrato-promessa foi celebrado por uma sociedade denominada por C e a D. Este, posteriormente, cedeu a sua posição contratual a G, e que por seu turno cedeu a um outro indivíduo de nome H, e finalmente este cedeu a sua posição contratual à ora autora.

Em primeiro lugar, a autora veio alegar que a sociedade promitente-vendedora das fracções em causa (C) actuava em nome da ré, entretanto, não havia elementos pertinentes nos autos permitia fazer esta afirmação, pois para além da própria certidão do registo predial emitida pela Conservatória em que se referiu o nome da sociedade ré, em nenhum dos contratos constantes dos autos podemos encontrar o nome da ora ré.

Termos que saber que nos termos do artº 410º, nº 2 do Código Civil revogado, consagra-se que *"a promessa relativa à celebração do contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pelos promitentes"*, ou seja, para que um contrato-promessa de compra e venda de imóvel possa ser válido quanto à forma, é necessário que seja feita documentalmente. Ora, segundo o conteúdo da petição inicial, disse a autora que a

sociedade promitente-vendedora agiu como mandatária da ré, mas não há documento que permitia suportar tal versão.

Mesmo que assim não entenda, julgo igualmente não assistir razão à autora quando veio dizer que aquando da feitura do contrato-promessa, a promitente-vendedora agiu em nome da ré, uma vez que conforme a certidão do registo predial emitida pela Conservatória, é de verificar que a ré só veio a adquirir as ditas fracções em causa, pelo facto de compra, por escritura de 13 de Agosto de 2003, e registada na Conservatória sob a inscrição 69587G na data de 22 de Agosto de 2003.

Este elemento vem indiciar que, pelo menos à data em que foram feitos os respectivos contrato-promessa e posteriores contratos de cessão da posição contratual, a ré não tinha intervindo na feitura dos mesmos, quer em nome próprio quer através de algum mandatário.

Face ao acima exposto, não resta outra alternativa senão o indeferimento liminar da petição inicial, nos termos acima mencionados.

Custas pela autora.

Condeno a autora no pagamento de 4 U.C. por apresentação tardia dos documentos.

Notifique.

[...]>> (cfr. o teor do despacho de fls. 117 a 118 dos autos, e *sic*).

Inconformada com essa decisão, veio recorrer a Autora para este Tribunal de Segunda Instância, tendo para o efeito concluído a sua minuta

de recurso de 12 de Julho de 2005 e nela peticionado como segue:

<<[...]

1. O duto Despacho *a quo*, salvo o devido respeito, baseou-se, essencialmente, na falta de documentos e na pretensa ilegitimidade da Ré.
2. Ainda que os documentos não fossem patentes diz o Código do Processo Civil que “Se não forem apresentados com o articulado respectivo os documentos pode ser apresentados até ao encerramento da discussão em primeira instância...” (cfr. *art. 450º, n.º 2 do Código do Processo Civil*).
3. Além de que “os documentos destinados a provar factos posteriores aos articulados, ou cuja apresentação se tenha tornado necessária por virtude de ocorrência posterior, podem ser oferecidos em qualquer estado do processo”. (cfr. *art.º 451º, n.º 2 do Código do Processo Civil*).
4. De resto, as partes ainda podem apresentar documentos e prova na contestação (art.º 403º do Código do Processo Civil), ou na replica (art.º 420º, do Código do Processo Civil) ou mesma na tréplica (art.º 421º do Código do Processo Civil).
5. O Código do Processo Civil também prevê o despacho de aperfeiçoamento para “quando não ocorra nenhum dos casos previstos no n.º 1 do artigo 394º, mas a petição não possa ter seguimento por falta de requisitos legais ou por não vir acompanhada de documentos essenciais, ou quando apresente insuficiências ou imprecisões na exposição da matéria de facto alegada, pode ser convidado o autor a corrigir ou completar a petição ou a petição ou a apresentar os documentos em falta, marcando-se prazo para o efeito”. (art.º 397º do Código do Processo Civil)

6. Salvo melhor e mais douda opinião a petição inicial não devia ser liminarmente indeferida nos termos do art.º 394º do Código Processo Civil por falta de documentos de prova.
7. O Código do Processo Civil prevê expressamente a forma de afeição das petições iniciais.
8. A prova documental pode ser oferecida até ao julgamento em Primeira Instância.
9. Ora, não distinguindo a lei tratamento diferente para as acções de execução específica não deverá, assim, o intérprete fazer qualquer distinção de entre as demais acções (*ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*).

Nestes termos e nos melhores de Direito, se requer [...] se dignem considerar procedente o presente recurso e, conseqüentemente, revogarem o despacho proferido pelo Senhor Juiz do Tribunal *a quo* com as conseqüências legais fazendo, assim, a habitual Justiça!

[...]>> (cfr. o teor de fls. 147 a 149 dos autos, e *sic*).

A este recurso respondeu a Ré em 11 de Novembro de 2005, pugnando pelo improvimento do mesmo, através da invocação de um conjunto de razões já sumariadas materialmente de seguinte modo na parte final da sua contra minuta:

<<[...]

5. *A parte inicial das alegações de recurso em que se reproduziu, na íntegra a petição inicial foi um exercício de pura perda de tempo, pois o Tribunal de*

recurso não pode fazer um julgamento do mérito da causa em substituição do Tribunal recorrido;

- 6. Ao Tribunal **ad quem** apenas cabe reapreciar as decisões tomadas no Tribunal **a quo**, tendo em consideração os vícios que lhe foram imputados pela Recorrente, e não resolver em primeiro grau a lide;*
- 7. A petição inicial **sub judice** foi, e bem, liminarmente indeferida pois o normativo legal a que se fez referência no despacho recorrido, artigo 394.º, n.º 1, alínea d), assim o impunha;*
- 8. Como bem se referiu na decisão recorrida, a pretensão do autor vertida na petição inicial **sub judice** é manifesta e evidentemente improcedente, desde logo, porque a Recorrente alega que a sociedade que figura nos contratos **sub judice** como promitente vendedora (C) agiu em representação da Ré nos ditos contratos-promessa de compra e venda celebrados em 12 de Julho de 1994, o que é absolutamente falso e desmentido pelo teor dos contratos;*
- 9. Como bem realçou o Julgador **a quo**, resulta dos contratos que a promitente vendedora C interveio em nome próprio, jamais na qualidade de representante ou procuradora de quem quer que seja, muito menos da Ré, ora Recorrida;*
- 10. E se a pretensão da Autora assenta toda ela na alegação de que a promitente compradora C interveio nos contratos-promessa de compra e venda celebrados em 12 de Julho de 1994 na qualidade de procuradora da Ré, então bem andou o Julgador **a quo** quando decidiu indeferir liminarmente a petição;
Mas mais,*
- 11. Ao contrário do que é referido em sede de alegações de recurso, o teor de alegadas procurações aí transcritas nada prova em contrário daquilo que atrás fica dito, nem nada indicia relativamente à fantasiosa representação da*

Ré nos contratos promessa de 1994;

- 12. Aliás, em sede de petição inicial nem sequer é aventada a existência de tais procurações, que tão pouco foram juntas aos autos. Acresce que o alegado conteúdo de tais documentos não foi tido em conta na prolação do despacho recorrido, não podendo por conseguinte ser agora considerado para efeitos de julgamento do recurso;*
- 13. E mesmo que a Ré tenha outorgado em Fevereiro de 2003 uma procuração a favor da C tal não significa que esta fosse sua procuradora em 1994 para efeitos dos contratos promessa **sub judice**, antes indicia que em 1994, nove anos antes da outorga da procuração, a relação de mandato não se verificava entre ambas;*
- 14. A petição inicial apresentada nos autos é ainda manifestamente inepta, por **contradição do pedido e da causa de pedir**, nos termos do disposto no artigo 139.º, n.º 2, alínea b);*
- 15. A causa de pedir é o eventual incumprimento de dois contratos-promessa de compra e venda datadas de 12 de Julho de 1994, relativos às fracções A1-131 e A1-132 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 21937, celebrado entre a C, alegadamente em representação da ora Recorrida, e a D;*
- 16. E o pedido consiste em que se profira decisão que produza efeitos da declaração negocial faltosa, (...), i.e. é pedida a execução específica dos contratos-promessa e consequente inscrição da Recorrente como proprietária registada das Fracções;*
- 17. Sucede porém que, apenas quem outorgou nos contratos promessa originais – C - poderia proceder às declarações negociais alegadamente faltosas, e*

*apenas se essa sociedade fosse titular do direito de propriedade sobre as fracções **sub judice**;*

- 18. Mas nem a C foi demandada na presente acção para eventualmente ser condenada no pedido de execução específica, nem tal sociedade era, nem nunca foi em qualquer momento posterior a 12 de Julho de 1994, proprietária registada das fracções em causa, como se pode comprovar por certidão predial junta aos autos;*
- 19. A promessa feita pela C em 12 de Julho de 1994 é pois uma promessa de venda de bem alheio que naturalmente não é **susceptível de execução específica** (Cfr. artigos 870.º e 883.º do Código Civil);*
- 20. Pelo supra exposto, a Recorrente jamais poderia peticionar a execução específica de contratos-promessa de compra e venda sem demandar a promitente vendedora e nos quais foi promitente vendedora quem não é a proprietária registada das Fracções (Recorde-se que à data a proprietária não era nem a C nem a Recorrida, mas sim a sociedade **XXX**);*
- 21. No que toca ao pedido da Recorrente de “determinar-se o cancelamento da quota-parte (68/206 avos) da inscrição n.º 69587 do Livro G, na fracção A1-131 e fracção A1-132, actualmente em nome da B”, representa o mesmo um verdadeiro absurdo;*
- 22. Salvo o devido respeito, demonstra a Recorrente um total desconhecimento das regras estipuladas no Código de Registo Predial de Macau, mormente, os seus artigos 8.º e 10.º, pois para peticionar o cancelamento dos factos comprovados pelo registo teria necessariamente de se impugnar o seu título constitutivo;*
- 23. Demonstra ainda a Recorrente um total desconhecimento do princípio do trato*

sucessivo, uma vez que peticiona o cancelamento da inscrição das fracções a favor da Ré ao mesmo tempo que solicita ao Tribunal que profira sentença equivalente à declaração negocial, que na forma imaginativa como a Recorrente configura a relação material controvertida, deveria ser efectuada pela própria Ré;

- 24. A Recorrente, deduziu uma pretensão que o Tribunal dificilmente pode apreender ou compreender, e muito menos satisfazer, raiando a petição inicial apresentada a ininteligibilidade;*
- 25. Finalmente, a Autora arvora-se titular da posição contratual de promitente compradora das fracções desde 19 de Maio de 2004, por alegadamente lhe ter sido cedida a posição contratual, mas nos termos do disposto no artigo 418.º do Código Civil, que regula, imperativamente, a cessão de posição contratual exige-se, como condição de validade do contrato, que o outro contraente, consinta na transmissão, **o que não sucedeu in casu;***
- 26. Nem a C – a verdadeira promitente vendedora – nem a ora Recorrida – a imaginária promitente vendedora, na teoria da Recorrente – deram o seu assentimento ao negócio celebrado em 19 de Maio de 2004 no escritório do ilustre advogado Porfírio Azevedo Gomes, facto que de resto, não é sequer alegado pela Autora, ora Recorrente;*
- 27. Daí que a Autora e Recorrente não é, sequer, promitente compradora dos contratos promessa em causa...;*
- 28. Sendo a petição inicial manifestamente inepta por contradição do pedido e da causa de pedir, e ainda, por a pretensão da Recorrente não poder manifestamente proceder, outra alternativa não restava ao Julgador se não o indeferimento liminar.*

Não merece o despacho recorrido a mínima censura e o douto entendimento do Julgador **a quo** só pecou por ter sido brando na censura feita à petição inicial.

Ao recurso deverá, conseqüentemente, ser negado provimento [...]>> (cfr. o teor das págs. 11 a 16 da mesma contra alegação, e *sic*).

Concluído o exame preliminar e corridos os vistos legais, cumpre agora decidir.

Para o efeito, há que atender a que o Mm.º Juiz *a quo* indeferiu liminarmente a petição da Autora ora recorrente com base na norma do art.º 394.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil de Macau (CPC), por ter considerado a acção manifestamente improcedente, por duas ordens de razões seguintes:

- à luz da primeira delas, tida por principal, opina o mesmo Mm.º Julgador que se bem que a Autora alegue na sua petição que a sociedade promitente-vendedora das fracções em causa (C) tenha actuado em nome da ora Ré como mandatária desta, o certo é que não há elementos pertinentes ou documento nos autos que permitam à mesma Autora fazer ou suportar essa afirmação;
- e mesmo que assim não se entendesse, continuaria o mesmo Mm.º Magistrado realizar que não assistiria razão à Autora na afirmação de que aquando da feitura dos contratos-promessa, aquela

sociedade agiu em nome da Ré, já que entende o Mm.º Juiz *a quo* que como esta só veio a adquirir as ditas fracções por compra titulada e registada em data posterior à daqueles contratos-promessa iniciais e dos ulteriores contratos de cessão da posição contratual, ela não tinha intervindo na celebração desses mesmos instrumentos contratuais, quer em nome próprio quer através de algum mandatário.

Contudo, no nosso entender, não tem razão o Mm.º Juiz *a quo* em qualquer das linhas argumentativas acima referidas.

É que no que toca àquela fundamentação principal, há que notar que os contratos-promessa considerados no despacho ora recorrido não constituem documento com força probatória plena quanto à “conclusão” de não estar aquela C, a actuar em nome da Ré na outorga dos mesmos instrumentos contratuais, como tal pressuposta por aquele Ilustre Magistrado ao proferir a decisão ora sob impugnação.

E se é certo que a promessa sobre a compra e venda de algum bem imóvel só é válida, se constar de documento assinado pelos respectivos promitentes, nos termos exigidos mormente pelo art.º 410.º, n.º 2, do texto do Código Civil Português de 1966 então vigente em Macau e aplicável à data das promessas em questão nos presentes autos, também não é menos certo que este preceito, citado pelo mesmo Mm.º Juiz no seu despacho recorrido, não tem a virtude de excluir, para já, a hipótese jurídica, também

plausível, de existência de um verdadeiro mandato.

Isto é, o facto de não constar no texto dos contratos-promessa em questão, qualquer menção expressa de aquela C estar a agir em nome da Ré ou como sua mandatária, não implica forçosamente que essa mesma “promitente-vendedora” não possa ser mandatária da Ré na outorga do mesmo instrumento, questão fáctica essa que deve ser melhor apurada e de modo mais seguro em sede processual probatória ulterior, através da apreciação também, e nomeadamente, de outros elementos probatórios a carrear aos autos pela Autora em cumprimento do seu ónus da prova, e a acrescentar aos já por ela apresentados com a sua petição.

Por aí se vê que a acção *sub judice* não é manifestamente infundada.

E agora a propósito da fundamentação subsidiária invocada pelo mesmo Mm.º Julgador no indeferimento liminar da petição da Autora, é de verificar também que mesmo em teoria jurídica, a questão da data da aquisição efectiva pela Ré das fracções prometidas vender em causa, não é decisiva para fazer concluir, por ora, que a mesma Ré não interveio na celebração dos contratos de promessa e de cessão da posição contratual daí resultante, porquanto, como se sabe, à luz do art.º 880.º, n.º 1, ou do art.º 881.º do mesmo Código Civil, qualquer um deles aplicável por força do art.º 410.º, n.º 1, parte inicial, do mesmo diploma, pode subsistir no caso dos autos, a hipótese jurídica, identicamente plausível, de promessa de “venda de bens futuros” ou até de promessa de “venda de bens de titularidade incerta”, o que já nos basta para concluir pela não manifesta improcedência da acção.

Dest'arte, não é curial, por ser algo prematuro, dar agora como que por evidentemente infundada a versão fáctica entretanto invocada pela Autora na sua petição, segundo a qual foi a Ré que se obrigou efectivamente como promitente-vendedor nos contratos de promessa e de cessão da posição contratual referidos no mesmo petitório.

Deve, por isso, a acção prosseguir para frente, a fim de caber à mesma Autora provar, em sede de ulterior audiência contraditória e através de todos os meios de prova ao seu alcance, os termos da relação material controvertida por ela assim configurada e demais factos constitutivos do seu direito, alegados na petição inicial.

Não pode conseqüentemente ser mantida a decisão recorrida, exactamente porque até agora, se nos afigura ainda não existirem elementos suficientes e seguros para se concluir logo pela manifesta improcedência da pretensão da Autora.

E com isso, já não se torna mister aquilatar da justeza de outras razões alegadas no recurso.

Desta feita, e ainda que com base em fundamentação algo diversa da alegada pela Autora, acordam em conceder provimento ao seu recurso, revogando a decisão de indeferimento liminar ora recorrida, devendo, pois, os autos prosseguir na Primeira Instância, a não ser que haja outro motivo legal a tal obstar.

Custas do presente recurso pela Ré, mas apenas caso esta fique

vencida a final na acção.

Macau, Primeiro de Dezembro de 2005.

Chan Kuong Seng
(relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)