

Processo nº 440/2015

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

Na acção ordinária registada sob o nº CV2-13-0041-CAO e que corre os seus termos no Tribunal Judicial de Base, intentada por B e C contra D e F, todos devidamente identificados nos autos, foi proferido o seguinte despacho saneador julgando procedente a excepção da caducidade do direito de acção e em consequência e extinta a instância e absolvendo os Réus da instância:

Despacho Saneador

*

O Tribunal é o competente em razão da matéria, hierarquia e internacionalmente.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias e mostram-se legítimas.

Acham-se regularmente representadas.

O processo é o próprio.

*

- Da excepção de caducidade:

Na contestação, vêm os Réus arguir que o direito à acção de anulação que os Autores gozavam já tinha caducado segundo o art. 280º do CC.

Na óptica dos Réus, como os Autores admitiram no art. 6º da p.i. que tinham tomado conhecimento dos factos que serviram de base da

presente acção em 30 de Maio de 2010, ocorreria a caducidade do direito à acção de anulação se a acção não fosse atempadamente intentada dentro de um ano a partir desta data. Ou seja, entendem que a presente acção não é intentada tempestivamente porque não tinha sido intentada antes de 30 de Maio de 2011.

Na réplica, vem os Autores ampliar a causa de pedir, consistente, essencialmente, na alegação de que os Autores, só em 17 de Janeiro de 2014, tomaram conhecimento que os RR, em 2001, quando compraram o parque de estacionamento em causa, sabiam da existência do ónus que incidia sobre a quota parte da fracção que venderam aos Autores, facto que foi omitido pelos RR no momento em que estes lhes venderam o parque, concluindo-se que existe no caso vertente dolo dos RR, por o erro da declaração dos Autores foi intencionalmente causado por estes, que levaram os Autores a formular uma ideia errada sobre o objecto do negócio, sem a qual a declaração negocial não teria emitida nos termos em que o foi (art. 246º do CC).

Em relação à alegada caducidade do direito à anulação do contrato de compra e venda, responderam os Autores que *“o que se referiu no art. 6º da PI foi que, quando citados para contestar a acção n.º CV2-10-0032-CAO, os Autores tomaram conhecimento dos factos que sustentaram o pedido que foi formulado naquele processo, sem que tal lhes permitisse saber se o seu parque de estacionamento se encontrava, ou não, penhorado”*, e que por isso, não existe confissão pelos Autores no referido art. 6º do P.I..

Acrescentaram os Autores os seus fundamentos com vista a defender da alegada caducidade:

- que os mesmos impugnaram, nos referidos autos n.º CV2-10-0032-CAO, de forma especificada aquela matéria de facto;
- que a contagem do prazo de caducidade não é contado a partir da citação no âmbito dos autos n.º CV2-10-0032-CAO. Antes pelo contrário, a contagem desse prazo deve iniciar-se a partir do trânsito da decisão do Acórdão do TSI, no proc. n.º 106/2013, que decidiu o recurso apresentado pelos Autores da decisão proferida nos referidos autos n.º

CV2-10-0032-CAO;

- isto porque a acção n.º n.º CV2-10-0032-CAO na qual os Autores foram citados em 30/05/2010 para contestar, visava a obtenção de uma decisão que extinguisse uma situação jurídica, ou seja, o direito de propriedade (da sociedade XXX, Limited, a favor de quem os Autores alienaram 1/306 avos da fracção autónoma discutida nos presentes autos), era uma acção com eficácia constitutiva (art. 11º n.º 2º al. c) do CPC).

- Da eficácia constitutiva deste Acórdão resulta que não podiam os Autores, antes do trânsito em julgado do Acórdão do TSI, instaurar qualquer acção destinada a anular o contrato de compra e venda celebrado em 2006 com os RR, porque o direito a pedir a anulação desta aquisição em 2006 com base nos factos que tomaram conhecimento à data em que foram citados, não existia nesse momento.

- Só com o trânsito em julgado do Acórdão do TSI, em 21/05/2013, que efectivamente confirmou a decisão da 1ª instância, de anulação do negócio jurídico, modificando assim um direito real pré-existente, é que se verificaram os pressupostos para que os Autores pudessem accionar judicialmente os Réus, pelo que o prazo a que se refere o art. 280º n.º 1º do CC terminará, apenas em 20/05/2014.

- Tendo a presente acção sido interposta em 23/05/2013, conclui-se que não se verifica a caducidade invocada pelos Réus.

Cumprе apreciar e decidir.

Comecemos por fazer um breve desenho do que se passou.

Está em discussão uma quota ideal de 1/306 avos duma fracção autónoma destinada a estacionamento.

Resulta da certidão mais actualizada e das alegações das partes, que YYY LIMITADA, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, era titular da concessão por arrendamento do prédio onde se situa a referida fracção autónoma.

Após a constituição da propriedade horizontal, e por escrituração

pública data de 27/03/2001, a quota ideal em discussão foi transmitida a D, casado com G, ora aqui Réus.

Por escritura pública datada de 20/09/2006, C e seu marido B, ora aqui Autores, adquiriam a quota ideal a D, casado com G, ora aqui Réus.

Posteriormente, por escritura pública datada de 29/01/2008, C e seu marido B, ora aqui Autores venderam a quota ideal a XXX LIMITED.

Veio a XXX intentar uma acção ordinária, que correu os seus termos sob o n.º CV2-10-0032-CAO contra C e seu marido B, ora aqui Autores, pedindo a anulação do contrato de compra e venda da referida quota ideal no dia 29/01/2008, com fundamento em que, aquando da celebração do contrato de compra e venda, não sabia que o bem adquirido estava onerado com uma penhora registada antes da sua aquisição e que se tivesse conhecimento deste facto não o teria adquirido.

Veio o referido contrato de compra e venda ser anulado, por Sentença datada de 18/07/2012, proferida nos autos n.º n.º CV2-10-0032-CAO.

Recorreram C e seu marido B, ora aqui Autores ao Venerando TSI, este, por Acórdão datado de 02/05/2013, negou provimento ao recurso e confirmou a decisão recorrida.

Vieram C e seu marido B, ora aqui Autores intentar a presente acção, em 23/05/2013, pedindo, entre outros, a anulação do contrato de compra e venda celebrado entre eles e os Réus (vendedores), no dia 20 de Setembro de 2006, com fundamento em que, no momento da compra por eles da quota ideal em discussão, esta estava onerado com uma penhora anterior.

Para além dessas circunstâncias, destaca-se, ainda, que nos autos n.º CV2-10-0032-CAO, ficou provado que em 22 de Novembro de 2000, no âmbito de uma execução intentada em 1998 pela sociedade ‘ZZZ(Hong Kong) Company Limited’ contra a primitiva proprietária, YYY Limited – Sociedade Imobiliária (Execução Ordinária nº 1040/98 – 4.º Juízo, posteriormente Proc. No. CV2-98-0021-CEO), este Tribunal efectuou a penhora de uma quota indivisa da fracção “AR/C” onde se

incluía a quota indivisa de 1/306 que os RR (ora Autores nos presentes autos) venderam à Autora (XXX), tendo tal penhora sido registada em 23 de Novembro de 2000. (cfr. fls. 112v dos presentes autos)

Da certidão predial junta aos presentes autos, verifica-se também o referido facto de penhora e o respectivo registo. (cfr. fls. 87 dos presentes autos)

Perante o que foi referido acima, objectivamente, o facto de penhora e o respectivo registo têm prioridade sobre o contrato de compra e venda celebrado entre os Autores e Réus em 20/09/2006.

Apreciaremos então sobre a questão de caducidade.

Como remédio aos compradores do bem onerado, está previsto no art. 896º do CC que, *“se o direito transmitido estiver sujeito a alguns ónus ou limitações não constantes do contrato excedem os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, o contrato é anulável por erro ou dolo, desde que no caso se verifiquem os requisitos legais da anulabilidade.”*

Em caso do dolo, o vendedor, anulado o contrato, deve indemnizar o comprador do prejuízo que este não sofreria se a compra e venda não tivesse sido celebrada. (art. 900º do CC)

Nos casos de anulação fundada em simples erro, o vendedor também é obrigado a indemnizar o comprador, ainda que não tenha havido culpa da sua parte, mas a indemnização abrange apenas os danos emergentes do contrato que não resultem de despesas voluptuárias. (art. 901º do CC)

A anulação do contrato de compra e venda de bem onerado, tanto fundada em erro simples, como em erro qualificado por dolo, está sujeita ao prazo de caducidade prevista no art. 280º n.º 1º do CC, o qual prevê que *“só tem legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece, e só dentro do ano seguinte à cessação do vício que lhe serve de fundamento.”*

A diferença entre o erro simples e o erro qualificado pelo dolo

traduz-se em, no primeiro caso, o negócio é anulável por erro essencial do declarante, desde que o erro fosse cognoscível pelo declaratório ou tenha sido causado por informações prestadas por este (art. 240º n.º 1º do CC), enquanto no segundo caso, a anulabilidade dependerá do erro ter sido determinante da vontade, independentemente de ser, ou não, essencial, o qual é causado pelo próprio declaratório ou por terceiro (art. 246º e 247º do CC).

No caso em apreço, tanto do ponto de vista do erro simples, como do erro qualificado pelo dolo, o erro suscitado pelos Autores é sempre o mesmo: que erraram por entender que o bem que eles queriam comprar aos Réus era um bem livre de ónus.

Salvo melhor juízo, o erro dos Autores (o bem que eles queriam comprar aos Réus era um bem livre de ónus) cessou quando estes aperceberam-se que o parque de estacionamento era um bem penhorado. (Código Civil Anotado Vol. I, P. Lima e A. Varela, 4ª Edi, p. 264)

Vejamos porque.

No art. 6º da P.I., alegam os Autores que: *“Na verdade, cumpre realçar que os factos que conduziram á subsequente venda á Exequite/Adjudicatária, factos estes que os autores só tiveram conhecimento no dia 31 de Maio de 2010, ou seja, quando foram citados para os autos da acção ordinária registada sob o n.º CV2-10-0032-CAO que correu os seus termos no 2º Juízo Cível deste Tribunal.”*

Da alegação dos Autores resulta inequivocamente a confissão deles no sentido de que os mesmos tomaram conhecimento dos factos que conduziram á subsequente venda (deve estar incluído também o facto de penhora, sem a qual não teria lugar a venda do imóvel; ver também a alegação dos Autores nos arts. 5º e 8º da p.i.), no dia 31 de Maio de 2010, quando foram citados para os autos da acção ordinária registada sob o n.º CV2-10-0032-CAO.

Prevê o art.489º n.º 1º do CPC que *a confissão é irretractável*, e o n.º 2º que *porém, as confissões expressas de factos, feitas nos articulados, podem ser retiradas, enquanto a parte contrária as não tiver aceite*

especificadamente.

Perante a aceitação expressa dos Réus (art. 3º e 4º da contestação), deve dar-se como assente a alegação dos Autores no art. 6º da p.i., ou seja, que os mesmos tomaram conhecimento da existência da penhora no dia 31 de Maio de 2010.

O que os Autores vieram a alegar na sua réplica (no sentido de que “*o que se referiu no art. 6º da PI foi que, quando citados para contestar a acção n.º CV2-10-0032-CAO, os Autores tomaram conhecimento dos factos que sustentaram o pedido que foi formulado naquele processo, sem que tal lhes permitisse saber se o seu parque de estacionamento se encontrava, ou não, penhorado*”) é uma forma de subverter a sua confissão admitida expressamente pelos Réus sem consentâneo do art. 489º do CPC, pelo que deixa de ser relevante esta alegação dos Autores na réplica.

Seja como for, e mesmo admitindo-se a alegação dos Autores na sua réplica, o prazo de caducidade devia contar-se sempre a partir no dia 31 de Maio de 2010, quando os Autores foram citados para os autos da acção ordinária registada sob o n.º CV2-10-0032-CAO.

Por um lado, pergunta-se: quando os aqui Autores foram citados para uma acção judicial, em que alguém alega que eles lhe venderam um bem onerado e pede assim a anulação do negócio, não é possível os Autores procurar saber se o parque de estacionamento que tinham vendido se encontrava, ou não, efectivamente penhorado? Não deixa de ser um facto que se pode tentar procurar clarificar através do registo predial, e se os Autores não procuraram saber, a sua inércia também não relevam para a contagem do prazo de caducidade.

Por outro lado, não se pode deixar de afirmar que, a partir de citação dos aqui Autores no processo n.º CV2-10-0032-CAO, os mesmos já foram avisados, pelo menos, da eventual existência da penhora do parque de estacionamento em questão. Para a cessação do vício de erro, o que importa não é a certeza da existência do erro, já que “*a lei não exige, para arguição da anulabilidade, o conhecimento do direito à anulação, como exige, por exemplo, para a hipótese de confirmação no*

art.º 288º, n.º, do Cód. Civil – mas apenas do conhecimento dos factos de que previsivelmente ele resulte, ainda que o titular do direito de anulação se encontre na dúvida sobre a eficácia jurídica de tais factos.” (afirmado doutamente no Ac. STJ, do proc. n.º 03A4156, de 2004-02-10).

Deste modo, mostra-se caducado o direito à anulação da compra e venda do parque para estacionamento entre os Autores e Réus, porquanto a presente acção não é intentada tempestivamente porque não tinha sido intentada antes de 30 de Maio de 2011.

Nem se diga que os aqui Autores não pudessem intentar uma acção de anulação contra os aqui Réus antes do desfecho definitivo do proc. n.º CV2-10-0032-CAO. Antes pelo contrário, perante os pedidos formulados contra eles no proc. N.º CV2-10-0032-CAO, os aqui Autores deveriam ter intentado dentro do prazo de um ano consignado no art. 280º n.º 1º do Código Civil, uma outra acção contra os aqui Réus, em ordem a não deixar decorrer o prazo de caducidade. Podia ficar suspensa a acção intentada contra os aqui réus a fim de aguardar o desfecho do proc. n.º CV2-10-0032-CAO.

Pelo exposto, julga-se procedente a excepção de caducidade suscitada pelos Réus, e em consequência, por se mostrar caducado o direito à anulação da compra e venda celebrada entre os Autores e Réus no dia 20 de Setembro de 2006, absolvem-se os Réus do pedido 1) formulado pelos Autores.

Quando ao pedido 2) formulado pelos Autores, por se tratar de um pedido cuja procedência depende da procedência da anulação do contrato de compra e venda conforme os arts. 900º e 901º do Código Civil, é de improceder o mesmo pedido absolvendo-se os Réus do mesmo.

Custas em relação ao decaimento destes dois pedidos a suportar pelos Autores.

*

- Da reconvenção dos Réus:

Na contestação, vêm os Réus deduzir pedido reconvenicional contra os Autores, traduzido na condenação dos Autores pela devolução aos Réus o montante de MOP\$12.557,00, correspondente ao lucro que a posse efectiva do parque de estacionamento tinha proporcionado aos Autores e que os Réus deixaram de poder gozar durante o lapso de tempo compreendido Setembro de 2006 e Janeiro de 2008.

O pedido reconvenicional foi deduzido pelos Réus para o caso da improcedência da excepção de caducidade invocado por eles mesmos na contestação.

Todavia, como foi julgada procedente a excepção de caducidade, torna-se inútil a instância da reconvenção, e assim julga-se extinta esta instância absovendo-se os Autores da mesma.

Custas pelos Réus.

Registe, notifique e DN..

Inconformados vieram os Autores interpor recurso desse despacho para este Tribunal de Segunda Instância, concluindo e pedindo:

- (A) Vem o presente recurso interposto do duto despacho saneador proferido pelo Tribunal *a quo* a fls. 371 a 377, que julgou procedente a excepção da caducidade invocada pelos Réus em sede de contestação.
- B) A acção a que se reporta o presente recurso sustenta-se no erro dos Recorrentes, provocado pelos Réus, quanto à existência de uma penhora sobre o parque de estacionamento que os Recorrentes adquiriram àqueles, em 20/09/2006.
- C) Posteriormente os Recorrentes venderam esse parque à sociedade *XXX Limited*, em 29/01/2008, a qual interpôs uma acção ordinária contra os Autores, registada sob o n.º CV2-10-0032-CAO, que correu os seus termos no 2º Juízo Cível do TJB e que foi posteriormente confirmada por duto acórdão do TSI de 2/05/2013, no processo n.º 106/2013, transitado em julgado em 21/05/2013.
- D) Nesta acção foi anulado o contrato de compra e venda celebrado

em 29/01/2008, condenando os Recorrentes a pagar uma indemnização no montante global de MOP 307.720,73, acrescida dos juros à taxa legal, desde 1/06/2010 até efectivo e integral pagamento, bem como no pagamento dos juros do empréstimo contraído por aquela sociedade, para aquisição da referida quota-parte, vencidos a partir de 30/01/2010, a liquidar em execução de sentença.

- E) Na acção a que se reporta o presente recurso, os Recorrentes requereram a anulação do contrato celebrado com os Réus em 20/09/2006, bem como a sua condenação no pagamento de uma indemnização no montante global de MOP 307.720,73, acrescida dos juros, à taxa legal, desde 1/06/2010 até efectivo e integral pagamento e, bem assim, no pagamento dos juros do empréstimo contraído pela sociedade *XXX Limited* para aquisição da referida quota parte, vencidos a partir de 30/01/2010.
- F) Foi igualmente intentada pelos Recorrentes, junto do Tribunal Administrativo, uma acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual contra a Região Administrativa Especial de Macau, que correu termos sob o processo n.º 213/13-RA.
- G) Essa acção sustentou-se no erro da Conservatória do Registo Predial na emissão das certidões prediais que instruíram as referidas compras e vendas, em 2006 e em 2008, certidões que eram omissas quanto à existência de um ónus sobre o parque de estacionamento em causa.
- H) O Tribunal Administrativo condenou a Administração ao pagamento de uma indemnização aos ora Recorrentes.
- I) A sentença do Tribunal Administrativo considerou existirem erros da Conservatória do Registo Predial na emissão das referidas certidões, que não mencionavam a existência da penhora sobre a quota-parte do estacionamento adquirido e posteriormente vendido pelos Recorrentes (cfr. fls. 341 a 353 dos presentes Autos).
- J) Resulta da Sentença do Tribunal Administrativo que não era possível aos Recorrentes, à data da citação na acção ordinária com o n.º CV2-10-0032-CAO, saber se aquela quota-parte do parque de

estacionamento estava, ou não, penhorada.

- K) Porque o registo da penhora efectuado pela Conservatória do Registo Predial não individualizava os espaços de estacionamento, não constando qualquer referência às inscrições e aos titulares das quotas penhoradas.
- L) À data da citação para contestar a referida acção, não era possível aos Recorrentes clarificar essa questão, ao invés do que conclui o despacho ora recorrido.
- M) Apenas a decisão proferida pelo 2.º Juízo do TJB na acção com o n.º CV2-10- 0032-CAO, e confirmada pelo Acórdão do TSI no processo n.º 106/2013, criou os pressupostos para que pudesse ser accionada judicialmente a aquisição do parque de estacionamento celebrada em 2006, entre os Recorrentes e os Réus.
- N) Sendo a partir dessa data, í.e, 9/07/2013, que se iniciou o prazo de caducidade do direito à acção a que alude o artigo 280.º, n.º 1 do CC, porque antes deste não era possível aos Recorrentes saber se a quota-parte do parque de estacionamento em causa estava ou não penhorada.
- O) A acção com o processo n.º CV2-10-0032-CAO tinha eficácia constitutiva (artigo 11.º, n.º 2 alínea c) do CPC) e visava a obtenção de uma decisão que extinguisse uma situação jurídica, í.e., o direito de propriedade da sociedade *XXX, Limited*.
- P) A decisão proferida no âmbito do processo n.º CV2-10-0032-CAO produziu uma mudança na ordem jurídica, anulando o direito que antes existia na esfera jurídica da sociedade *XXX, Limited*, ou seja, o direito de propriedade daquela sociedade sobre o parque de estacionamento.
- Q) A eficácia constitutiva desta decisão impedia os Recorrentes, antes do trânsito em julgado do Acórdão do TSI, de instaurar uma acção destinada a anular o contrato de compra e venda celebrado em 2006 com os Réus, porque o direito a pedir a anulação desta aquisição com base nos factos que tomaram conhecimento à data em que foram citados não existia nesse momento.

- R) A defesa dos Recorrentes, na contestação apresentada na acção ordinária n.º CV2-10-0032-CAO, foi no sentido da inexistência da penhora sobre a quota-parte do parque de estacionamento em causa por esse facto não resultar do registo predial.
- S) Não podiam os Recorrentes accionar judicialmente os ora Réus com base em factos cuja prova, nessa data, eram insusceptíveis de demonstrar e que apenas ficaram provados com a Sentença proferida no processo CV2-10-0032-CAO, posteriormente confirmada pelo identificado Acórdão do TSI, conduta processual que seria reprovável.
- T) À data em que os Recorrentes foram citados para contestar a acção no processo n.º CV2-10-0032-CAO não existia qualquer menção no registo predial referente à penhora da quota-parte do parque de estacionamento adquirida e posteriormente vendida pelos Recorrentes.
- U) A referida omissão no registo predial não conferia aos Recorrentes factos que sustentassem a apresentação de uma outra acção contra os Réus, porque à data da citação para contestar esta acção era impossível saber se a quota-parte alienada estava ou não onerada com uma penhora.
- V) A contagem do prazo de caducidade previsto no artigo 280.º, n.º 1 do CC apenas se iniciou com o trânsito em julgado do Acórdão do TSI, em 9/07/2013, proferido no processo n.º 106/2013, que confirmou a Sentença da 1.ª Instância, pelo que nos presentes Autos esse prazo terminava apenas em 8/07/2014.
- W) Tendo a acção a que reporta o presente recurso sido apresentada em 23/05/2013, não se verifica a aludida caducidade, tendo a decisão recorrida violado o artigo 280.º, n.º 1 do CC

Termos em que, contando com o douto suprimento de V. Ex.ª, Venerandos Juízes, requer-se, muito respeitosamente, seja considerado procedente o presente Recurso Jurisdicional e, consequentemente, seja revogado o douto despacho a fls. 371 a 377 dos autos, devendo ser proferida decisão no sentido da improcedência da excepção invocada, devendo os Autos

prosseguir os seus ulteriores termos para apreciação do mérito da causa.

Notificados os Réus, responderam pugnando pela improcedência do recurso (*vide as fls. 422 a 424 dos p. autos*).

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, *ex vi* do disposto no artº 282º do RJPI, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

De acordo com o alegado nas conclusões do recurso, as questões levantadas que delimitam o *thema decidendum* na presente lide recursória podem ser reduzidas à questão de saber se se caducou o direito de acção de anulação, no momento da propositura da acção em 24MAIO2013, face à confissão dos Autores dos factos alegados no artº 6º da petição inicial.

Ora, as tais questões já foram ai devidamente apreciadas, debatidas e decididas no despacho recorrido.

Conforme se vê no Douto despacho recorrido, foi demonstrada, com raciocínio inteligível e razões sensatas e convincentes, a procedência da excepção da caducidade do direito da acção de anulação, deduzida pelos Réus, não se nos afigura outra solução melhor do que a de louvar aqui a decisão recorrida e, nos termos autorizados pelo artº 631º/5 do CPC, remeter para os Douts fundamentos invocados na decisão recorrida, julgando

improcedente o recurso e confirmando a decisão recorrida.

Para reforçar a bondade da decisão recorrida, e não para a completar, só nos limitamos a acrescentar que a matéria alegada pelos Autores na petição inicial constitui uma verdadeira confissão, por consistir na afirmação expressa, pelos Autores, da data em que se aperceberam dos factos pessoais integrantes do invocado dolo ou erro fundante da pretendida anulação do negócio, factos esses que não podem deixar de ser tidos em conta para a contagem do prazo legal de um ano para a propositura da acção de anulação.

Resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso, mantendo na íntegra a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Notifique.

RAEM,09JUL2015

Relator

Lai Kin Hong

Primeiro Juiz-Adjunto

João A. G. Gil de Oliveira

Segundo Juiz-Adjunto

Ho Wai Neng