

Processo nº 866/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 02 de Dezembro de 2021

ASSUNTO:

- Fixação judicial de prazo para o efeito

SUMÁRIO :

- O facto de ter celebrado os contratos promessa de compra e venda há mais de 27 anos, tendo o promitente comprador, pago integralmente os preços da venda e obtido a tradição das coisas, sem que no entanto logrado conseguir celebrar a escritura pública dos contratos definitivos de compra e venda com a promitente vendedora, é suficiente para justificar a necessidade da fixação judicial de prazo para o efeito.

O Relator,

Processo nº 866/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **02 de Dezembro de 2021**

Recorrente: A (**Autor**)

Recorrida: **Companhia de Construção e Investimento Predial B Limitada (Ré)**

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

I – Relatório

Por sentença de 25/03/2021, julgou-se improcedente a acção interposto pelo Autor A.

Dessa decisão vem recorrer o Autor, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- 1. Alegado no requerimento inicial deste processo de fixação judicial de prazo que em 01.07.1993 a sociedade Requerida, promitente-vendedora, celebrou com o Requerente, promitente-comprador, dois contratos-promessa de compra e venda (constantes de documentos escritos assinados por ambos os contratantes), em que aquela prometeu vender a este e este prometeu comprar, os parques de estacionamento n.ºs 24 e 25, no 1.º andar, do Edifício XX, pelo preço de MOP\$82,562.00 para cada um dos mesmos, integralmente pago nessa data pelo promitente-comprador à sociedade promitente-vendedora, que, como construtora, já tinha nessa data o prédio construído e vistoriado e com a licença de utilização emitida e, por isso,*

procedeu também nessa data à entrega dos referidos parques de estacionamento, não havendo ficado convencionado pelas partes nesse contrato qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo de compra e venda.

- 2. Que o Requerente contactou múltiplas vezes a sociedade Requerida ao longo destes 27 anos, para agendar a celebração da escritura de compra e venda, sem lograr que a mesma o fizesse.*
- 3. Que dos usos - que deferem normalmente à sociedade construtora promitente-vendedora a escolha do escritório de advocacia que tratará dos procedimentos necessários à celebração das escrituras de compra e venda do novo prédio construído e ao registo da sua aquisição e contacta as partes para providenciarem os documentos necessários à instrução da escritura, agendando a data da mesma e solicitando os pagamentos necessários à realização de tais actos - e da natureza da prestação - celebração da escritura de compra e venda, que exige a cooperação das partes para fornecer os documentos necessários à instrução da escritura ao notário encarregue de a preparar e agendar -, decorre a necessidade da fixação de um prazo razoável para o efeito da celebração dessa escritura pública de compra e venda.*
- 4. Na decisão recorrida o tribunal "a quo" entende que a celebração da escritura do contrato prometido de compra e venda é uma obrigação pura, que não exige a fixação de qualquer prazo para o seu cumprimento, podendo o Requerente na qualidade de credor exigir de imediato o seu cumprimento à sociedade Requerida, na qualidade de devedora, bastando para tanto marcar data, hora e cartório para a escritura.*
- 5. Acrescenta que não existe necessidade de se recorrer à acção especial de*

fixação de prazo, porque a natureza da obrigação, prestação de facto de celebração da escritura, embora exija cooperação ou actividade por parte da sociedade Requerida, se basta com a actividade por parte do Requerente de notificar a sociedade Requerida do cartório, data e hora agendadas para a celebração da escritura e com a fixação de um outro termo anterior, para que a mesma entregue no cartório notarial os documentos exigidos par o efeito.

6. *Verifica-se da certidão do registo predial relativa ao prédio denominado por "Edifício XX" que instrui o pedido, que os parques de estacionamento n.ºs 24 e 25 do 1.º andar, inexistem presentemente como fracções ou partes de fracção, pelo que, o Requerente não pode agendar escritura de compra e venda em cartório notarial de parques de estacionamento que inexistem em termos jurídicos.*
7. *O contrato-promessa, nos termos do art. 404.º do C. Civil (art. 410.º do Código Civil anterior, em tudo semelhante) é um contrato que cria para uma ou ambas as partes a obrigação de celebrar o contrato definitivo, pelo que, da celebração de um contrato-promessa bilateral ou sinalagmático, "nascem" para ambas as partes os mesmos direitos e obrigações de celebrar o contrato definitivo, podendo, quer uma, quer outra, exigir da contraparte, o exercício desse seu mesmo direito, por a contraparte estar obrigada a essa celebração do contrato prometido, a formalizar por escritura pública, nos termos do art. 94.º, n.º 1, do Código do Notariado, sempre que o acto implique a aquisição de um direito de propriedade sobre um imóvel.*
8. *Sendo incerto o prazo de cumprimento, basta à parte interessada na sua fixação justificar o pedido de fixação e indicar o prazo que repute adequado*

- não necessitando de fazer prova dos seus fundamentos -, para que se desenvolva a instância, devendo o tribunal limitar-se a decidir tão sómente da fixação do prazo.

9. *O Requerente desconhece (e, conseqüentemente, o tribunal também) em que momento poderá a Sociedade Requerida dispôr dos referidos parques de estacionamento, que existem, mas não se encontram registados como fracção, o que não permite a sua transmissão por compra e venda em escritura pública - pois pode ter alterado o título constitutivo da propriedade horizontal antes de ter procedido à venda de qualquer das demais fracções do prédio, mas não o registou na Conservatória do Registo Predial de Macau, ou se ainda, tem que empreender os actos necessários para o fazer e assegurar a legitimidade necessária para se colocar em condições de alienar qualquer fracção para estacionamento assim criada.*
10. *É, assim, importante e justificado, porque a Requerida até agora não declarou não querer cumprir ou não conseguir alcançar para cumprir, fixar um prazo razoável para a mesma celebrar o contrato definitivo de compra e venda – entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 1232º, do CPC.*

*

A Ré Companhia de Construção e Investimento Predial B Limitada respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 135 a 137v dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- A sociedade R. é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, constituída e registada em Macau sob o n.º 1XX1(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau, que tem por objecto o fomento imobiliário e a construção de prédios (certidão de 21.10.2020 emitida pela Conservatória dos Registos comercial e de Bens Móveis de Macau).
- A sociedade R. adquiriu o direito de concessão por arrendamento do terreno descrito sob o n.º 21XX1 por escritura de 21.11.1983, lavrada a fls. 1 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º XX da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, aquisição que ficou registada sob o averbamento n.º 2 à inscrição n.º 8XX2 do Livro XX na Conservatória do Registo Predial de Macau (fls. 14 da pública forma parcial da certidão de 22.10.2020 emitida pela Conservatória do Registo Predial de Macau, junta com a p.i. como Doc. n.º 2, e se tem aqui por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais).
- Sobre uma parcela do referido terreno, com área total de 5476m², a sociedade R. construiu, nos termos do aproveitamento contratado com a Região Administração Especial de Macau, cujos termos e condições constam do Despacho n.º 49/SAES/86, publicado no 6.º Suplemento do Boletim Oficial de Macau n.º 52 de 31.12.1986 (cópia de fls. 3801 a 3805 do referido 6.º Suplemento ao BOM n.º 52 de

31.12.1986, junta com a p.i. como Doc. n.º 3, e se tem aqui por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais), o “Edifício XX”.

- O “Edifício XX” é um prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, a que foram atribuídos os n.ºs 156 a 256 da R, do XX, Bairro XX, XX da Av. da XX 36-P da XX, e que, após desanexação da descrição-mãe acima referida, ficou descrito sob o n.º 2XX20 na Conservatória do Registo Predial de Macau (v. Doc. n.º 2, fls. 2).
- Em 01.07.1993 a sociedade R. e o A. celebraram dois contratos-promessa pelos quais a sociedade R. prometeu vender e o A. prometeu-comprar os parques de estacionamento automóvel n.ºs 24 e 25, sites no 1.º andar, do Edifício XX (v. públicas formas dos contratos, juntos com a p.i. como Doc.s n.ºs 4 e 5, e se têm aqui por integralmente reproduzidas para todos os efeitos legais; v. ainda cláusula terceira, alínea a) – Aproveitamento e finalidade do terreno do contrato de revisão da concessão – em que se menciona que o 2.º e 3.º pisos dos edifícios habitacionais a construir na relevante parcela de terreno concedida se destinam a estacionamento [Doc. n.º 3, fls. 3803]).
- Porque o edifício construído já havia sido vistoriado e a licença para a sua utilização, com o n.º 141/92 de 04.09.1992, já havia sido emitida (v. Doc. n.º 2, fls. 29), os preços acordados entre as partes para a venda dos dois parques de estacionamento, de MOP\$82.562,00 para cada um dos mesmos, foi integralmente

pago pelo A. à sociedade R. quando da assinatura dos contratos e a sociedade R. entregou de imediato os parques de estacionamento automóvel ao A. para que os usasse e fruisse.

- **Não ficou estipulado qualquer prazo nos contratos-promessa para a celebração dos contratos definitivos de compra e venda,** estipulando-se somente na cláusula 6) que o promitente-comprador seria responsável pelo pagamento dos honorários de advogado e relevantes taxas governamentais quando da transmissão formal dos imóveis no futuro (v. Doc.s n.ºs 4 e 5).

*

III – Fundamentação:

A sentença recorrida tem o seguinte teor:

“...

A nossa decisão no caso, relevando os factos que se assentaram, já está projectada no despacho liminar.

Nele não se tiraram todas as consequências para evitar delongas desnecessárias.

Vista a jurisprudência do TSI o nosso despacho de indeferimento teria como destino seguro a prateleira das inutilidades jurídicas.

Seria revogado e determinado o prosseguimento dos autos com citação da requerida.

Começaríamos de novo.

Não será o caso da decisão que ora tomaremos, decisão final e de mérito.

As instâncias superiores farão dela o que aprouverem e, se for no sentido da sua revogação, surgirá prazo fixado: estamos no quadro da plena jurisdição.

Ficamos todos aliviados, essencialmente este juiz que, assim, não ferirá a sua consciência jurídica ao pugnar pelo que considera (mal, eventualmente) a aplicação rigorosa e necessária da lei a este caso concreto ao entender que não há justificação legal para este processo de fixação judicial de prazo.

Por conseguinte, seguimos aqui o já dito, reproduzindo o já escrito com uma ou outra nota de acréscimo.

Vejamos.

Pretende-se com a presente acção (artº1232 do CPC) a fixação judicial de prazo para celebração de duas escrituras de compra e venda.

Estatui este preceito: «Quando incumba ao tribunal a fixação do prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de um dever, o requerente, depois de justificar o pedido de fixação, indicará o prazo que repute adequado.»

Conexionado com este preceito encontra-se o artº766 do CC, que, sugestivamente, tem como epígrafe a expressão: determinação de prazo.

*É, pois, claro, que a razão de ser deste processo é a operacionalização do direito de fixação de prazo nas obrigações de prazo natural, circunstancial ou usual aludidas no n.º 2 do art.766º do CC (nº2 do artº777 do CC Português) - **Cfr. Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 4ª ed. págs. 41/42.***

Citando-se o Ac. do TRC de 5.22.2012 (in DGSI) diremos que: «Resulta deste preceito, que as obrigações, quanto ao tempo do seu vencimento, podem classificar-se em dois grandes grupos: a) obrigações puras; b) obrigações a prazo ou a termo.

*As **obrigações puras** - n.º1 - são aquelas que, por falta de estipulação ou disposição em contrário, se vencem logo que constituídas, ou seja, logo que o credor, mediante interpelação, exija o seu cumprimento ou o devedor pretenda realizar a prestação devida.*

*As **obrigações a prazo** são aquelas cujo cumprimento não pode ser exigido ou*

imposto à outra parte antes de decorrido certo período ou chegada certa data.

O prazo marca a data antes da qual o credor não pode exigir a prestação, se o devedor ainda a não tiver efectuado, ou não pode ser forçado a recebê-la assumindo aqui o prazo um carácter suspensivo.»

Volvendo-nos ao caso vertente resulta assente que os contratos de promessa de compra e venda bilaterais não consignaram qualquer prazo para a celebração dos contratos prometidos.

Diz-se apenas que seria a requerida a escolher o advogado para tratar dos procedimentos, ficando o requerente apenas responsável do pagamento dos respectivos honorários.

Abstraindo do que se alega no artº9 da p.i. quando se refere que a requerida já foi por várias vezes interpelada para agendar a escritura (na medida que nenhum relevo tem essa facto por, aparentemente, não definirem tais interpelações um prazo com marcação da data da escritura, logo não se podendo considerar que exista mora), temos no caso em apreço uma situação de obrigações puras.

A propósito da obrigação pura, como já se citou, dispõe o artº766ºnº1 do CC que o credor tem o direito de exigir a todo tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.

Na situação o credor é o requerente, credor porque tem o direito às declarações de venda dos parques dos estacionamento supra id e que a requerida se obrigou a vender, credor confortável por já ter liquidado a sua obrigação de pagamento do preço (mas é também devedor da celebração das escrituras).

*São, pois, **puras as obrigações em causa**, nessa medida, **exigíveis a todo o tempo sem necessidade de recurso ao tribunal ao processo de fixação de prazo.** Cfr. **Galvão Telles, Obrigações, 3ª, 178:** «Nas obrigações sem prazo o credor pode exigir a prestação imediatamente e o devedor pode oferecer o cumprimento logo que*

desejar.»

O requerente tem a faculdade de, extrajudicialmente ou através de notificação judicial avulsa, interpelar a requerida para se apresentar em dado notário, em dada data, para celebração do que se obrigou, acessoriamente para em prazo tempestivo apresentar todos os elementos necessários para o efeito – já que se alega que é a requerida que, segundo alegados usos, o tem de fazer (artº9 da p.i.).

Assim ocorrendo, não se apresentando a requerida à celebração do que se obrigou, ou apresentando-se mas não tendo apresentado tempestivamente os documentos necessários à celebração do negócio, entrará inevitavelmente em mora – artº794ºn1 do CC -, viabilizando-se assim a execução específica (artº820 e 436ºnº3 do CC) por ser habitat normal desta aquela mora.

Mantendo-se a inércia da requerida, pretendendo-se viabilizar o direito recebimento do dobro do pago (a título de sinal e pagamento) ou a indemnização pelo dano excedente (artº436ºnº2 e 4 do CC), ainda nesse caso, sem prejuízo da execução específica e a manter-se o interesse do credor, tem o requerente a faculdade de operar nova interpelação, agora admonitória (artº797ºnº1 al.b) do CC), com fixação de data para celebração das escrituras.

Ficará, em caso de incumprimento, que é definitivo, aberta a resolução contratual (ou a execução específica a manter-se o interesse do credor), desta sorte o direito ao dobro do sinal ou à indemnização supra referida.

*Temos, pois, por evidente, que sendo puras (ou sem prazo) as obrigações no caso em apreço, careceria o requerente de interesse em solicitar a fixação judicial de prazo, destarte não dispondo de interesse em agir. – Cfr: a título de exemplo, **Ac. da Relação do Porto de 5.5.81, in Col. Jurisp., 1981, 3º - 122:** «tendo as partes acordado em que a escritura prometida seria outorgada simultaneamente com a do empréstimo, que o promitente-comprador iria solicitar a uma instituição de crédito, é lícito a este*

fazer interpelar judicialmente o promitente-vendedor para cumprir o contrato, sem que tenha de usar o processo dos artº1456 e 1457 do CPC. **Trata-se de obrigação pura, em que o credor pode exigir o cumprimento a todo o tempo, assim como o devedor pode, a todo o tempo, desonerar-se dela**» / *Ac. do TRC de 22.5.2012 (in DGSJ), p.11*: «Nesta conformidade vedado –por desnecessário e até inútil -, lhe estava o recurso à ação e pedido de fixação judicial de prazo, pois que, atendendo à sua própria versão dos factos, poderia e deveria exigir o cumprimento imediato da obrigação ao abrigo do nº1 do artº 777º, na adequada ação declarativa, comum, de condenação. Na verdade, como supra expandido, o fito único da presente ação é a fixação de prazo para cumprimento, pelo que ela se mostra inadmissível quando, no caso das obrigações puras, a prestação é imediatamente exigível, pois que o seu vencimento não está dependente do decurso de qualquer prazo.» / *Ac RE de 7.2.2002, CJ 2002, 1º - 272*: «Celebrado entre as partes um contrato de promessa de compra e venda, sem convenção quanto ao prazo para efectivação de escritura, pode qualquer das partes promover a sua marcação, em termos de razoabilidade e boa fé negocial, transformando a obrigação em pura em obrigação com termo certo»

Todavia assim não se entendeu no *Ac. RE de 21.4.1983 (in Col. Jurisp. 1983, 2ª – 299)* e essencialmente, cremos se bem interpretamos, no acórdão do TSI de 25 de Outubro de 2018 (*Proc. nº 230/2018*).

Com o devido respeito, que é muito, sempre muito, mas não concordamos.

Perfilamos noutro registo, aquele que leva em conta até às últimas consequência a natureza do prazo em causa e a função específica do processo de fixação judicial de prazo.

Não encontramos no caso qualquer interesse em agir do requerente, coisa que consubstanciaria excepção dilatória e com conseqüente absolvição da instância (*artº72º/423ºal.h/230 nº1 al.e*) do CPC).

Temos, não obstante, um mandamento que nunca ignoramos. Está previsto no artº230 nº3 do CPC e consubstancia uma conquista a favor da resolução definitiva das questões.- Cfr. a propósito Miguel Teixeira de Sousa, Sobre O Sentido E A Função Dos Pressupostos Processuais (Algumas Reflexões Sobre O Dogma Da Apreciação Prévia Dos Pressupostos Processuais Na Acção Declarativa), in ROA Ano 49, p.85 e ss.

O sentido da decisão de mérito é a favor da requerida, parte que com a relevância a dar à preterição do referido pressuposto processual (interesse em agir) se estaria a proteger.

Sendo-lhe favorável a decisão de fundo, visto o teor do citado preceito, é nesse sentido que se decide, absolvendo-se a requerida do pedido.

Pede o requerente a fls.79 e ss a condenação da requerida em multa e indemnização por via da respectiva litigância da má-fé.

Sendo-lhe favorável a decisão, não há base legal para o efeito.

D. Decisão

Pelo exposto, julgo improcedente a presente acção, não se fixando qualquer prazo, igualmente se absolvendo a requerida do pedido de condenação em multa e indemnização por litigância de má fé.

...” °

Salvo o devido respeito, não podemos acompanhar a posição assumida na sentença recorrida.

Dispõe o artº 1232º do CPCM que “Quando incumba ao tribunal a fixação do prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de um dever, o requerente, depois de justificar o pedido de fixação, indicará o prazo que repute adequado.”

Este TSI, sobre a aplicação do citado preceito legal, tem fixado a

seguinte jurisprudência (Proc. nº 230/2018):

“I - Segundo o art. 1232º, do CPC, basta ao interessado “justificar o pedido”, sendo ao tribunal indiferente se as razões são verdadeiras ou não, pois isso é matéria que não serve para discutir nesta acção. II - O art. 1232º do CPC está talhado para acudir a quem quer “exercer um direito” ou a quem quer “cumprir um dever”. Ou seja, não circunscreve a legitimidade a quem é credor, mas a quem, também, se acha devedor. III - O promitente vendedor que quer realizar a escritura definitiva de compra e venda, mas que o não consegue por não poder contactar os promitentes adquirentes, pode servir-se da acção a que se refere o art. 1232º do CPC, se justificar a causa do pedido e se o contrato-promessa nada estipular quanto ao prazo para a celebração da escritura definitiva.”

No caso em apreço, entendemos que o facto de ter celebrado os contratos promessa de compra e venda há mais de 27 anos, tendo o promitente comprador, Autor e ora recorrente, pago integralmente os preços da venda e obtido a tradição das coisas, sem que no entanto logrado conseguir celebrar a escritura pública dos contratos definitivos de compra e venda com a promitente vendedora, Ré e ora recorrida, é suficiente para justificar a necessidade da fixação judicial de prazo para o efeito.

Assim, é de revogar a sentença recorrida e deferir a pretensão do Autor.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em conceder provimento ao recurso interposto, revogando a sentença recorrida, julgando a acção procedente, fixando o prazo de 2 (dois) meses para a Ré celebrar a escritura pública de compra e venda dos parques de estacionamento em

causa.

*

Custas em ambas instâncias pela Ré.

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 02 de Dezembro de 2021.

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro