

Processo nº 76/2023

(Autos de recurso civil e laboral)

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

Relatório

1. A (甲), e B (乙), AA., casados entre si, intentaram no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa de condenação com a forma ordinária – CV1-14-0090-CAO – contra a “C”, (“丙”), R., todos com os demais sinais dos autos, formulando, a final, pedido no sentido de ser:

“(i) proferida sentença que produza os efeitos da declaração negocial da Ré faltosa, designadamente os efeitos translativos da propriedade para os Autores das Fracções identificadas”; e que fosse,

“(ii) a Ré condenada na entrega aos Autores do montante do débito garantido correspondente às fracções objecto dos contratos, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos até integral pagamento para o efeito de expurgação da hipoteca.

Subsidiariamente, caso assim não entenda, deve:

(iii) ser a Ré condenada por não cumprimento dos Contratos-Promessa a pagar aos Autores o dobro das quantias que este lhe pagou, bem como a indemnização pelo dano excedente – correspondente à diferença entre o preço acordado entre as partes na data da celebração dos Contratos-Promessa e o valor de mercado das fracções prometidas na data mais recente que puder ser atendida pelo tribunal (artigo 560/5 do CCivil), i.e., no momento do encerramento da discussão e julgamento (artigo 566/1 do CPC) – mais o valor dos impostos pagos pelas respectivas transmissões intercalares, o que, à data da proposição da presente acção, se cifra já em MOP90.382.618,00 (MOP46.017.349,00 + MOP22.048.398,00 + MOP22.316.871,00), tudo com juros legais desde a data da citação até efectivo e integral

pagamento.

Subsidiariamente, caso assim não entenda, deve:

(iv) ser a Ré condenada pelo não cumprimento dos Contratos-Promessa a pagar aos Autores o dobro das quantias que este lhe pagou, mais o valor dos impostos pagos pelas transmissões intercalares das Fracções ora em causa (MOP11.712.598,00 = (MOP2.980.820,00 + MOP1.427.580,00 + MOP1.427.580,00) x 2 + MOP40.638,00), tudo com juros legais desde a data da citação até efectivo e integral pagamento”; (cfr., fls. 2 a 10-v que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, após “contestação” da R., (cfr., fls. 114 a 155), “replica” dos AA., (cfr., fls. 202 a 215), e tréplica daquela, (cfr., fls. 219 a 232), proferiu-se despacho-saneador, (cfr., fls. 303 a 310-v), e, seguidamente, após audiência de discussão e julgamento, por sentença do M^{mo} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base, decidiu-se julgar:

“a acção procedente porque provada e em consequência em substituição da Ré C declara-se transmitido para os Autores A e B o direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção sobre as fracções autónomas “E16”, “D16” e “D17” do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXXXX a fls. 81 do Livro XXX e inscrito na matriz sob o nº XXXXXX, condenando-se a Ré a pagar aos Autores o montante do débito garantido pela hipoteca acrescido dos juros respectivos vencidos e vincendos no valor que se vier a apurar em execução de sentença para expurgação da hipoteca incidente sobre o prédio na parte correspondente às fracções autónomas objectos destes autos”, julgando-se “improcedente o pedido reconvenicional da Ré absolvendo os Autores do mesmo”; (cfr., fls. 569 a 579).

*

Com o recurso que do assim decidido apresentou a sociedade R. subiram ao Tribunal de Segunda Instância dois (2) outros “recursos interlocutórios” antes interpostos: um, dos AA., e o outro, da R.; (cfr.,

“nota de revisão” de fls. 692 a 692-v).

*

Por Acórdão de 14.05.2020, (Proc. n.º 204/2019), decidiu-se:

- negar provimento ao “recurso que a R. tinha interposto da sentença”;

- não conhecer do “recurso interlocutório” dos AA. por força do art. 628º, n.º 2 do C.P.C.M.; e,

- julgar supervenientemente inútil o “recurso interlocutório” da R.;
(cfr., fls. 707 a 731).

*

Ainda inconformada, a referida R. recorreu, impugnando:

(1) a decisão que negou provimento ao seu “recurso da sentença” do Tribunal Judicial de Base; assim como,

(2) a decisão que não conheceu do seu “recurso interlocutório” por o ter considerado supervenientemente inútil; (cfr., fls. 739 a 768).

*

Por Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 19.10.2022, (Proc. n.º 189/2020), concedeu-se provimento ao recurso, decretando-se a devolução dos autos ao Tribunal de Segunda Instância para nova apreciação e decisão do recurso pela R. interposto; (cfr., fls. 807 a 833).

*

Na sequência do assim decidido proferiu o Tribunal de Segunda Instância o (2º) Acórdão de 16.03.2023, (Proc. n.º 204/2019), onde, na improcedência do aludido recurso da sentença, confirmou a decisão recorrida do Tribunal Judicial de Base, mantendo o decidido quanto ao “recurso interlocutório” da mesma R.; (cfr., fls. 850 a 881).

*

Do assim decidido traz (novamente) a R., (“C”), o presente recurso, produzindo, a final das suas alegações, as conclusões seguintes:

“A. *O pedido principal dos Recorridos consiste na execução específica dos*

Contratos Promessa, tendo a Recorrente alegado que tal não poderia proceder, desde logo, porque os Contratos Promessa foram validamente resolvidos com a notificação judicial avulsa.

B. Como resulta dos referidos Contratos Promessa, designadamente a cláusula 2.2, as partes acordaram expressamente em atribuir à Recorrente o direito de não celebrar o contrato definitivo, fixando se uma indemnização aos Recorridos, com referência ao dobro do sinal pago.

C. Neste sentido, refere o Acórdão n.º 948/2020 do Tribunal de Segunda Instância, de 18 de Março de 2021: “Quando as partes de contrato-promessa acordaram uma cláusula com o conteúdo de “após a celebração do contrato, se a Parte A não pretender vender, deve restituir à Parte B o sinal em dobro”, e a promitente-vendedora resolveu o respectivo contrato mediante notificação judicial, há lugar à aplicação desta “cláusula penal” expressamente acordada, quer por força do princípio da autonomia privada, quer por força da ressalva feita na 1ª parte da norma do artigo 436º do CCM.”.

D. Foi precisamente esse direito que a Recorrente exerceu em 22 de Maio de 2014, quando requereu a notificação judicial avulsa dos Recorridos para, nos termos da aludida cláusula 2.2 e do n.º 1 do artigo 426.º do CC, fazer operar a resolução dos Contratos Promessa, tendo na mesma notificação disponibilizado aos Recorridos as indemnizações que lhe são devidas pelas aludidas resoluções.

E. Face ao teor literal da cláusula 2.2. dos Contratos Promessa, com a redacção que ficou provada nos autos, os Recorridos não têm o direito de se opor àquela resolução, que é válida e eficaz, nem o direito de requerer a execução específica dos Contratos Promessa, na medida em que, por um lado, os mesmos foram validamente resolvidos, e, por outro, o direito à execução específica dos Contratos Promessa foi expressamente afastado pelas partes.

F. A aludida cláusula 2.2 constitui uma convenção que, por conferir direito de arrependimento à promitente vendedora, a ora Recorrente, afasta o funcionamento da execução específica. Trata-se da “convenção em contrário” a que alude o n.º 1 do artigo 820.º do CC.

G. Entendeu o Tribunal a quo que a referida cláusula não confere expressamente o direito à Ré de desistir da promessa da venda. Entenderam ainda as instâncias anteriores que a referência do pagamento do sinal em dobro não excluía o direito à execução específica e indemnização pelo dano excedente.

H. No entanto, a Ré não se conforma com este entendimento uma vez que a cláusula 2ª dos Contratos Promessa estabelece expressamente o caminho a seguir caso a promitente vendedora não pretender vender as fracções, sendo essa, precisamente, a "convenção em contrário" a que se refere o n.º 1 do artigo 820.º do Código Civil,

I. O Tribunal de Segunda Instância já veio decidir nesse mesmo sentido no Processo n.º 948/2020, em que estava em causa cláusula idêntica, considerando-a suficiente para resolver unilateralmente os contratos-promessa aí em litígio, decisão que foi confirmada pelo douto Tribunal de Última Instância, através do Acórdão proferido no Processo n.º 117/2021, de 8 de Fevereiro de 2023.

J. Refere ainda o Tribunal recorrido que "Para a interpretação da declaração negocial nos negócios formais, a lei dispõe que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha o mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso – artº 230º/1 do CC."

K. Considera a Ré que a interpretação do sentido da declaração, que vem defendendo, tem "o mínimo de correspondência no texto do respectivo documento" e corresponde à leitura de um declaratório normal, nos termos do artigo 228.º do CC, uma vez que expressa plenamente o afastamento, pelas partes, da execução específica, apontando para a resolução do contrato mediante o pagamento do sinal em dobro.

L. Afirmam ainda as instâncias anteriores que a cláusula 2.2 "mais não é do que uma forma tabular do disposto na parte final do n.º 2 do artº 436º do C.Civ." e que, "se outra fosse a intenção das partes haveria que nos termos do n.º 1 do artº 820º do C.Civ. se ter excluía a possibilidade de execução específica consagrada no n.º 3 do artº 436º do C.Civ ... sem que haja qualquer referencia ao seu afastamento".

M. No entanto, se o objectivo das partes fosse fazer uma mera transcrição

dos efeitos do contrato-promessa, não se teriam limitado a regular apenas sobre o pagamento do sinal em dobro mas sim todos os efeitos e consequências do incumprimento dos Contratos-Promessa.

N. Também de acordo com o Acórdão n.º 948/2020 do Tribunal de Segunda Instância, “é irrelevante saber quem é que culpado na hipótese da não concretização dos acordos (incumprimento), desde que a promitente-vendedora decidiu não vender as fracções autónomas, é o caso em apreciação, há lugar, então, à aplicação do mecanismo sancionatório acordado pelas partes através da cláusula acima referida”.

O. Nesse sentido pronunciou-se também o Tribunal de Segunda Instância no Acórdão n.º 327/2017, de 4 de Abril de 2017, ao referir que: “... o accionamento de uma tal cláusula, livremente convencionada, não se confunde com o incumprimento propriamente dito por parte do promitente-vendedor, nem com o efeito que resulta da aplicação do artigo 436º/2 do CC. É outra coisa diferente: é uma convenção em que as partes acordam que uma delas (promitente vendedor, v.g.) desista do negócio, comprometendo-se, então, a pagar a indemnização acordada.”.

P. Refere-se ainda no mesmo Acórdão: “Trata-se de uma cláusula que corresponde a uma “convenção em contrário” do que habitualmente resulta do contrato-promessa com entrega de sinal. Logo, assume-se como uma cláusula resolutória, ou revogatória, como lhe chama Inocêncio Galvão Teles (in Direito das Obrigações, 7ª ed., pág. 132-133) e simultaneamente penal. Se o promitente vendedor se arrepender e desistir do negócio, não será obrigado a celebrá-lo; apenas terá que pagar a indemnização convencionada (será a convenção em contrário a que alude o artigo 820º/1 do CC), sem possibilidade, por exemplo, de o contraente fiel poder exigir a execução específica.”.

Q. No seu Acórdão de 29 de Novembro de 2019, proferido no processo n.º 111/2019, este douto Tribunal de Última Instância confirmou que uma cláusula contratual com a mesma redacção que a cláusula 2.2 dos Contratos Promessa dos autos pode ser interpretada no sentido de que a mesma confere à Recorrida um direito de resolução unilateral e afasta o direito de execução específica dos Recorridos – contrariamente ao que se defende no douto Acórdão ora em crise.

R. *Ao decidir em sentido contrário, indeferindo a exceção de resolução, a douto Tribunal a quo violou no Acórdão em crise os artigos 399.º, 426.º, n.º 1, 430, n.º 1 e 820.º, n.º 1, todos do CC, pelo que deve este ser revogado e substituído por outro que, julgando procedente a presente exceção, julgue improcedente a presente acção.*

S. *Prevendo a improcedência do pedido de execução específica dos Contratos Promessa, os Recorridos peticionam, a título subsidiário, uma indemnização pelo dano excedente, alegadamente a coberto da norma do n.º 4 do artigo 436.º do CC.*

T. *Porém, esta norma apenas se aplica perante o “não cumprimento do contrato” e, como ficou demonstrado supra, os Contratos Promessa foram validamente resolvidos pela ora Recorrente sem que se verificasse qualquer incumprimento da sua parte.*

U. *Em todo o caso, os Recorridos nunca teriam direito a ser indemnizados pelo dano excedente, por não estarem preenchidos os requisitos de que depende a aplicação do n.º 4 do artigo 436.º do CC, não podendo, caso o presente recurso seja julgado procedente e indeferido o direito dos Recorridos à execução específica dos Contratos Promessa, ser-lhes reconhecido o direito à alegada indemnização pelo dano excedente.*

V. *Em 22 de Maio de 2014, a Recorrente requereu a notificação judicial avulsa da Autora para, nos termos da aludida cláusula 2.2 e do n.º 1 do artigo 426.º do CC, fazer operar a resolução dos Contratos Promessa, pelo que, julgando se procedente o presente recurso, deve o douto Acórdão recorrido ser revogado, por violar o artigo 399.º do CC (princípio da autonomia privada e liberdade contratual das partes - pois a Recorrente fez operar uma causa de resolução fundada em convenção, nos termos do n.º 1 do artigo 426.º do CC, mediante declaração à contraparte, nos termos do n.º 1 do artigo 430.º do mesmo diploma) e substituído por outro, que declare que os Contratos Promessa foram resolvidos através da sobredita notificação judicial avulsa.*

W. *Ao abrigo do pedido de execução específica dos Contratos Promessa, os*

Recorridos peticionaram ainda que a Recorrente fosse “condenada na entrega aos Autores do montante do débito garantido correspondente às fracções objecto dos contratos, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até integral pagamento para o efeito de expurgação da hipoteca.”.

X. Decorre expressamente do n.º 5 do artigo 820.º do CC que o promitente comprador não tem esse direito quando a constituição de hipoteca seja posterior à promessa de venda.

Y. In casu, a hipoteca é anterior aos Contratos Promessa, não existindo nestes sequer o compromisso de vender as Fracções livres de ónus ou encargos.

Z. Pelo que, ao deferir tal pretensão dos Recorridos, o douto Acórdão em crise viola o n.º 2 do artigo 752.º e os n.ºs 4 e 5 do artigo 820.º, ambos do CC, pelo que, ainda que o douto Tribunal ad quem confirme o douto Acórdão recorrido na medida em que defere o pedido de execução específica dos Contratos Promessa, não pode deixar de revogar a decisão em crise e substituí-la por outra que indefira o pedido de condenação da Recorrente a pagar aos Recorridos o montante do débito garantido pela hipoteca, acrescido dos juros respectivos vencidos e vincendos no valor que se vier a apurar em execução de sentença para expurgação de hipoteca incidente sobre o prédio na parte correspondente às Fracções.

AA. A ora Recorrente interpôs recurso interlocutório peticionando que fosse declarada nula a segunda perícia de fls. 429 a 431 dos autos e ordenada a realização de segunda perícia com intervenção de todos os peritos oportunamente nomeados pelo douto Tribunal de Primeira Instância para o efeito, tendo o douto Tribunal a quo decidido, no Acórdão ora em crise, não o conhecer por inutilidade superveniente, porquanto entende que a decisão do caso dos autos não depende da matéria de facto que possa resultar provada em consequência da eventual procedência do mesmo (valor de mercado das Fracções dos Autos).

BB. A Recorrente não pode, salvo o respeito devido, conformar-se com tal entendimento. Não só entende que as partes afastaram o direito à execução específica dos Autores com a redacção das cláusulas 2.2 dos Contratos Promessa, como entende que a prova dos factos em causa confirma, ou torna mais claro, que foi

essa a intenção das partes quando redigiram tais cláusulas, o que consubstancia matéria pertinente para a descoberta da verdade material e para a justa decisão da causa.

CC. Pelo exposto, caso o recurso interposto da decisão final sobre o mérito da causa não seja julgado procedente, sempre deverá o douto Acórdão recorrido ser revogado, na parte em que não conhece o recurso interlocutório da Ré, por violar os artigos 491.º e 494.º, aplicáveis ex vi do artigo 511.º, e 147.º, n.º 1, todos do CPC, e substituído por outro que, conhecendo do mesmo, o julgue procedente, nos termos e com os fundamentos constantes da respectiva alegação.

DD. Existindo a possibilidade de, nos presentes autos, ter vencimento uma solução jurídica em oposição com a que obteve vencimento no Acórdão deste douto Tribunal de Última Instância de 29 de Novembro de 2019, proferido no processo n.º 111/2019, a Recorrente desde já sugere a V. Exas. que, nos termos do artigo 652.-A do CPC, seja determinado o julgamento ampliado deste recurso, com a intervenção da formação referida no n.º 2 do artigo 46.º da Lei n.º 9/1999, de 20 de Dezembro”; (cfr., fls. 894 a 927).

*

Por deliberação do Conselho dos Magistrados Judiciais de 26.03.2025 foram estes autos redistribuídos ao ora relator.

*

Adequadamente processados, e nada parecendo obstar, cumpre

conhecer.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. Está indicada como “provada” a seguinte matéria de facto:

“a) O prédio urbano sito em Macau, no [Endereço(1)], descrito na Conservatória de Registo Predial (CRP) sob o n° XXXXX, encontra-se construído em terreno concedido por arrendamento, pelo prazo de 25 anos, a contar de 30 de Julho de 1991, conforme inscrição n° 2023, a fls. 174 do Livro XXX da aludida Conservatória – em conformidade com o teor do Doc. 2 junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea A) dos factos assentes)

b) As fracções autónomas “E DEZESSEIS”, do décimo sexto andar “E”, “D DEZESSEIS”, do décimo sexto andar “D” e “D DEZESSETE”, do décimo sétimo andar “D”, para escritórios, do prédio supra identificado, encontram-se registadas a favor da Ré na CRP, sob a inscrição n° XXXX, a fls. 88 do Livro XXXX, com o título constitutivo da propriedade horizontal inscrito definitivamente sob o n° XXXXXF. - em conformidade com o teor do Doc. 2 junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea B) dos factos assentes)

c) No dia 30 de Dezembro de 2010, a Ré constituiu uma hipoteca e uma consignação de rendimentos voluntária no valor de HKD250.000.000,00 a favor do “[Banco(1)]” sobre o prédio identificado em a). (alínea C) dos factos assentes)

d) *Por documentos escritos, que as partes intitularam de “contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, formalizados no dia 19 de Abril de 2011, a Ré prometeu vender, e os Autores prometeram comprar, as seguintes fracções autónomas:*

- 1. fracção “E DEZESSEIS”, do décimo sexto andar “E”, pelo preço de HKD2.894.000,00, equivalente a MOP2.980.820,00;*
- 2. fracção “D DEZESSEIS”, do décimo sexto andar “D”, pelo preço de HKD1.386.000,00, equivalente a MOP1,427,580.00; e*
- 3. fracção “D DEZESSETE”, do décimo sétimo andar “D”, pelo preço de HKD1.386.000,00, equivalente a MOP1,427,580.00,*

todas do prédio urbano identificado em a), em conformidade com o teor dos documentos n.ºs 3, 4 e 5, juntos com a petição inicial que aqui se dão por integralmente reproduzidos. (alínea D) dos factos assentes)

e) *O preço acordado para cada uma das referidas Fracções foi pago integralmente na data da celebração de cada um dos acordos aludidos em D). (alínea E) dos factos assentes)*

f) *Em 25 de Abril de 2011 e 15 de Outubro de 2014 os Autores pagaram o imposto do selo e selo do conhecimento relativo às transmissões intercalares das Fracções no valor MOP40.638,00, em conformidade com o teor dos documentos junto a fls. 67 a 72, que aqui se dão por integralmente reproduzidos. (alínea F) dos factos assentes)*

g) *Em 21 de Junho de 2013, os Autores requereram e obtiveram, junto da Conservatória do Registo Predial, o registo da inscrição provisória por natureza, a seu favor, das Fracções sob as inscrições n.º XXXXXXG, XXXXXXG e XXXXXXG. (alínea G) dos factos assentes)*

h) *Em 22.05.2014 a Ré requereu a notificação judicial avulsa dos Autores para efeitos de declaração da resolução dos três Contratos-Promessa, em conformidade com o teor do documento n.º 7 junto com a petição inicial e cujo teor se dá por integralmente reproduzido. (alínea H) dos factos assentes)*

i) *Nessa data a Ré disponibilizou aos Autores os seguintes montantes:*

- 1) HKD2.772.000,00, equivalente a MOP2.855.160,00 (dois milhões, oitocentas e cinquenta e cinco mil, cento e sessenta Patacas), relativamente à fracção “D16”;
 - 2) HKD5.788.000,00, equivalente a MOP5.961.640,00 (cinco milhões, novecentas e sessenta e uma mil, seiscentas e quarenta Patacas), relativamente à fracção “E16”; e
 - 3) HKD2.772.000,00, equivalente a MOP2.855.160,00 (dois milhões, oitocentas e cinquenta e cinco mil, cento e sessenta Patacas), relativamente à fracção “D17”. (alínea I) dos factos assentes)
- j) Em 05.06.2014, os Autores responderam à declaração resolutiva nos termos que constam do Documento junto a fls. 101 e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos. (alínea J) dos factos assentes)
- k) A Ré requereu a rectificação judicial das inscrições nºs XXXXXXG, XXXXXXG e XXXXXXG, correndo termos, nesse sentido, os seguintes processos junto deste Tribunal Judicial de Base: CV2-14-0043-CRJ, do 2.º Juízo Cível, quanto à inscrição nº XXXXXXG; CV3-14-0047-CRJ, do 3.º Juízo Cível, quanto à inscrição nº XXXXXXG; e CV1-14-0050-CRJ, deste 1.º Juízo Cível, quanto à inscrição nº XXXXXXG. (alínea L) dos factos assentes)
- l) Em 1 de Junho de 2012, a Ré solicitou, por carta, aos Autores o pagamento de um valor para correcção do preço de venda das Fracções, tendo em conta o aumento do custo de construção, em conformidade com o teor do documento junto como Doc. nº 4 com a contestação e aqui se dá por integralmente reproduzida, missiva que os AA. não receberam. (alínea M) dos factos assentes)
- m) O valor da fracção E16 em 2011 era de MOP3.910.000,00 e em 2014 de MOP14.091.000,00, da D16 em 2011 de MOP1.870.000,00 e em 2014 de MOP6.751.000,00 e da D17 em 2011 de MOP1.960.000,00 e em 2014 de MOP6.841.000,00. (resposta ao quesito 1.º da base instrutória)
- n) As fracções autónomas a que se reportam os autos inserem-se num edifício com um processo de construção conturbado que se arrastava desde a primeira metade da década de 90. (resposta ao quesito 3.º da base instrutória)

o) A construção do edifício iniciou-se na primeira metade dos anos 90. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

p) Que parou passado algum tempo. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

q) A Ré retomou as obras no princípio de 2011. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)

r) Alguns materiais tiveram que ser substituídos. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)”; (cfr., fls. 865 a 867).

Do direito

3. Como – cremos – que resulta do que atrás se deixou relatado, vem a R. “C” recorrer do (2º) Acórdão – datado de 16.03.2023 – pelo Tribunal de Segunda Instância proferido em sede dos presentes autos.

Ponderado o decidido e alegado, cremos que censura não merece o pelo Tribunal de Segunda Instância entendido no Acórdão agora recorrido.

Passa-se a (tentar) expor o porque deste nosso entendimento.

— Da “identificação dos vícios suscitados no presente recurso” pela R. trazido a este Tribunal de Última Instância.

Pois bem, como resulta das disposições conjugadas dos artºs 589º, n.º 3 e 598º, n.º 1 do C.P.C.M., é pelas “conclusões” que se delimita o “objecto do recurso”, (seja quanto à “pretensão” da recorrente, seja quanto às “questões de direito” que coloca).

Esta limitação dos poderes de cognição do Tribunal não se verifica em sede de “qualificação jurídica dos factos”, ou relativamente a “questões de conhecimento officioso”, desde que o processo contenha os elementos suficientes e necessários para tal conhecimento; (cfr., art. 567º do C.P.C.M.).

Nesta conformidade, são as seguintes as “questões” no presente recurso suscitadas:

- da “improcedência do pedido principal dos AA.” quanto à pretendida execução específica dos contratos-promessa com a R., ora recorrente, celebrados, (e identificados na sua petição inicial e pedido aí deduzido);

- da “ressarcibilidade do dano excedente”;

- do “pedido reconvenicional”, relativamente à sua alegada “resolução dos contratos”;
- da “expurgação da hipoteca”;
- do “recurso interlocutório”; e,
- do pretendido “julgamento ampliado para uniformização de jurisprudência”.

Ainda que não esteja este Tribunal vinculado a apreciar as questões em recurso colocadas na mesma ordem em que vem apresentadas, tem-se como adequado conhecer-se, em separado, das diversas questões, na mesma ordem em que pela ora recorrente vem suscitadas.

— Assim, comecemos pela questão relativa à “improcedência do pedido principal”.

Como resulta da matéria de facto atrás retratada, entre os AA., (ora recorridos), e a R., (ora recorrente), foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de fracções autónomas integradas em edifício que se encontrava em construção, (e que já se encontram devidamente identificadas nos presentes autos).

Porém, posteriormente, a R. notificou os AA. da sua pretensão de “resolver o dito contrato-promessa”, oferecendo-se para os compensar com o dobro do sinal pelos mesmos pago.

Não reconhecendo à R. tal “direito de resolução do contrato”, os AA. recorreram ao Tribunal para que, em primeira linha, decretasse a sua “execução específica”, requerendo também que fosse a R. “condenada a pagar os montantes necessários para a expurgação das hipotecas” incidentes sobre as fracções autónomas em questão.

E, como se viu, as Instâncias recorridas julgaram procedentes estes “pedidos principais” pelos AA. formulados.

Ora, ponderando no assim decidido e agora alegado, apresenta-se-nos que, (no que toca a esta matéria), a “questão principal” pela R., ora recorrente, suscitada, prende-se com a (sua) interpretação da “cláusula 2.2” do contrato-promessa celebrado entre as partes: “簽立本合約後，如甲方放棄賣出，則以雙倍訂金賠償給乙方”; (cfr., fls. 55, 59 e 63, que em tradução para a língua portuguesa poderá corresponder a

“Após a celebração do contrato, se a Parte A não pretender vender, deve restituir à Parte B o sinal em dobro”, ou “Depois de assinado o presente contrato, se a Parte A não pretender vender, indemnizará à Parte B o dobro do sinal”).

Na sua óptica, esta “cláusula” revela que as partes *“acordaram expressamente em atribuir à recorrente o direito de não celebrar o contrato definitivo, fixando-se uma indemnização aos recorridos, com referência ao dobro do sinal pago”,* estabelecendo, assim, *“o caminho a seguir caso a promitente vendedora não pretender vender as fracções, sendo essa, precisamente, a convenção em contrário a que se refere o n.º 1 do artigo 820.º do Código Civil”.*

Entende pois que, por virtude da referida “cláusula”, assiste-lhe um direito de “revogação unilateral” enquanto promitente-vendedora do contrato-promessa de compra e venda, ou seja, um *“direito ao arrependimento”* cujos efeitos se impõem à parte contrária.

E, assim, ao se desconsiderar a “excepção da resolução contratual” pela recorrente invocada, violou-se o preceituado nos artºs 399º, 426º,

n.º 1, 430º, n.º 1 e 820º, n.º 1, todos do C.C.M..

Ora, antes de mais, vale a pena atentar no que decidido foi, pelo que passamos a transcrever o entendimento vertido no Acórdão recorrido acerca desta questão:

“Citada para contestar a Ré veio defender-se, a título principal, por excepção peremptória alegando que dos contratos consta expressamente a cláusula que querendo a Ré pode exercer o direito potestativo de não cumprir o contrato e pagar o sinal em dobro, resolvendo os contratos-promessa de compra e venda, e que mediante a notificação judicial avulsa dirigida aos Autores, ora recorridos, já exerceu o tal direito potestativo de resolver os contratos, tendo-se para o efeito, oferecido para pagar o sinal em dobro.

Só que a tese da resolução unilateral defendida pela Ré não foi acolhida pelo Tribunal a quo, que fundamentou a sua decisão nos termos seguintes:

Ora, da factualidade apurada não é esse o entendimento que resulta.

A cláusula 2ª dos contratos de promessa de compra e venda a que se reportam estes autos mais não é do que uma forma tabular do disposto na parte final do nº 2 do artº 436º do C.Civ.

Por outro lado, e se outra fosse a intenção das partes haveria que nos termos do nº 1 do artº 820º do C.Civ. se ter excluído a possibilidade de execução específica consagrada no nº 3 do artº 436º do C.Civ. aplicável, também, por força do disposto na cláusula 15ª dos contratos sub iudice sem que haja qualquer referencia ao seu afastamento.

A possibilidade que a lei consagra no nº 2 do artº 436º do C.Civ. não é um direito do promitente vendedor se desonerar do cumprimento do contrato pagando o dobro do que recebeu, mas sim, uma penalização para o inadimplente de em caso de incumprimento ter de pagar o dobro do que recebeu, sem prejuízo de, a parte que não deu causa ao incumprimento poder sempre optar pela execução específica nos termos do nº 3 do mesmo preceito.

Por outro lado e sem prejuízo do disposto no nº 2 do artº 436º do C.Civ., no caso da parte que cumpriu não optar pela execução específica ou não ser esta possível, poderá haver lugar à indemnização pelo dano excedente nos termos do nº 4 deste mesmo preceito, possibilidade que também não foi excluída.

Ou seja, no caso dos autos, se a intenção das partes fosse a de conceder ao

promitente vendedor o direito de escolha entre cumprir ou não cumprir, mediante o pagamento em dobro do que havia sido prestado, haveria que ter expressamente excluído a possibilidade de execução específica e de pagamento de indemnização pelo dano excedente, tal como autorizam o nº 4 do artº 436º C.Civ. quando refere “na ausência de estipulação em contrário” e o nº 1 do artº 820º C.Civ. quando diz “...na falta de convenção em contrário...”.

Destarte, não se tendo convencionado que estavam excluídas aquelas duas hipóteses para o caso de incumprimento – execução específica e indemnização pelo dano excedente – e face ao disposto na primeira parte do nº 2 do artº 820º do C.Civ. não se pode aceitar o entendimento da Ré de que a cláusula 2ª dos contratos por si só as excluía remetendo para o pagamento do sinal em dobro.

Não sendo possível a resolução unilateral e injustificada dos contratos de promessa de compra e venda, há que julgar improcedente a excepção peremptória de que os contratos de promessa de compra e venda a que se reportam os autos foram resolvidos.

Concordamos.

Na verdade, à excepção das situações em que a resolução é fundada na lei ou na convenção, não pode haver lugar à resolução do contrato pelo devedor, por sua iniciativa, com base no incumprimento imputável a si próprio.

Como in casu não foi demonstrada a existência de uma cláusula convencional que permite a resolução do contrato-promessa nos termos queridos pela Ré enquanto promitente vendedora, o Tribunal a quo entende que ela não podia resolver unilateralmente os contratos-promessa mediante a restituição às Rés do sinal em dobro e acabou por julgar inválida a resolução unilateral dos contratos e deferir a pretensão da execução específica dos contratos-promessa nos termos requeridos pelos Autores.

A Ré, por sua vez, continua em sede do recurso a insistir na mesma tese, tendo repetido o alegado direito potestativo de resolver unilateralmente os contratos mediante a simples restituição do sinal em dobro, de modo a impedir a efectivação da execução específica dos contratos-promessa.

Então vejamos.

Como se sabe, a resolução do contrato é feita por manifestação de vontade de uma das partes que pretende fazer extinguir o vínculo contratual, sendo válida desde que para tal tenha fundamento na lei ou no próprio contrato – artº 426º/1 do CC.

In casu, estão em causa três contratos-promessa da compra e venda de imóveis e a tentativa, por parte da promitente vendedora, de resolver unilateralmente

e ficar desvinculada à promessa de vender, com fundamento numa cláusula convencional alegadamente constante dos contratos que permite a resolução do contrato-promessa nos termos queridos pela Ré enquanto promitente vendedora, isto é, resolver unilateralmente os contratos-promessa mediante a restituição aos Autores do sinal em dobro

Antes de mais, tal como foi fundada e sensatamente salientado pelo Tribunal a quo, é de afastar a existência da tal cláusula convencional.

Pois, em primeiro lugar, o nº 2 da cláusula 2ª tem esta redacção em chinês: 簽立本合約後，如甲方放棄賣出，則以雙倍訂金賠償給乙方。

Trata-se de uma cláusula inserida nos contratos-promessa de compra e venda de imóvel, que é um negócio formal em face do do disposto nos artºs 404º/2 e 866º do CC.

Para a interpretação da declaração negocial nos negócios formais, a lei dispõe que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso – artº 230º/1 do CC.

Para nós, tal como frisou e bem o Tribunal a quo, esta cláusula não é mais do que uma forma tabular do disposto na parte final do artº 436º/2 do CC, e se outra fosse a intenção das partes haveria que nos termos do artº 820º/1 do CC se ter excluído a possibilidade de execução específica consagrada no artº 436º/3 do CC aplicável, também, por força do disposto na cláusula 15ª dos contratos sub judice sem que haja qualquer referência ao seu afastamento.

Por sua vez, o artº 820º/2 do CC reza ainda que a simples existência de sinal prestado no contrato-promessa, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário.

Por outro lado, nem é invocável a norma do artº 230º/2 do CC, à luz do qual esse sentido (o sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso) pode, todavia, valer se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.

Tal como dissemos supra na impugnação da matéria de facto, a exigência da forma legal é formalidades ad substantiam, cuja falta implica nulidade, e não meras formalidades ad probationem, que admitem outros meios de prova.

Portanto, quer face à lei quer face ao teor dos contratos, não é conferido à Ré, ora recorrente, qualquer direito potestativo de não cumprir voluntária e definitivamente os contratos, e/ou resolver unilateralmente os contratos-promessa mediante a simples restituição do sinal em dobro.

E ante os elementos fácticos assentes e conjugando os normativos acima citados, nomeadamente os artºs 436º e 820º do CC e supracitados, é de concluir que, in casu, não obstante a existência do sinal, que por força do disposto no artº 820º/2, primeira parte, do CC, não pode ser interpretada como afastamento da execução específica, pois, em regra, a nossa lei, para além de sujeitar o promitente vendedor faltoso à obrigação de restituir o sinal em dobro, permite ao promitente-comprador, autor do sinal, a alternativa de recorrer à execução específica para obter o cumprimento da promessa.

Isto é, o promitente-comprador, autor do sinal, pode optar ou pelo recebimento do sinal em dobro, ou pelo recurso à execução específica.

Assim, se nós reconhecêssemos a validade da resolução unilateral, a iniciativa da promitente vendedora mediante a simples comunicação da intenção de recusar o cumprimento da sua promessa e a restituição do sinal em dobro, estaríamos a derogar, injustificadamente, o direito à execução específica, que a lei confere ao promitente-comprador, como alternativa ao recebimento do sinal em dobro.

Pois no fundo, a nossa lei, na falta de convenção expressa em contrário, não quis conferir incondicionalmente ao promitente vendedor o chamado “direito ao arrependimento”, e mas sim impõe que o exercício desse direito fique condicionado pelo não exercício por parte do promitente comprador do direito a recorrer à execução específica, o que se justifica pela necessidade de evitar, ou pelo menos reduzir a verificação de “situações imorais na prática do contrato-promessa, estimuladas pela desvalorização monetária e pelo próprio acréscimo efectivo do

valor dos bens” – palavras utilizadas pelo Prof. Almeida Costa, in Direito das Obrigações, 9ª edição, pág. 380, embora usadas em contexto algo diferente, são-nos igualmente pertinentes para explicar a mens legislatoris do artº 820º/2, primeira parte do nosso CC.

Portanto, é de concluir que bem andou o Exmº Juiz a quo ao decidir como decidiu, não reconhecendo in casu à Ré, ora recorrente, a prerrogativa de revogar unilateralmente os contratos-promessa nos termos pretendidos, e julgando procedente do pedido de execução específica, tendo em conta as circunstâncias concretas do caso e que nada temos a censurar a sentença recorrida.

(...); (cfr., fls. 873 a 876-v).

E, em face do assim ponderado e decidido, parece-nos acertado o “enquadramento jurídico” pela Instância recorrida efectuado e adoptado, assim como a interpretação (clara e pertinente) do sentido e efeito da dita “cláusula” em que a recorrente concentra a sua pretensão.

Com efeito, tal disposição contratual mais não faz do que replicar o que (já) vem previsto na Lei enquanto estatuição para o caso de “incumprimento da obrigação de celebrar o contrato prometido por parte do promitente-vendedor”, ou seja, que: “Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o

direito de exigir o dobro do que houver prestado”; (cfr., art. 436º, n.º 2 do C.C.M.).

E, em nossa opinião, e inversamente ao que alega a recorrente, a dita “cláusula contratual” não lhe confere nenhum “direito de resolver – livremente – o contrato-promessa”, nem retira às contrapartes o direito de exercer as faculdades que por Lei lhes são concedidas, no caso, de optarem pela sua “execução específica”.

Na verdade, e como é sabido, um contraente não tem o “direito de se desvincular espontaneamente” do contratado, (sendo, aliás, o que naturalmente decorre do “princípio pacta sum servanda”, consagrado no art. 400º do C.C.M.; cfr., v.g., Calvão da Silva in, “Sinal e Contrato-Promessa”, 9ª ed., pág. 90 a 91, que considera que: *“Em caso de dúvida, o sinal deve ter-se como de natureza confirmatória. Primeiro, porque a regra é a de que as partes quando celebram um contrato se vinculam de modo irrevogável: «o contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento, dos contraentes ou nos casos admitidos na lei» (art. 406.º, n.º 1). Logo, valendo o contrato como lei em relação aos contraentes (pacta sunt servanda) – só excepcionalmente se admitindo a modificação ou extinção da relação contratual por vontade unilateral –, na dúvida, o sinal não deve ter função penitencial, facultando uma retractação ou recesso unilateral; deve ser confirmatório, porquanto, dirigido a reforçar o vínculo negocial e a garantir o*

cumprimento das obrigações, se integra na regra geral do respeito pela palavra dada e do pacta sunt servanda como uma coisa natural. Em segundo lugar, na dúvida o sinal deve ser confirmatório dado o carácter anormal que o sinal penitencial tem num sistema jurídico que consagra a irrenunciabilidade prévia ao direito de pedir o cumprimento (art. 809.º). Pelo que o sinal penitencial, preço (Reugeld) do recesso unilateral, apenas deve ter lugar quando resulte da lei (v.g art. 830.º, n.º 2) ou de uma inequívoca vontade das partes: onde a lei e a vontade inequívoca não existiam, o carácter confirmatório deve ser reconhecido ao sinal”).

E, assim, não se mostra de reconhecer os efeitos pela ora recorrente pretendidos à sua “declaração de resolução” que apresentou aos AA., (sob pena de se fazer “tábua rasa” das garantias por Lei estabelecidas).

Como nota Brandão Proença:

“A crise da vinculação assumida por ambos os promitentes pondo em causa esse nítido contrato de cooperação que é a promessa bilateral, gera basicamente, para o contraente «inocente», uma dualidade optativa (execução específica – resolução), surgindo a resolução como segunda via e, como tal, preclusiva de um jus variandi. Antecipando ideias que irão ser desenvolvidas ao longo da exposição, diremos, desde já, que a «concorrência electiva» (H. Weitnauer) nem sempre pressupõe a mesma modalidade de incumprimento, pois enquanto a mora conduz à execução

específica e o incumprimento definitivo e a impossibilidade de cumprimento apenas legitimam o recurso ao remédio resolutivo, já a chamada recusa (antecipada ou não) categórica de cumprimento e a violação da promessa com «eficácia real» possibilitam a escolha imediata entre a resolução e a execução específica»; (in “Do incumprimento do contrato-promessa bilateral: A dualidade execução específica-resolução”, 1996, pág. 12 a 13).

E, nesta conformidade, se a promitente-vendedora demonstrou a vontade de não celebrar o contrato prometido, à contraparte fiel assiste o “direito a exigir o dobro do que prestou” ou, em alternativa, (e sublinhe-se), a “requerer a execução específica do contrato”; (cfr., art. 436º, nºs 2 e 3 do C.C.M.).

Com efeito, prevê também o art. 820º, n.º 1 do dito C.C.M. que:

“Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso se não oponha a natureza da

obrigação assumida”; (valendo aqui a pena ver Gil de Oliveira e Cândido de Pinho, que notam mesmo que: “A grande importância desta disposição legal vem sendo caracterizada, na generalidade dos casos, pela implicação que ela desempenha em sede de incumprimento dos contratos-promessa de compra e venda, em especial no sector imobiliário, em que muitas vezes o promitente-vendedor, revelando a sua fibra de pessoa ambiciosa, gananciosa, muito pouco escrupulosa e indiferente aos epítetos que lhe venham a ser atribuídos a respeito da falta de lisura e de valores de honradez e honestidade, prefere pagar em dobro o montante do sinal em dinheiro que recebeu porque essa importância ainda acaba por ser inferior ao lucro que irá auferir ao colocar a coisa de novo à venda no mercado. Por esse motivo, a execução específica acaba por ser um instrumento que pretende refrear os ímpetos dos contraentes faltosos, atrevidos e interesseiros”, in “C.C.M. Anotado e Comentado”, Vol. IX, 2020, pág. 505).

In casu, não existe qualquer “convenção em contrário” que afaste a possibilidade de os promitentes fiéis requererem a “execução específica do contrato prometido”.

E, como bem se salientou no Acórdão recorrido, nos termos do dito art. 820º, n.º 2, “a simples existência de sinal prestado no contrato-promessa, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário”.

A Lei confere ao “sinal” prestado no âmbito dum contrato-promessa – o qual no contrato-promessa de compra e venda se presume abarcar toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou como princípio de pagamento do preço, (cfr., art. 435º do C.C.M.) – a natureza de “sinal confirmatório”, e não de “natureza penitencial”.

Como sobre a questão também se pronuncia Almeno de Sá:

“As coisas são agora basicamente diferentes no novo C.C.M. de Macau. Mantém-se, como ponto de partida – e como não poderia deixar de ser – a ideia de que a existência de convenção em contrário afasta a possibilidade de o contraente fiel optar pela via da execução específica. Contudo, de imediato se introduz um novum, que vem tendencialmente alterar a tradicional concepção de fundo do contrato-promessa: é que a simples existência de sinal ou a fixação de pena par ao caso de não cumprimento não são entendidas como convenção em contrário (artigo 702º, n.º 2). O que significa uma viragem fundamental relativamente ao paradigma clássico: a regra passa a ser a da legitimidade de o contraente fiel recorrer à execução específica; só assim não será se as partes tiverem previamente inserido no contrato-promessa uma convenção em contrário.

Seguro é que a constituição de sinal e a estipulação de pena convencional mais como presunções de reserva do direito de arrependimento para qualquer dos contraentes. Deste modo, a promessa surge agora tendencialmente com um verdadeira pré-campo do contrato definitivo, um passo preliminar deste.

Ora, sendo assim, há aqui uma espécie de refuncionalização do contrato-promessa ou, de outra perspectiva, uma diferenciada compreensão da

figura: das duas funções-base tradicionalmente imputadas ao contrato-promessa – o mesmo é dizer, dos dois protótipos da promessa –, uma delas passa a desempenhar um papel sobredeterminante, acabando por definir a estrutura natural do tipo de contrato em causa. Trata-se da função de garantia, dirigida a assegurar a conclusão do contrato definitivo. Tanto assim é que, se as partes quiserem afastar-se desta representação modelar, terão de o convencionar de forma directa. Nem a constituição de sinal, nem a estipulação de um apenas para o caso de não cumprimento alteram, por si mesmos, este dado estrutural.

Neste enquadramento normativo, o que temos aqui é de novo a ideia de reforçar a efectividade dos direitos do credor fiel – salvo a hipótese de as partes terem previamente estipulado convenção em contrário, o credor tem o direito de exigir que a promessa seja executada em forma específica, isto é, que o contrato definitivo seja realizado. Se o seu interesse é, de facto, a concretização da promessa, então a lei “leva a sério” esse interesse, impedindo, como regra, a sua frustração pelo Ersatz das vias indemnizatórias”; (in “Traços inovadores no Direito das Obrigações no C.C.M.”, B.F.D.U.M., n.º 8, pág. 136 a 137).

Nesta conformidade, impõe-se pois concluir que a aludida “cláusula contratual” a que a recorrente faz apelo não tem a virtualidade de afastar a possibilidade conferida ao promitente-comprador fiel de promover a “execução específica do contrato-promessa”.

O que a dita “cláusula” em questão tão só determina, é o “montante indemnizatório” com que a promitente-compradora deverá compensar a parte contrária, em caso de incumprimento, não sendo verdade que a

mesma confira qualquer “direito (especial) à resolução contratual” por iniciativa da parte inadimplente.

E, se dúvidas houver acerca da verdadeira “intenção do legislador”, basta pois atentar nas elucidativas palavras (e respectivas notas de rodapé) partilhadas pelo Coordenador do projecto do C.C.M., e onde se consignou especialmente o que segue:

“(…)

No que se refere ao Livro II, que trata das matérias do Direito das Obrigações, começaria por realçar que este foi porventura o Livro que sofreu menores mudanças qualitativas, fruto da natureza mais técnica e estável dos institutos que aborda. No entanto, também este livro não deixou de passar pelo crivo da reforma.

Assim, e a propósito, começaria por chamar a atenção para as mudanças efectuadas no regime jurídico do contrato-promessa.

Desde cedo nos pareceu que apesar da extrema delicadeza deste instituto, através do qual passa quase todo o comércio jurídico imobiliário, algo havia que ser feito. É que a mera importação pelo Código das especialidades do regime do contrato-promessa decorrentes da reforma parcial efectuada em Macau pela Lei n.º 20/88/M apresentava-se, a nosso ver, desajustada, devido a uma contradição insanável de filosofia de base existente entre o regime inicial do Código anterior – até então não modificado – e a reforma entretanto operada.

Na versão original do Código de 1966 a entrega de um sinal no contrato-promessa era vista com um meio de afastamento do direito à execução específica e de conseqüente atribuição do direito ao arrependimento, sendo nele – pela frequência com que era prestado – que assentava em termos práticos, e em

grande parte dos casos, o critério de fronteira entre a exclusão e a atribuição do direito à execução específica.

A reforma do regime do contrato-promessa perada em 1988, preocupada como estava com a defesa do consumidor numa época de elevadíssima especulação imobiliária, veio, no âmbito dos contrato-promessa relativos a imóveis, alterar radicalmente o significado jurídico atribuído ao sinal para o promitente-comprador, já que, em oposição com o regime anterior, estipulou que, havendo sinal, este não continuasse a ter um significado penitencial, mas antes, e pelo contrário, passasse a assumir um significado confirmativo absoluto. Pelo que, nesses casos e a partir de então, o direito à execução específica passou a ficar necessariamente atribuído ao promitente-comprador, mesmo quando as partes tivessem acordado o seu afastamento por meio de declaração expressa.

No entanto, a nosso ver, o legislador não retirou as ilações da mudança que então operou, em termos tais que, a partir daí, um mesmo facto num mesmo contrato passou, nos termos crus da letra da lei, a ter significados opostos para cada uma das partes do contrato. Para o promitente-vendedor o recebimento do sinal continuou a funcionar como um meio de afastamento do seu direito a poder exigir a execução específica do contrato em caso de incumprimento do mesmo pelo promitente-comprador. Já para o promitente-comprador o mesmo facto – a entrega do sinal ao promitente-vendedor – passou a ter o significado de atribuição si próprio do direito inamovível à execução específica.

A assunção deste desfasamento foi o ponto de partida para que se considerasse a necessidade de se ter de repensar todo o regime do contrato-promessa.

As mudanças operadas são várias e transcendem em muito a matéria da execução específica. No entanto, realçaria a opção do Código quanto a este ponto, a qual vai no sentido de que, independentemente da existência ou não de sinal, o contrato-promessa fique sujeito a execução específica, salvo se esse direito for afastado por declaração das partes em contrário.

Operou-se, desse modo, uma mudança de perspectiva, na medida em que foi

abandonada a ideia de que o sinal assume privilegiadamente um significado de direito ao arrependimento, a qual foi trocada pela concepção do contrato-promessa como um meio de vinculação não susceptível, salvo estipulação em contrário, de revogação unilateral. Esta visão parece-nos mais consentânea com a compreensão que cada vez mais o contrato-promessa assume para as partes, de uma verdadeira antecâmara para a propriedade que, por motivos normalmente de cariz administrativo ou legal, ainda não pode ser definitivamente transaccionada”; (cfr., v.g., Luís Miguel Urbano in, “Breve nota justificativa do C.C.M. de 1999”, pág. XX a XXII, podendo-se também, e no mesmo sentido, ver Chu Lam Lam in, “Breve análise do actual regime jurídico do contrato-promessa”, Revista de Administração Pública de Macau, n.º 70, pág. 1324 a 1325).

Em suma, e como sem esforço se mostra de concluir, por norma, o promitente-vendedor não pode livremente desobrigar-se de cumprir o contrato-promessa, impondo-se-lhe a execução específica do contrato prometido se a fiel contraparte assim o desejar, sendo, a faculdade de requerer a execução específica do contrato um “direito potestativo” que assiste ao promitente fiel e se impõe à parte inadimplente, através do recurso ao Tribunal para obter sentença que produza os mesmos efeitos da declaração do faltoso; (cfr., v.g., Gil de Oliveira e Cândido de Pinho in, “C.C.M. Anotado e Comentado”, Vol. X, 2021, pág. 670 a 671, “(...) a

sentença visa verdadeiramente suprir a declaração negocial em falta do incumpridor da promessa. Por exemplo, se o contrato prometido era de compra e venda de um imóvel, e a sentença declarar que a contraparte (autor) tem direito à realização do contrato prometido, a parte, na posse desse título devidamente transitado, já pode proceder ao registo da aquisição. O tribunal substitui-se ao contraente faltoso, colmatando a sua conduta omissiva e, conseqüentemente, declara efectuada a venda. Logo, com a sentença transitada, o bem passa para a sua propriedade, mesmo contra a vontade do promitente faltoso. Nisto consiste o núcleo da execução específica de obrigação objecto de contrato-promessa”).

E, seja como for, para se excluir a possibilidade de se recorrer à “execução específica”, (e como parece óbvio), deve estabelecer-se – claramente – no (próprio) contrato uma “cláusula” que, no mínimo, permita à parte contrária ficar ciente (e consciente) do seu conteúdo e finalidade.

In casu, ao contrário do que a ora recorrente alega, não resulta das “cláusulas contratuais”, (nem dos demais “factos provados”), que as partes tenham acordado na possibilidade de alguma delas resolver (livremente) o contrato, assim como no afastamento da faculdade de se requerer a execução específica do contrato.

Dest’arte, e na parte em questão, evidente se nos mostra que não

pode o recurso pela recorrente apresentado proceder, devendo-se manter inalterada a decisão pelas Instâncias recorridas proferida.

— Da “ressarcibilidade do dano excedente”.

A ora recorrente refere-se ao “pedido subsidiário” pelos AA., ora recorridos formulado na petição inicial – de serem indenizados não só com o “dobro do sinal” prestado, mas também pelo “dano excedente” – para o caso de proceder o seu argumento principal recursório e de se confirmar, como pretende, a impossibilidade de os AA. obterem a “execução específica do contrato-prometido”.

Em face do que atrás se deixou consignado sobre tal “matéria”, nada mais se mostra de acrescentar sobre esta questão.

— Do “pedido reconvencional”, (da pretendida “resolução do contrato”).

A recorrente suscita nas suas alegações e conclusões a questão da “declaração de resolução do contrato-promessa” por si operada; (cfr.,

pedido reconvenicional que apresentou).

Se bem ajuizamos, a recorrente faz alusão ao “pedido reconvenicional” que pretendeu introduzir na presente lide, em sede da ampliação requerida a fls. 240 e segs. dos autos, até porque o seu “pedido reconvenicional” inicial tinha, como pressuposto, a procedência do pedido principal de execução específica dos AA.; (cfr., fls. 114 e segs.).

Porém, a aludida “ampliação do pedido reconvenicional” pela recorrente requerida – e em que se pedia nomeadamente ao Tribunal que: *“se digne proferir sentença que confirme que os contratos-promessa foram validamente resolvidos, mediante notificação judicial avulsa”*, (cfr., fls. 244) – foi “rejeitada” (por falta de interesse processual) no despacho saneador de fls. 303 e segs., pelo que não se alcança em que medida a ora recorrente pretende agora “(res)suscitar” a presente “questão”, pois que se trata de questão sobre a qual já incide decisão transitada em julgado e, assim, evidentemente insusceptível de conhecimento em sede do presente recurso.

De todo o modo, (e seja como for), sempre se deixa consignado o

que segue.

A “resolução dos contratos” é matéria prevista nos artºs 426º e segs. do C.C.M..

Nos termos deste art. 426º, e sob a epígrafe “*Casos em que é admitida*”:

“1. É admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção.

2. A parte, porém, que, por circunstâncias não imputáveis ao outro contraente, não estiver em condições de restituir o que houver recebido não tem o direito de resolver o contrato”.

Ora, a “resolução do contrato por iniciativa própria da recorrente”, sem causa alguma, não vem prevista na Lei, nem no contrato-promessa celebrado entre as partes.

E, como já se deixou exposto, as partes não podem resolver os contratos “espontaneamente”, sob pena de violação frontal de um dos

princípios basilares do direito contratual: “*pacta sum servanda*”.

A “resolução” de um contrato-promessa pressupõe o seu “incumprimento definitivo”, e apenas a parte que não lhe deu causa, (ao incumprimento contratual), tem o poder de promover a sua resolução, ou, alternativamente, a sua execução específica.

E, naturalmente, esse direito não assiste à parte inadimplente.

Como sobre o tema salienta Baptista Machado:

“O direito de resolução, diz-se, é um direito potestativo extintivo dependente de um fundamento. O que significa que precisa de se verificar um facto que crie este direito – melhor, um facto ou situação a que a lei liga como consequência a constituição (o surgimento) desse direito potestativo. Tal facto ou fundamento é aqui, obviamente, o facto de incumprimento ou situação de inadimplência.

Primeiro ponto a averiguar, portanto, é se existe ou não um inadimplemento. Este juízo de inadimplemento é, como sabemos, orientado e informado pelo critério da conformidade ou

desconformidade entre a execução e o conteúdo do contrato. Qualquer desvio entre a execução do contrato e o programa negocial constitui um inadimplemento.

Como, porém, não basta qualquer inadimplemento para fundar um direito de resolução, importa depois averiguar se o inadimplemento tem suficiente gravidade (importância) para desencadear tal efeito”; (in “Pressupostos da resolução por incumprimento”, Obra Dispersa, Vol. I, 1991, pág. 130 a 131, podendo-se também ver o Ac. S.T.J. de Portugal de 27.02.2025, Proc. n.º 11623/21, onde se considerou nomeadamente que: “III - Em regra, o direito de resolução de um contrato implica a verificação de incumprimento definitivo, valendo este princípio também para a resolução do contrato-promessa bilateral.

IV - A jurisprudência do STJ tem considerado que, salvo se da interpretação da vontade negocial resultar diversamente, o não cumprimento da obrigação de contratar constitui o devedor em simples mora, à qual não se aplica, sem mais, o regime da perda/exigência do sinal em dobro previsto no art. 442º, n.º 2, do CC.

V - Mas, para que tal regime seja aplicável é necessário: (i) que exista mora nos termos do art. 805º do CC; e (ii) que esta se transforme em incumprimento definitivo por uma das vias do art. 808º do CC: perda do interesse do credor apreciada objectivamente; decurso de um prazo adicional razoável fixado pelo credor (interpelação admonitória).

VI - Além disso, a doutrina e a jurisprudência também admitem a relevância de uma declaração antecipada de não cumprimento (expressa ou tácita) por parte do devedor”).

In casu, é notório que jamais se reuniram as condições para que a recorrente pudesse, por sua iniciativa, despoletar a “resolução do contrato-promessa”.

Consequentemente, não se podem reconhecer os “efeitos resolutivos” à declaração pela R. – com esse mesmo intuito – efectuada aos AA., ora recorridos.

— Da “expurgação da hipoteca”.

A ora recorrente entende que, ainda que proceda o “pedido principal” dos AA., (quanto à execução específica do contrato-promessa em questão), não deveria ser também condenada a entregar-lhes o montante necessário para expurgar as hipotecas que incidem sobre os bens que foram prometidos vender, (como determinado foi pelo Tribunal Judicial de Base e confirmado pelo Acórdão agora recorrido).

Vejamos.

Sobre esta “questão”, o Tribunal de Segunda Instância

pronunciou-se nos seguintes termos:

“4. Da expurgação da hipoteca

Finalmente, a recorrente veio reagir contra a condenação no pagamento aos Autores o montante do débito garantido pela hipoteca acrescido dos juros respectivos vencidos e vincendos no valor que se vier a apurar em execução de sentença para expurgação da hipoteca incidente sobre o prédio na parte correspondente às fracções autónomas objectos destes autos.

Para o efeito alegou em síntese que ela não se obrigou a vender as fracções livres de ónus ou encargos, nem foi estipulada a obrigação de expurgar, distratar ou cancelar quaisquer ónus ou encargos vigentes sobre as fracções e que sendo estes ónus anteriores aos contratos-promessa, não tem aplicação o artº 820º/4 e 5 do CC.

Ora, para nós, na falta de convenção em contrário estabelecida nos contratos-promessa, os bens imóveis objecto da promessa de venda devem ser entendidos bens livres de quaisquer ónus e encargos, pois isto corresponde ao sentido com o qual um declaratório normal pode razoavelmente contar e representa o maior equilíbrio das prestações – artºs 228º e 229º do CC.

Vimos supra que é de proceder a execução específica peticionada pelos Autores.

Assim, se o objecto da promessa da compra e venda for os três imóveis, livres de quaisquer ónus e encargos e a solução jurídica ao caso sub judice for no sentido de deferir a execução específica pretendida pelos Autores, não faz sentido agora revogar a condenação nos termos requeridos pela Ré.

Na verdade, o que fez o Tribunal a quo não é mais do que fazer operar os efeitos de sub-rogação a que se refere a parte final do artº 586º do CC, à luz do qual, fora dos casos previstos nos artigos anteriores ou noutras disposições da lei, o terceiro que cumpre a obrigação só fica sub-rogado nos direitos do credor quando tiver garantido o cumprimento, ou quando, por outra causa, estiver directamente interessado na satisfação do crédito.

Estando onerados os bens imóveis, objecto da promessa de compra e venda,

obviamente os Autores, enquanto promitentes-compradores, estão directamente interessados na satisfação do crédito para expurgar a hipoteca.

E não faz muito sentido obrigar os Autores a pagar primeiro ao credor hipotecário e só depois vir de novo aos tribunais instaurar uma outra acção contra a ora Ré pedindo que os coloque na titularidade dos créditos de que é devedora a ora Ré com fundamento no pagamento do débito, em lugar da ora Ré, ao credor hipotecário.

Caso esta fosse a solução a adoptar, estaríamos a tolerar e aprovar injustificadamente um grande atropelo à justiça, ou pelo menos à celeridade da justiça, pois estaríamos a penalizar e dificultar a vida dos promitentes-compradores não faltosos e fechar os olhos à atitude censurável da promitente-vendedora faltosa.

Por outro lado, a condenação da Ré nos termos definidos na parte dispositiva da sentença ora recorrida não põe em perigo nem ofende o bem jurídico consistente nos direitos e interesses do credor hipotecário, que os normativos do invocado artº 820º/4 e 5-a) do CC visa tutelar.

Como costumamos dizer: ao aplicar uma norma, o intérprete-aplicador de direito está a aplicar todo o sistema.

Não poucas vezes, não se pode pegar de uma norma isoladamente, ignorando o resto do sistema.

In casu, estão em causa as várias normas, todas válidas, que visam tutelar bens jurídicos e alcançar finalidades diferentes, em certa medida inconciliáveis.

Nós, enquanto intérpretes-aplicadores de direito, se estivermos confrontados com uma situação concreta, como sucede no caso sub judice, em que, estão presentes diferentes bens jurídicos, todos dignos da protecção jurídica mas merecedores dos meios de tutela inconciliáveis, temos a obrigação de procurar harmonizar tanto quanto possível esses meios de tutela inconciliáveis mediante a concordância prática dos valores em causa.

Para nós, o que foi decidido na primeira representa a concordância prática dos valores em conflito, pois a condenação nos termos determinados assegura os direitos e interesses quer do credor hipotecário quer dos promitentes-compradores e

não representa gravame à Ré que sendo o verdadeiro responsável pelo débito garantido pela hipoteca e promitente-vendedora dos bens livres de quaisquer ónus e encargos, tem sempre a obrigação de fazer extinguir o débito.

Portanto, o invocado obstáculo, apoiado no disposto no artº 820º/4 e 5-a) do CC, não deve ser considerado impeditivo da condenação nos termos determinados na parte dispositiva da sentença recorrida.

Assim, cremos que bem andou o Tribunal a quo e é de manter a condenação”; (cfr., fls. 877-v a 879).

Entende a recorrente que jamais prometeu vender as fracções autónomas sub judice “livres de ónus e encargos”, e que, de todo o modo, ao caso não tem aplicação o preceituado no art. 820º, n.º 4 do C.C.M., de acordo com o condicionalismo imposto pelo n.º 5, al. a), do mesmo preceito, visto que a hipoteca incidente sobre o prédio foi registada antes da promessa de venda das fracções autónomas.

Como resulta do trecho atrás transcrito, o Tribunal recorrido entendeu que – ainda que o referido preceito legal não tenha aplicação directa – idêntica solução é imposta pelo respeito e intervenção da “ordem jurídica como um todo”.

Por um lado, seria expectável – e mesmo natural – que um

declaratório normal contasse que as fracções autónomas lhe fossem vendidas “livres de ónus ou encargos”, (situação que, igualmente, apenas traduz o “maior equilíbrio das prestações contratuais”).

Ademais, o que é que justifica obrigar-se os AA. a assumirem as obrigações da recorrente perante o (seu) credor hipotecário, e só depois facultar-lhes o recurso ao Tribunal para, (em nova acção), obterem (então) a sua condenação no pagamento dos montantes que, em última análise, sempre seriam da sua (inteira) responsabilidade?

Ora, como resulta da “matéria de facto dada como provada”, no dia 30.12.2010, a recorrente constituiu uma hipoteca e uma consignação de rendimentos voluntária no valor de HKD\$250.000.000,00, a favor do **[Banco(1)]**, sobre o prédio onde se integram as fracções autónomas prometidas vender aos AA. através do contrato-promessa datado de 19.04.2011; (cfr., “alíneas c) e d)” da dita matéria de facto).

E, do acordado, não resulta que a recorrente tenha prometido vender as fracções autónomas livres de ónus e encargos; não foi feita qualquer referência à hipoteca incidente sobre o dito prédio, nem ficou

estipulado que a assunção (de qualquer parcela) do crédito hipotecário fizesse parte do acordo entre as partes, ou do preço de aquisição das fracções autónomas objecto dos contratos-promessa; (cfr., fls. 55 a 65).

Porém, embora a ora recorrente se oponha à sua condenação no pagamento dos montantes requeridos para expurgar a hipoteca, o certo é que jamais sustentou também que eram os AA. que deveriam assumir a sua dívida para com a referida instituição financeira.

Aliás, nem sequer alguma vez invocou que os AA. tinham qualquer noção da existência da hipoteca, ou da consignação de rendimentos que impendem sobre as fracções autónomas aquando da negociação e assinatura do contrato-promessa.

E, para além do que se expôs, importa ainda atentar que, dos presentes autos, não consta (qualquer) “informação” sobre a eventual subsistência da dívida garantida pela hipoteca, e pela consignação em rendimentos, certo sendo que não se mostra de partir do princípio de que a credora hipotecária não fará uso das garantias que lhe foram prestadas.

Ora, nos termos do art. 692º, n.ºs 2 e 3 do C.C.M., a hipoteca constituída sobre um bem imóvel é susceptível de, para efeitos da sua expurgação, ser dividida em tantas hipotecas quantas as fracções autónomas em que o prédio se venha a dividir, garantindo cada uma das hipotecas um valor proporcional àquele que, nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal, a fracção autónoma represente no valor global do prédio.

Nos termos da inscrição registral do título de propriedade horizontal, o valor relativo das fracções autónomas “D16” e “D17” é de 0,196%, e o valor relativo da fracção “E16” é de 0,408%; (cfr., fls. 46 a 47).

Nesta conformidade, para efeitos mero cálculo, pode-se razoavelmente assumir que o valor que os AA. teriam de pagar para expurgar a hipoteca constituída, nos termos do art. 716º, al. a) do C.C.M., seria de HKD\$490.000,00 – HKD\$250.000.000,00 X 0,196% – para as fracções “D16” e “D17”, e de HKD\$1.200.000,00 para a fracção “E16”; (HKD\$250.000.000,00 X 0,408%).

In casu, e como se viu, as Instâncias recorridas entenderam que, nos termos dos artºs 228º e 229º do C.C.M., normal era um declaratório assumir que a aquisição das fracções autónomas seriam feitas livres de ónus ou encargos, (o que, como se referiu, corresponderia igualmente ao maior equilíbrio das prestações entre as partes).

E, também por via do art. 231º do mesmo C.C.M. se nos apresenta ser esta a melhor solução a adoptar, (no limite), em conformidade com os ditames de boa fé.

Na verdade, não parece descabido que o promitente-comprador assuma que o bem imóvel lhe seja transmitido livre de quaisquer ónus ou encargos, especialmente, em sede de um contrato-promessa onde nenhuma menção se faz à existência de uma hipoteca (ou de uma consignação de rendimentos), sendo pois de notar que a existência de uma hipoteca que põe em causa o efectivo benefício da “propriedade plena sobre a coisa” colide, seguramente, com tal “legítima expectativa”; (aliás, a Lei contratual civil impõe idêntica solução em sede da “venda de bens onerados”; cfr., art. 896º do C.C.M., cabendo, no âmbito destas “limitações”, tanto “direitos reais de gozo”, como “direitos reais de

garantia”, e até “direitos próprios pessoais sobre a coisa”, desde que eficazes em relação ao comprador, como a “locação”; podendo-se, também ver Pires de Lima e Antunes Varela in, “C.C. Anotado”, Vol. II, 4ª ed., pág. 196 a 197, e Carneiro de Frada in, “Perturbações típicas do contrato de compra e venda”, Direito das Obrigações, Vol. III, sob a coordenação de António Menezes Cordeiro, pág. 65).

E, dest’arte, claro nos parece que, na ausência de estipulação expressa das partes em contrário – art. 904º, n.º 1 do C.C.M. – é ao vendedor que cabe a obrigação de expurgar quaisquer ónus ou limitações incidentes sobre o bem, (nos termos do art. 898º, n.º 1 do C.C.M., assim como a promover o cancelamento do seu registo, cfr., art. 899º do mesmo C.C.M.).

O vendedor poderia sempre alegar, naturalmente, que não se deveria responsabilizar pela dita expurgação, por ter sido o comprador devidamente informado acerca da incidência de tais ónus ou encargos sobre o bem, ou porque por qualquer outra razão teria plena consciência da sua subsistência; (cfr., v.g., Pires de Lima e Antunes Varela in, ob. cit., pág. 199).

Nessa medida, o promitente-vendedor teria cumprido o seu dever acessório de informação, ao passo que o promitente-comprador estaria ciente do que poderia esperar; (cfr., v.g., Carneiro de Frada in, ob. cit., pág. 73 a 76).

Por outro lado, a Lei civil prevê ainda um mecanismo para o adquirente de um bem hipotecado promover a expurgação da hipoteca, por sua própria iniciativa, nos termos do art. 716º do C.C.M.; (para o que se teria de seguir os termos do processo especial previsto nos artºs 911º e segs. do C.P.C.M.).

Nessa medida, os adquirentes da fracção onerada têm o direito de expurgar a hipoteca:

(a) pagando integralmente aos credores hipotecários as dívidas a que os bens estão hipotecados, ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo 692º do C.C.M., o valor correspondente à percentagem da fracção autónoma no valor global do prédio; ou,

(b) declarando que estão prontos a entregar-lhes, para pagamento dos seus créditos, um montante que não ultrapasse a quantia pela qual

obtiveram os bens, ou aquele em que os estima, quando a aquisição tenha sido feita a título gratuito ou não tenha havido fixação de preço.

No caso em apreço, sempre restará esta alternativa aos AA., ora recorridos, ou seja, poderão expurgar as hipotecas pagando o valor proporcional do montante garantido correspondente a cada uma das fracções autónomas, de acordo com o valor que cada uma represente no valor global do prédio.

Posteriormente, na exacta medida do que se viram obrigados a responder pela dívida do promitente-vendedor ao credor hipotecário, no caso, da ora recorrente, naturalmente se sub-rogarão nos direitos deste, (nos termos do art. 586º do C.C.M.).

Porém, na situação dos presentes autos, entendeu-se que não se justificaria ter de obrigar os AA., ora recorridos, a assumirem, em primeiro lugar, as dívidas da responsabilidade exclusiva da recorrente, e que, apenas após tal, podiam recorrer ao Tribunal para serem ressarcidos dos montantes pagos.

Temos como correcto e adequado o assim entendido.

Do regime jurídico previsto no art. 820º do C.C.M., para a “execução específica do contrato-promessa” resulta que:

“1. Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso se não oponha a natureza da obrigação assumida.

2. Para efeitos do número anterior, a simples existência de sinal prestado no contrato-promessa, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário e, ainda que tenha havido convenção em contrário, o promitente-adquirente, relativamente a promessa de transmissão ou constituição onerosas de direito real sobre prédio ou fracção autónoma dele, goza do direito à execução específica, contanto que tenha havido a seu favor tradição da coisa objecto do contrato.

3. A requerimento do faltoso, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do

contrato nos termos do artigo 431.º

4. Tratando-se de promessa, sujeita a execução específica, relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre prédio, ou fracção autónoma dele, sobre que recaia hipoteca, pode o promitente-adquirente, para o efeito de expurgação da hipoteca, requerer que a sentença referida no n.º 1 condene também o promitente faltoso a entregar-lhe o montante do débito garantido, ou o valor nele correspondente à fracção objecto do contrato, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até integral pagamento.

5. O disposto no número anterior só se aplica, porém, se:

a) A hipoteca tiver sido constituída posteriormente à celebração da promessa;

b) A hipoteca tiver sido constituída para garantia de um débito do promitente faltoso a terceiro, pelo qual o promitente-adquirente não seja corresponsável; e

c) A extinção da hipoteca não preceder a mencionada transmissão ou constituição, nem coincidir com esta.

6. Tratando-se de contrato em que ao obrigado seja lícito invocar a excepção de não cumprimento, a acção improcede, se o

requerente não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal”; (com sub. nosso).

E, como se vê, a Lei prevê, especificamente, no caso da execução específica do contrato-promessa, a possibilidade de o “promitente-vendedor ser simultaneamente condenado a pagar o montante necessário para o efeito da expurgação de hipoteca incidente sobre o bem prometido vender”.

Não obstante, como salientou a recorrente nas suas alegações – e não escapou ao Tribunal recorrido na sua fundamentação – a lei facultava tal direito ao promitente-comprador apenas se “A hipoteca tiver sido constituída posteriormente à celebração da promessa”, (cfr., art. 820º, n.º 5, al. a) do C.C.M.).

Assim, certo sendo que a “hipoteca no prédio” foi constituída “antes da assinatura do contrato-promessa”, e cingindo-nos à “letra da Lei, poder-se-ia concluir que os promitentes-compradores não se poderão fazer valer da faculdade prevista no atrás transcrito no art. 820º, n.º 4 do C.C.M., (cabendo aqui notar que tal entendimento nunca desobrigaria o

promitente-vendedor de expurgar a hipoteca, nos termos do art. 898º, n.º 1 do C.C.M., nem afastaria a possibilidade de os promitentes-compradores promoverem por sua própria iniciativa a mesma expurgação, nos termos do art. 716º do mesmo C.C.M., como atrás se deixou explanado).

Porém, será esta a melhor solução para a situação dos autos?

Pois bem, “interpretar uma norma”, é fixar o sentido e alcance com que esta há-de valer no ordenamento jurídico, determinando a sua significação decisiva para efeitos de aplicação a uma “situação concreta”.

O ponto de partida da interpretação da lei tem de estar no seu texto.

A letra ou o texto da norma, é o ponto de partida da interpretação, cabendo-lhe, desde logo, eliminar tudo quanto não tenha qualquer apoio ou correspondência no texto.

Na tarefa de interligação e valoração que acompanha a apreensão do sentido literal, intervêm elementos lógicos, apontando a doutrina,

elementos de ordem sistemática, histórica e racional ou teleológica; (sobre este tema, cfr., v.g., Baptista Machado in, “Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador”, pág. 175 a 192, podendo-se também sobre a matéria ver os Acs. deste T.U.I. de 30.03.2001, Proc. n.º 15/2000, de 08.07.2011, Proc. n.º 28/2011, de 31.07.2020, Proc. n.º 61/2020, de 03.03.2021, Proc. n.º 129/2020, de 19.10.2022, Proc. n.º 22/2022, e de 02.02.2024, Proc. n.º 80/2023, onde se consignou nomeadamente que *“uma “boa interpretação da Lei” nem sempre é aquela que, por mera indução, ou intuição, e numa (pura) “perspectiva hermenêutico-exegética”, determina o sentido (textual) da norma, sendo antes, (ou melhor), aquela que numa “perspectiva prático-normativa” utiliza (bem) a norma como critério de decisão do problema concreto”*).

Por razão que não se alcança (de forma muito clara), o legislador local terá (propositadamente) precavido apenas a “situação” em que o promitente-vendedor onere os bens prometidos *“após a celebração dos contratos-promessa”*.

Com efeito, aquando da elaboração do C.C.M. (vigente), não vigorava no nosso ordenamento jurídico norma com previsão semelhante,

mantendo-se, inalterado, o preceito legal para a execução específica do contrato-promessa, tal como havia sido previsto originalmente no anterior C.C. de 1966; (cfr., art. 830º, e a Lei n.º 20/80/M).

Não obstante, o legislador do (novo) C.C.M., estaria, certamente, ciente das inovações entretanto introduzidas na matéria, nomeadamente, na ordem jurídica portuguesa, fruto das sucessivas intervenções através do Decreto-Lei n.º 236/80 e do Decreto-Lei n.º 379/86, que resultaram na norma que ainda hoje vigora na República Portuguesa, mas cujos efeitos não se estenderam ao então Território de Macau; (cfr., v.g., Tong Io Cheng in, “O Código Civil Português e o seu impacto na re-codificação do direito Civil de Macau e na codificação em curso na República Popular da China”, in “50 anos do Código Civil”, coordenação do Dr. António Pinto Monteiro, pág. 430 a 436, e Manuel Trigo in, “C.C.M. – Texto Comparado 1999-1966”, pág. 312 a 313).

Apenas os “efeitos nefastos” da oneração do imóvel após a assinatura do contrato-promessa foram então contemplados pelo legislador local, que tentou obviar a que estes se repercutissem na esfera

jurídica do promitente-comprador, (até porque o contrato-promessa, por norma, não tem eficácia real).

E, se bem ajuizamos, cremos que a intenção do legislador terá partido do princípio de que, sendo a hipoteca um direito necessariamente sujeito a registo para ser eficaz (inclusivamente) entre as partes, o promitente-comprador poderá sempre ficar ciente da sua existência através da consulta do registo predial do bem imóvel a adquirir; (cfr., v.g., Mónica Jardim in, “Efeitos substantivos do Registo Predial”, pág. 62 a 63).

Nesta conformidade, tendo as partes conhecimento da existência de qualquer ónus ou encargos sobre o bem imóvel, podem, naturalmente, configurar conscientemente as suas escolhas e decisões.

Nessa medida, podiam prever, por exemplo, que o promitente-vendedor se obrigava a promover o distrate das hipotecas, ou até que o promitente-adquirente assumia as obrigações subjacentes aos ónus ou encargos em função do contrato negociado entre as partes, podendo, eventualmente, corresponder um desconto na fixação do preço

a entregar pelo comprador, na medida de, (ou tendo em conta), o “esforço” por si assumido.

No presente caso, não há dúvida que a “hipoteca sobre o prédio” foi constituída num “momento anterior à celebração dos contratos-promessa”.

Porém, cremos que existem particularidades que justificam um distinto enquadramento jurídico legal.

Com efeito, e como acima já tivemos oportunidade de salientar, a “hipoteca sobre o prédio” onde se integram as fracções autónomas prometidas aos AA., teve como base um contrato assinado no dia “30.12.2010”, (e apresentado a registo no dia seguinte), ao passo que os “contratos-promessa foram assinados no dia 19.04.2011”; (cfr., “alíneas c) e d)” da matéria de facto dada como assente).

E, como resulta (cristalinamente) da mesma matéria de facto, quando foram assinados os contratos-promessa, o “edifício encontrava-se ainda em fase de construção”, (cfr., “alíneas n) a r)” da matéria de facto

assente), não estando finalizadas as fracções autónomas que o compõem, designadamente aquelas que foram objecto dos contratos-promessa, pois que o título de propriedade horizontal referido na “alínea b)” da matéria de facto assente foi somente registado provisoriamente no dia 30.05.2013, e, definitivamente, a 29.05.2014; (cfr., fls. 46 a 48).

Ou seja, na altura em que foram celebrados os contratos-promessa, não constava ainda do registo predial a “individualização” das fracções autónomas do dito edifício (em construção), e, nessa medida, nos respectivos contratos-promessa, não foi feita qualquer referência à existência – ou possibilidade de incidência, presente ou futura – de (quaisquer) ónus ou encargos sobre as fracções autónomas em questão, (ou até sobre o prédio onde estas estavam integradas).

Tendo em conta o exposto, e na falta de qualquer elemento que revele que os promitentes-compradores estavam cientes, ou poderiam prever que sobre as fracções autónomas prometidas iria incidir a hipoteca que nelas se desdobrou aquando do registo do título de propriedade horizontal, não se pode afirmar, ou configurar que seja, a hipótese de que os promitentes-compradores tinham consciência, ou deviam ter

conhecimento, da incidência da hipoteca ou consignação de rendimentos sobre as fracções autónomas pretendidas adquirir.

Com efeito, nos termos do art. 896º do C.C.M., podemos facilmente identificar no presente caso, a “existência de ónus ou limitações não constantes do contrato” que excedem os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria.

E, como nos parece evidente, não foi por mero acaso que o legislador impôs entretanto que dum contrato-promessa incidente sobre fracção autónoma de “edifício a construir em regime de propriedade horizontal”, quando não tenha sido efectuado o registo definitivo do respectivo título constitutivo, devia constar como “elemento essencial” o “Número de inscrição da hipoteca, credor hipotecário e valor da hipoteca, bem como os números de inscrição de quaisquer outras restrições e encargos sobre o edifício em construção, e de acções e decisões judiciais que estejam sujeitos, por lei, a registo”, (cfr., art. 7º, n.º 1 da Lei n.º 7/2013 e item 4.6 do seu Anexo), precisamente, para assegurar que o promitente-adquirente estaria ciente da “real situação do imóvel” que pretende adquirir.

É caso para dizer que as justificações que levaram o legislador a afastar a faculdade prevista no art. 820º, n.º 4 do C.C.M. quando a hipoteca tiver sido constituída antes da assinatura dos contratos-promessa não se aplicam ao presente caso, porque os ónus não estavam registados sobre as fracções autónomas em específico aquando da assinatura dos contratos-promessa, nem foi feita qualquer referência contratual à sua existência.

Aliás, poder-se-á mesmo afirmar que a hipoteca só se desdobrou nas fracções autónomas prometidas vender aquando do registo do título constitutivo da propriedade horizontal, e nessa medida, a hipoteca ter-se-á consolidado sobre as fracções autónomas em apreço apenas após a celebração dos respectivos contratos-promessa.

Não existindo um registo predial das fracções autónomas, não se poderia ter constituído sobre as mesmas qualquer hipoteca, (até por imposição do art. 77º, n.º 1 do Código do Notariado, segundo o qual o registo do acto instituidor do regime da propriedade horizontal é necessário para legitimar actos de transmissão e a constituição de direitos

sobre as fracções autónomas).

Nessa medida, poder-se-á dizer que, para efeitos do art. 820º, n.º 5, al. a) do C.C.M., a hipoteca se constituiu sobre as fracções autónomas posteriormente à assinatura dos contratos-promessa, precisamente no momento em que foi “constituída a propriedade horizontal”.

Com efeito, embora a fracção autónoma herde necessariamente a garantia que incidia sobre o prédio, aquando do registo da propriedade horizontal, não deixa de ser – como decorre da própria nomenclatura – uma unidade perfeitamente distinta e independente no tráfico jurídico, (*“Efectivamente, a propriedade horizontal vem estabelecer a possibilidade de haver propriedade plena de uma fracção de um edifício, de um apartamento, distinta da propriedade que incide sobre o conjunto”*, cfr., v.g., Gonçalves Marques in, “Direitos Reais – Lições ministradas ao 4º ano jurídico de 1999/2000”, pág. 94).

E embora a hipoteca constituída sobre o prédio mãe seja indivisível no que respeita à relação entre o credor hipotecário e o mutuário, nos termos do art. 692º, n.º 1 do C.C.M., essa indivisibilidade não se

perpetua sobre as fracções autónomas, em face dos interesses dos adquirentes das fracções autónomas, (cfr., artºs 692º, n.ºs 2 e 3 e 716º do C.C.M.), podendo nessa medida ser expurgada das fracções autónomas adquiridas por terceiros estranhos ao negócio da concessão do crédito hipotecário.

A intenção do legislador ao reservar a faculdade prevista no art. 820º, n.º 4 do C.C.M. apenas quando a hipoteca for constituída posteriormente à assinatura dos contratos-promessa pressupõe que as partes possam estar cientes da situação real dos bens imóveis, o que não aconteceu no presente caso devido à (própria) inexistência prévia do registo predial das fracções autónomas.

Nos contratos-promessa celebrados, não se fez qualquer alusão à pré-existência da hipoteca ou consignação de rendimentos, nem ficou comprovado que os AA. tivessem conhecimento de que teriam de assumir tais ónus aquando da assinatura dos contratos-promessa.

Pelo exposto, entende-se que inexistente razão atendível para alterar a decisão recorrida.

Na verdade, e devido à especificidade do presente caso, não cremos que o condicionalismo previsto no art. 820º, n.º 5, al. a) do C.C.M. afaste a possibilidade da condenação da R., ora recorrente, nos termos do seu art. 820º, n.º 4; (à mesma solução se chega por imposição da obrigação de fazer convalescer o contrato na venda de bens onerados, decorrente do art. 898º, n.º 1).

Dest'arte, cremos pois ser de manter as “consequências jurídicas” extraídas pela Instância recorrida, pois que as especificidades do presente caso justificam o respeito pela “verdadeira intenção do legislador” que, no fundo, pretendeu precaver que um adquirente de um bem imóvel fosse surpreendido, ou prejudicado, com a existência de ónus ou limitações com os quais legitimamente não contava.

Como muito bem se salientou na decisão recorrida, “(...) *ao aplicar uma norma, o intérprete-aplicador de direito está a aplicar todo o sistema.*”

Não poucas vezes, não se pode pegar de uma norma isoladamente, ignorando o resto do sistema.

In casu, estão em causa as várias normas, todas válidas, que visam tutelar bens jurídicos e alcançar finalidades diferentes, em certa medida inconciliáveis.

Nós, enquanto intérpretes-aplicadores de direito, se estivermos confrontados com uma situação concreta, como sucede no caso sub judice, em que, estão presentes diferentes bens jurídicos, todos dignos da protecção jurídica mas merecedores dos meios de tutela inconciliáveis, temos a obrigação de procurar harmonizar tanto quanto possível esses meios de tutela inconciliáveis mediante a concordância prática dos valores em causa.

Para nós, o que foi decidido na primeira representa a concordância prática dos valores em conflito, pois a condenação nos termos determinados assegura os direitos e interesses quer do credor hipotecário quer dos promitentes-compradores e não representa gravame à Ré que sendo o verdadeiro responsável pelo débito garantido pela hipoteca e promitente-vendedora dos bens livres de quaisquer ónus e encargos, tem sempre a obrigação de fazer extinguir o débito.

Portanto, o invocado obstáculo, apoiado no disposto no artº 820º/4 e 5-a) do CC, não deve ser considerado impeditivo da

condenação nos termos determinados na parte dispositiva da sentença recorrida”; (cfr., fls. 878-v a 879).

Nesta conformidade, entende-se que deve ser mantida a decisão proferida pelas Instâncias recorridas no sentido de ser a recorrente condenada a pagar aos AA. o montante do débito garantido pela hipoteca acrescido dos juros respectivos vencidos e vincendos, no valor que se vier a apurar em execução de sentença para expurgação da hipoteca sobre o prédio na parte correspondente.

— Aqui chegados, continuemos, passando-se para o “recurso interlocutório”.

Insurge-se a ora recorrente contra o facto de o Tribunal de Segunda Instância ter entendido ser desnecessário conhecer do “recurso interlocutório” que apresentou contra o indeferimento de nulidade por si arguida, designadamente, porque não tinha qualquer influência no desfecho da causa.

Entende que a “perícia” em causa poderá ter (alguma) influência

no apuramento dos factos, porque poderá demonstrar que o preço de aquisição facultado aos AA. terá sido um “preço de favor”, o que por sua vez, permitirá interpretar a “cláusula contratual” invocada pela recorrente com “novos olhos”, no sentido de lhe conceder o “direito ao arrependimento”.

Não se mostra de alterar o decidido.

Com efeito, e como se viu, o “recurso interlocutório” apresentado pela recorrente incide sobre o despacho – de fls. 470 – através do qual se “declarou válida a realização da segunda perícia” – de fls. 429 a 431 – e “indeferiu as pretensões apresentadas pela recorrente no sentido de a repetir”, designadamente, porque considerou que o perito por si nomeado faltou de livre e espontânea vontade, sem sequer se dignar a apresentar uma justificação para a sua ausência.

Ora, quanto à “influência” que a repetição da perícia poderá ter no desfecho do presente processo, pouco se mostra de dizer.

Na verdade, tendo em conta que a segunda perícia foi realizada na

presença de oito dos nove peritos nomeados, e em que apenas houve uma voz discordante da opinião que prevaleceu, (os restantes sete partilharam as mesmas conclusões), evidente se apresenta que, a sua repetição, ainda que com um nono interveniente, dificilmente traria novos resultados aos autos.

Por outro lado, e como resulta nitidamente do Acórdão sobre a matéria de facto, a “segunda perícia”, não influenciou na fixação da matéria de facto, tendo o Tribunal baseado a sua convicção na anterior perícia legal de fls. 351 a 353.

Atente-se no seguinte trecho da fundamentação sobre a matéria, onde se consignou expressamente que:

“A convicção do Tribunal quanto ao item 1º resulta da avaliação da DSF a fls. 351 conjugado com o depoimento da testemunha D o qual alicerçou o seu depoimento numa análise feita com base em publicações onde constam os valores de venda para escritório nos anos em causa em Macau, sendo que os valores indicados por esta testemunha de forma fundamentada e os valores constantes da indicada avaliação da DSF são

semelhantes e mostram-se adequados com aqueles que resultam das regras da experiência e foram já considerados por este Tribunal em processos referentes ao mesmo prédio e anos, tais como o CVI-14-0091-CAO, sendo certo que os valores indicados na avaliação de fls. 430 são bastante dispares destes e por falta de fundamentação não convencem o Tribunal da sua credibilidade.

(...)

Relativamente aos demais factos, não foi feita prova que com a certeza jurídica necessária permita ao Tribunal concluir pela sua veracidade, tal é a situação da matéria dos itens 2º a 6º, versão esta que ainda se torna menos credível quando os valores por que se prometeu vender são muito próximos aos valores de mercado indicados pelas Finanças para aquela data – cfr., fls. 351 – não se considerando que se tratava de uma obra que estava parada há mais de 20 anos e cuja conclusão, ou pelo menos data de conclusão se torna incerta aumentado exponencialmente o risco do investimento uma vez que o edifício ainda não havia sido concluído. (...); (cfr., fls. 565-v a 566).

Por sua vez, vale a pena aqui recordar as conclusões levadas ao Sumário do Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 15.07.2015,

(Proc. n.º 36/2015):

“I – Quando um tribunal de recurso aprecia um recurso que não incide sobre o mérito da causa, só pode provê-lo quando a infracção cometida tenha influído no exame ou decisão da causa, pelo que deve confrontar-se com a aplicação do disposto no artigo 628.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, salvo se, pela violação em causa, seja evidente a mencionada influência.

II – Para efeitos do disposto no artigo 628.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, a violação cometida tem influência no exame ou decisão da causa quando é relevante.

III – Para os efeitos previstos no artigo 628.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, a violação é irrelevante quando o despacho em causa não influi no andamento regular da causa, não só quando não obsta a que fosse convenientemente instruída e discutida em ordem a assegurar a sua justa decisão, como ainda quando não compromete a apreciação do fundo da causa na sentença final.

IV – A violação legal, que consiste em não admitir tréplica que se destinava à defesa do réu contra a excepção oposta à reconvenção, não influi no exame ou decisão da causa, desde que o réu tenha tido

oportunidade posterior de se pronunciar sobre tal matéria, designadamente na audiência de discussão e julgamento e nas alegações de direito antes da sentença.

V – Na apreciação que o tribunal de recurso faz da influência da violação legal no exame ou decisão da causa, para efeitos do disposto no artigo 628.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, deve também entrar em conta com o prejuízo para a causa com o provimento do recurso, isto é, ponderar se o prejuízo resultante do provimento do recurso excede a lesão resultante da infracção cometida. Se isso acontecer, não deve prover o recurso”.

Assim, e nos termos do art. 628º, n.º 3 do C.P.C.M., não se afigura que o provimento do presente recurso, possa ter qualquer influência relevante no desfecho do presente processo, (nem qualquer interesse digno de tutela para a própria recorrente).

— Por fim, debrucemo-nos sobre o “pedido de julgamento ampliado para uniformização de jurisprudência”.

A recorrente chama a atenção deste Tribunal para a possibilidade

de se contrariar jurisprudência estabelecida no Proc. n.º 111/2019, (de 29.11.2019), sugerindo, nos termos do art. 652º-A do C.P.C.M., que seja determinado o julgamento ampliado do presente recurso, com a intervenção da conferência referida no art. 46º, n.º 2 da Lei n.º 9/1999.

Com efeito, estabelece o art. 652º-A, n.º 1 do C.P.C.M. que: “O presidente do Tribunal de Última Instância pode determinar, até à elaboração do acórdão, que o julgamento do recurso se faça com intervenção da formação referida no n.º 2 do artigo 46.º da Lei de Bases da Organização Judiciária de Macau, quando verifique a possibilidade de vencimento de solução jurídica que esteja em oposição com a de acórdão anteriormente proferido pelo mesmo tribunal, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito”.

As “questões” conhecidas no Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 29.11.2019, (Proc. n.º 111/2019), prenderam-se com a:

- (i) impugnação de respostas a quesitos da base instrutória; com a,
 - (ii) alteração oficiosa de respostas oferecidas a outros quesitos; e,
- finalmente, com a,

(iii) interpretação de cláusula dos contratos-promessa.

A recorrente entende que a “terceira” das questões identificadas poderá encerrar uma solução jurídica que se arrisca a ser contrariada por decisão a tomar no presente Acórdão.

Ora, passamos a transcrever o que se verteu no referido Acórdão acerca de tal “questão”, que incidiu, (por sinal), sobre “cláusula contratual” em tudo semelhante à que se apreciou nos presentes autos:

“4. A cláusula 2.2 dos contratos-promessa

Convencionaram as partes nos três contratos-promessa de compra e venda:

“Depois de assinado o presente contrato, se a Parte A não pretender vender, indemnizará à Parte B o dobro do sinal”.

A sentença de 1.ª Instância, interpretando esta cláusula, considerou:

O sentido da cláusula mais não é a estipulação da sanção indemnizatória para o promitente-vendedor no caso de não vender. A expressão refere-se somente ao não cumprimento por parte do promitente-vendedor.

Não foi intenção das partes quererem conferir ao promitente-vendedor a faculdade de revogar o contrato por sua iniciativa e à vontade.

Na falta de estipulação expressa, que confere ao promitente-vendedor a faculdade de resolução do contrato, não estamos perante uma cláusula resolutiva.

A referida cláusula também não tem qualquer sentido de afastamento da execução específica dos contratos-promessa.

Já o acórdão recorrido entendeu:

Com a mencionada cláusula foi intenção das partes afastar a possibilidade da

execução específica dos contratos-promessa, podendo ser qualificada como uma cláusula resolutiva ou revogatória, não dependente do incumprimento da parte contrária, significando que as partes acordaram que o promitente-vendedor pudesse desistir do negócio, pagando o sinal em dobro.

Recordemos o que temos entendido quanto ao poder do TUI de interpretação do negócio jurídico.

No acórdão de 14 de Junho de 2013., no Processo n.º 7/2013, considerámos:

O apuramento da vontade real das partes constitui questão de facto, para o qual o TUI não tem poder de cognição.

Para os efeitos mencionados, pertence à esfera dos factos, a existência da declaração em si, pertencendo à esfera do direito as questões de qualificação e de eficácia jurídicas do que se prove ter sido declarado.

É questão de direito averiguar se os tribunais de 1.ª e 2.ª instâncias fizeram correcta aplicação dos critérios interpretativos do negócio jurídico fixados na lei.

Já se tratará de matéria de facto quando na interpretação da vontade negocial não estiverem em causa os critérios legais de interpretação do negócio jurídico.

É pacífico que a intenção das partes no negócio jurídica integra apenas matéria de facto.

No caso dos autos não está em causa qualquer imputação de violação das normas legais sobre interpretação do negócio jurídico, previstas no artigo 228.º do Código Civil, pelo que a última palavra cabe ao Tribunal de recurso em matéria de facto, não cabendo a este TUI censurar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido.

Em conclusão, o apuramento da vontade real das partes de um negócio, incluindo a sua intenção na redacção de uma cláusula do mesmo, constitui questão de facto, para o qual o TUI não tem poder de cognição.

O TUI poderia anular o julgamento, mesmo oficiosamente, nos termos do artigo 650.º do Código de Processo Civil - anulação, aliás, não pedida pela recorrente - se tivesse havido insuficiência da matéria de facto que devesse ser

ampliada. Isto é, se as partes tivessem articulado factos relevantes não levados à base instrutória, designadamente, sobre a intenção das partes na redacção da mencionada cláusula. Mas não foi o caso; lê-se os articulados e as partes limitaram-se, cada uma, a fazer a sua interpretação da cláusula, sem terem alegado algo quanto à intenção comum naquela redacção, que pudesse agora ser averiguado.

Tendo o TSI concluído que foi intenção das partes conferir à promitente-vendedora o direito potestativo de revogar os contratos-promessa de compra e venda, tal direito foi efectivado com a notificação judicial avulsa.

Com a extinção dos contratos-promessa por via da revogação, ficou impossibilitada a execução específica do contratos, mesmo que não se tivesse entendido, como entendeu o acórdão recorrido, que foi intenção das partes afastar a possibilidade da execução específica dos contratos-promessa.

Com o que improcede o recurso, nesta parte.

Está prejudicado o conhecimento das restantes questões suscitadas pela recorrente e, obviamente a matéria de impugnação subsidiária formulada pela recorrida”.

Ora, como cremos que se vê, no Acórdão pela recorrente citado, mais não se fez do que reproduzir o entendimento que anteriormente já havia vingado no Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 14.06.2013, (Proc. n.º 7/2013), onde se considerou que “o apuramento da vontade real das partes constitui questão de facto”, que escapa à competência desta Última Instância enquanto Tribunal de revista.

No aludido Acórdão, reconheceu-se, (apenas), que pertencia ao

Tribunal de Segunda Instância a última palavra no que respeita à “interpretação da vontade das partes”, (sufragando o entendimento de que a vontade real das partes de um negócio é ainda matéria de facto), e, portanto, salvo raras exceções, insindicável.

Como resulta desse veredicto: *“Em conclusão, o apuramento da vontade real das partes de um negócio, incluindo a sua intenção na redacção de uma cláusula do mesmo, constitui questão de facto, para o qual o TUI não tem poder de cognição”*; (cfr., v.g., o Ac. deste T.U.I. de 29.11.2019, Proc. n.º 111/2019).

A transpor-se, sem mais, o entendimento sufragado neste Acórdão para o presente recurso, simplificar-se-ia, (até bastante), o trabalho deste Tribunal na apreciação do presente recurso, pois teria de se aceitar simplesmente a “interpretação da vontade das partes levada a cabo pelo Tribunal de Segunda Instância” que, como se viu, decidiu em sentido contrário de todas as pretensões da recorrente.

E, dest’arte, não se vislumbra em que medida as decisões vertidas no presente Acórdão poderão pôr em causa as “conclusões” a que se

chegou no Acórdão mencionado pela recorrente, vista estando assim a solução para o pedido em questão e para o presente recurso.

Com efeito, (não se vislumbrando razões para um julgamento ampliado para uniformização de jurisprudência, nos termos do art. 652º-A do C.P.C.M.), necessária é a deliberação que segue.

Decisão

4. Em face do que se deixou expandido, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, mantendo-se, na íntegra, a decisão recorrida.

Custas pela recorrente, com a taxa de justiça que se fixa em 20 UCs.

Registe e notifique.

Macau, aos 14 de Janeiro de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan