

**Processo n.º 1023/2020**  
**(Autos de recurso cível)**

Data: 1/Julho/2021

**Recorrente:**

- A (autora)

**Recorridos:**

- B (1º réu)

- C (2ª ré)

- D (3ª ré)

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

**I) RELATÓRIO**

Inconformada com a sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base que julgou parcialmente procedente a acção intentada pela autora A (melhor identificada nos autos) contra os réus B, C e D (respectivamente, 1º, 2ª e 3ª réus, com sinais nos autos), recorreu aquela jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

“A. 被上訴判決書第25頁至27頁指出對原告下述請求作出審定:

“«Pedido 4

136.

Em virtude de a A. ser a Terceira pessoa de boa fé e para ela seria possível ter o risco de perder o direito de propriedade do imóvel em causa, assim ela teria o direito de exigir ao 1º R. e a 2ª R. para indemnizar quanto ao investimento pecuniário, inclusive o de pagamento do capital, as receitas de investimentos previstos, que equivale possivelmente ao preço actual do imóvel em causa.

137.

De acordo com a avaliação de preço do imóvel do dia 22/10/2015, requerida pela A. à “E有限公司”, o valor avaliado tinha sido de HKD6.000.000,00 que equivale a MOP6.189.000,00 - cfr. doc. 3.

138.

Quando o imóvel em causa tinha sido no final reentregue à 3ª R., esta devia solidariamente pagar à A. HKD6.000.000,00, que equivale a MOP6.189.000,00, assim como que efectuasse o pagamento de todos os juros legais a contar da data da citação até ao pagamento integral.

139.

Em caso de os pedidos supra mencionados serem considerados procedentes, vem requerer a V. Exa. a decisão que anulasse ou declarasse a nulidade dos seguintes actos e registos:

- iii) Que declarasse nulo ou a extinção do acto de compra e venda do imóvel assinado no dia 10/09/2010 celebrado entre 1º R., 2ª R. e 3º R. com a procuração, bem como que cancelasse o registo de CRP, nomeadamente o de nº 1XXXX9G.
- iv) Que declarasse nulo ou a extinção do acto de compra e venda do imóvel assinado no dia 1/04/2011 celebrado entre 1º R a 2ª R. e a A. (pelo facto de o último acto ser nulo), assim como cancelasse o registo de CRP, nomeadamente o de nº 2XXXX9G.

Em caso de ter indeferido todos os pedidos supra mencionados, vem requerer a procedência dos seguintes pedidos suplementares:

Pedido 6)

140.

Em virtude de a A. ser a Terceira pessoa de boa fé e para ela seria

possível sofrer o risco de perder o direito de propriedade do imóvel em causa, ao mesmo tempo o 1º R e a 2ª R. pagaram todos os preços de transacção, assim como não pode presumir que toda a culpa em não conseguir suceder a compra e venda e esvaziar a fracção seja da A., a A. tem o direito de exigir o duplo sinal ao 1º R. e à 2ª R., assim como a indemnização da A. inclusive:

1. Capital: HKD2.050.000,00,

2. Indemnização: HKD2.050.000,00 - nos termos do regime duplo do Código Cível

- totalizava HKD4.100.000,00, que equivalia a MOP4.229.150,00

141.

Se no final o imóvel reentregasse à 3ª R., assim a 3ª R. devia de forma solidária pagar à A. HKD4.100.000,00 que equivale a MOP4.229.150,00, assim como a contar da citação da R. calculasse os juros legais até ao pagamento integral.

Ou,

142.

Se no final, o imóvel em causa reentregasse à 3º R. e esta por não ter cumprido dívida e ganhasse o benefício de HKD1.600.000,00, teria a A. o direito de em sub-rogação do 1º R e da 2ª R. exigir à 3ª R. o pagamento por enriquecimento sem causa no montante de HKD1.600.000,00 assim como a contar da data de citação calculasse os juros legais até ao pagamento integral.

143.

Em caso de ter indeferido todos os pedidos, requer ao Douto Juiz a seguinte decisão por pertencesse a anulação ou declaração de nulidade, assim como para os seguintes actos e registos:

iii) Que declarasse a nulidade ou a extinção do acta de compra e venda do imóvel através da procuração do dia 10/09/2010 celebrado entre 1º

R., 2ª R. e 3ª R., assim como cancelar o registo predial, bem como o nº 1XXXX9G.

iv) Que declarasse a nulidade ou a extinção do acto de compra e venda do imóvel em causa celebrado no dia 1/04/2011 entre 1º R., 2ª R. e 3ª R. (em virtude do facto de ser nulo), assim como cancelasse o registo de compra e venda, nº 2XXXX9G».”

B. 被上訴判決書裁定上訴人起訴狀第142條的請求得值，判處第3被告向上訴支付MOP1,648,000.00，連同傳喚人起計算的法定利息直至實際支付為止，但裁定上訴人的其他請求不得值。

C. 上訴人起訴狀第142條的請求屬上訴人原審起訴狀第136條、137條、138條、139條、140條、第141條及第143條請求後的補充請求。

D. 上訴人不確認被上訴判決書裁定上訴人原審起訴狀第136條、137條及138條有關損害賠償的請求；以及原審起訴狀第140條和第141條有關返還雙倍定金的請求的不得值，因而提出上訴及作出陳述。

E. 被上訴判決書第53頁至第55頁判定上訴人原審起訴狀第136條、137條及138條有關損害賠償的請求；以及原審起訴狀第140條和第141條有關返還雙倍定金的請求的不得值的理由：

“...

A Autora nesta acção invoca que como não pode haver para si o imóvel que comprou tudo se passaria como se houvesse incumprimento do contrato de promessa de compra e venda por banda do 1º Réu reclamando ser indemnizada pelo dano excedente nos termos do nº 4 do artº 436º do C.Civ, considerando o valor actual do imóvel.

Porém, o que resulta da matéria de facto apurada é que o 1º Réu cumpriu com o contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Autora, tendo outorgado o contrato definitivo, sendo que, quanto a validade eficácia do contrato

definitivo a decisão que julgou o mesmo ineficaz não é oponível ao 1º e 2ª Réus, pelo que, à míngua de prova de factos nesse sentido nestes autos, não há até este momento incumprimento algum por banda dos 1º e 2ª Réus.

Assim sendo improcedem os pedidos formulados pela Autora em 136, 137 e 138 em que é pedida a indemnização pelo dano excedente, bem como os pedidos formulados em 140 e 141 onde subsidiariamente pede a devolução do sinal/preço em dobro.

...”

F. 我們認為上述的決定存在審判錯誤。

G. 被上訴判決書第20頁，已獲證事項v)項事項:

“A Autora tinha exigido a restituição da supracitada fracção contra a 3ª Ré através do processo nº CV2-11-0043-CAO, mas foi julgado improcedente. A decisão acima referida trata-se de uma situação de abuso da representação pelo 1º Réu devido à utilização da “procuração com poderes especiais” identificada na alínea c), deste modo, não produz efeitos sobre a 3ª Ré. A respectiva decisão já se encontra transitada em julgado; (alínea Q) dos factos assentes)”

H. 根據被上訴判決書第50頁所闡述的內容:

“...

No processo que correu termos sob o nº CV2-11-0043-CAO provou-se ainda que «B (aqui 1º Réu) disse que caso a Ré não pagasse o dinheiro emprestado até ao dia 10 de Setembro de 2010, teria que lhe vender a fracção autónoma referida em A) dos factos assentes» e «a Ré aceitou essas condições de empréstimo fixadas por B».

Com base essencialmente nestes dois últimos factos pelos fundamentos aduzidos naquelas decisões se decidiu pela ineficácia das escrituras públicas com base no abuso de poderes, para cuja fundamentação já dada por reproduzida supra

remetemos.

Porém, não se tendo provado aqueles dois factos no caso sub judice, não pode este tribunal concluir no mesmo sentido daqueles arrestos, isto é, pelo abuso de poderes e consequentemente pela ineficácia das escrituras públicas nos termos em que ali foi decidido.

...”

I. 根據被上訴判決書第51頁及第52頁所闡述的理由:

“...

Daí resultou que a Autora não pode haver para si a fracção autónoma que comprou tendo na prática perdido o valor do preço que pagou de HKD2.050.000,00.

...

Ou seja, em todo este imbróglio como se refere a fls. 12 do Acórdão do Venerando TSI, pág. 73v, o que resulta é que quem o gerou ao outorgar procurações, contratos de promessa de compra e venda, escrituras de compra e venda, emprestar e receber emprestado dinheiro, tiveram um incremento patrimonial seja por eliminação do passivo seja por aumento do activo em capital e quem é alheio a toda àquela situação, comprou a fracção autónoma, pagou o preço e ficou sem o bem e sem o dinheiro...”

J. 所以根據被上訴判決書已獲證的事項及上述的理由，上訴人存在了損失。

K. CC第869條規定了買賣的基本効力:

- a) 將物之所有權或將權利之擁有權移轉；
- b) 物之交付義務；
- c) 價金之支付義務。

L. 所以在上訴人與原審第1被告和第2被告就案件系爭獨立單位的買賣法律關係上，作為出賣人的第1被告和第2被告負有將案件系爭獨立單位的所有權移轉及交

付獨立單位之義務；而上訴人負有支付價金的義務。

M. 縱然根據上訴判決書已獲證的事項bb)項證實了上訴人與原審第1被告和第2被告所簽訂的涉案獨立單位的預約買賣合同訂有條款：

“bb) No momento da celebração do contrato-promessa de compra e venda da fracção em causa entre a Autora (na qualidade de promitente-comprador) com o 1º Réu e a 2ª Ré (na qualidade de promitente-vendedor), ambas as partes combinaram de acordo com a cláusula 5ª do contrato-promessa: “a parte B tomou expressamente conhecimento que a fracção autónoma em causa está, neste momento, ocupada e residida por terceiros, a parte concordou assumir todos os encargos originados por este motivo, no entanto, a acção de reivindicação sobre a restituição da fracção de compra e venda ou demais acções de reivindicação serão particularmente assumidas e resolvidas pela parte B, a parte A não tem de assumir responsabilidades.” (resposta ao quesito 9º da base instrutória); Em 16 de Fevereiro de 2011, a Autora celebrou com o 1º Réu e a 2ª Ré um “contrato-promessa de compra e venda do imóvel” da fracção em causa, o preço de compra e venda é de HKD2.050.000,00, e no momento da celebração do contrato, a mesma efectuou imediatamente o pagamento do sinal no valor de HKD500.000,00 ao 1º Réu e 2ª Ré (resposta ao quesito nº 12 da base instrutória); O valor de mercado da referida fracção em 2011 valia HKD4.950.000,00. (resposta ao quesito nº 13 da base instrutória)”

[相關預約買賣合同第5條條款的中文原文“乙方明確知悉該獨立單位現被第三人占用居住，乙方同意承受因此所帶來的所有負擔，而所有返還有關買賣單位的返還所有物之訴或其他需要取回有關買賣單位之訴訟由乙方單獨承擔及處理，甲方不需負責”。]

N. 無論從條文行文的理解及原審法院對相關條文的理解，該條條款只是約定有關返還所有物的訴訟或返還所有物的相關的訴訟由上訴人承擔及處理。

O. 上述的條款又或相關預約買賣合同的其他所有條款均沒有排除或免除原

審第1被告和第2被告任何的有關買賣合同法律責任及義務，亦不能理解為訂定獨立單位不獲交付時，原審第1被告及第2被告不需負有關買賣合同的法律責任，尤其有關買賣合同的履行義務及違約損害賠償責任。

P. 所以，正如被上訴判決書第53頁所闡述的觀點。

Q. "... contudo, salvo melhor opinião, este acordo releva apenas para os encargos da acção de reivindicação que se avizinhava ter de vir a ser instaurada e não para o prejuízo de perder tudo."

R. 所以單純簽立了預約合同及相關的買賣公證書，作為出賣方的原審第1被告及第2被告並未履行CC第869條買賣合同規定的交付物的法律義務。

S. CC第787條及第788條規定了債務人的責任及過錯之推定及認定。

T. 被上訴判決書中並沒有任何的獲證事項證明原審第1被告及第2被告證明案件系爭獨立單位未能交付給上訴人是非因他們的過錯所造成，亦即，原審第1被告及第2被告對於案件系爭獨立單位未能交付給上訴人具有可歸責性。

U. CC第790條及第791條規定了過錯不能及部分不能，作為債權人的上訴人有權獲得損害賠償的權利。

V. 這正如被上訴判決書第53頁所闡述的觀點：

"...contudo, salvo melhor opinião, este acordo releva apenas para os encargos da acção de reivindicação que se avizinhava ter de vir a ser instaurada e não para o prejuízo de perder tudo."

W. CC第558條規定了損害賠償的計算。

X. 根據被上訴判決書已獲證事項dd)項，涉案單位2011年的市場價格為港幣4,950,000.00

Y. 由於上訴人實際上完全不能獲得案件系爭獨立單位的管領、使用、居住和享益，所以上訴人所受的財產損失即為案件系爭獨立單位整個財產的價值 – 即應不少於港幣4,950,000.00。

Z. 綜上所述，基於已獲證的事項及結合CC第869條、第787條、第788

條、第790條及第791條的規定，基於可歸責的原因原審第1被告及第2被告未完全履行買賣合同的義務，而導致上訴人產生損害，所以上訴人原審起訴狀第136條至第138條的請求，當中尤其是上訴人的原審起訴狀第136條針對原審第1被告及第2被告請求的損害賠償應判予得值，即應判處他們向上訴人支付不少於港幣4,950,000.00的金額，連同法定利息計算直至實際支付為止。

尚尊敬的 法官閣下不是這樣理解，我們認為亦應理解為

AA. 重申本結論K點至U點，單純簽立了預約合同及相關的買賣公證書，作為出賣方的原審第1被告及第2被告並未完全履行買賣合同中所應負有的法律義務，因為交付物 – 案件系爭獨立單位是作為出賣方的原審第1被告及第2賣買賣合同的根本及本質的合同義務。

BB. 所以被上訴判決書第54頁闡述的理由而認為原審第1被告及第2被告並沒有不履行合同的情況是錯誤的。

CC. 又根據CC第787條及第788條，原審第1被告及第2被告對於案件系爭獨立單位未能交付給上訴人具有可歸責性。

DD. 根據被上訴判決書已獲證事項cc)，上訴人購買案件系爭的獨立單位價金為港幣\$2,050,000.00。

EE. 所以根據CC第436條第2款以及同條的第4款，上訴人有權要求返還雙倍定金，以及在損害之數額遠高於定金數額，則就起出之損害部分獲得賠償的權利。

FF. 綜上所述，上訴人原審起訴狀第140條至第141條的請求，當中尤其是原審起訴狀第140條針對原審第1被告及第2被告請求的賠償雙倍訂定應判予得值，即應判處他們向上訴人支付不少於港幣\$4,100,000.00(相等於澳門幣\$4,229,150.00)的金額，連同法定利息計算直至實際支付為止。

基於以上所述的理由，懇請法官閣下裁定上訴理由得值，並應裁定上訴人針對原審第1被告及第2被告請求的損害賠償應判予得值，並判處第1被告及第2被告向上訴人支付不少於港幣\$4,950,000.00(相等於澳門幣\$5,105,925.00)的金額，連同法定利息計算直至實際支付為止。

又或倘尊敬的 法官閣下不是這樣理解，

仍應裁定上訴人針對原審第1被告及第2被告請求的賠償雙倍定金應判予得值，即應判處第1被告及第2被告向上訴人支付不少於港幣\$4,100,000.00(相等於澳門幣\$4,229,150.00)的金額，連同法定利息計算直至實際支付為止。

公平審判!”

\*

Ao recurso apenas respondeu o 1º réu nos seguintes termos conclusivos:

“1. 被上訴人認為被上訴之判決書並沒有任何審理上之錯誤，尤其是駁回起訴狀第136條、137條和138條有關損害賠償的請求及第140條和第141條有關返還雙倍定金及其他賠償請求之部份。

2. 有關上訴理由陳述第7點至45點方面，被上訴人認同被上訴裁判所述，被上訴人和配偶C與上訴人簽訂關於涉案單位之“預約買賣合同”及“買賣合同”時並不存在不履行合同之行為。

3. 按照被上訴裁判已證事實r點及s點，被上訴人分別於2011年2月16日及2011年4月1日與上訴人簽訂涉案單位之預約買賣合同及買賣合同，並依法進行相關物業登記。

4. 根據被上訴人和配偶C與上訴人簽訂之預約買賣合同第五款之規定，上訴人表示於簽署預約買賣合同當日是清楚知悉涉案單位當時是被第三人佔據及居住，亦表示同意承擔因要求返還涉案單位所生之一切負擔及處理相關訴訟問題，同時亦表示被上訴人和配偶C並不需因涉案單位被他人佔有之行為承擔責任。

5. 由此可知，被上訴人和配偶C在與上訴人簽訂上述預約買賣合同時已明確告知上訴人涉案單位之狀況(仍被第三人佔據及居住)，且上訴人接受涉案單位之狀況，並願意承擔處理單位狀況所生之一切負擔及免除被上訴人和配偶C之相關責任。

6. 然而，上訴人以其並沒有獲得被上訴人和配偶C交付涉案單位為依據，

認定被上訴人和配偶C並未履行《民法典》第869條b項所規定之物之交付義務及不履行合同或不完全履行合同，繼而要求被上訴人和配偶C作出賠償。

7. 就上訴人之以上觀點，除對上訴人之見解保留應有的尊重外，被上訴人無法認同，首先，從被上訴裁判已證事實第n點至p點及v點可知，被上訴人在將涉案單位出售予上訴人前曾嘗試以不同方法要求佔據及居於涉案單位之人士(D)搬離涉案單位；而上訴人在取得涉案單位後是清楚佔據及居於涉案單位人士之身份(D)，並曾通過提起訴訟嘗試取回涉案單位。

8. 根據上述被上訴裁判已證事實v點之內容，上訴人在確認涉案單位被他人佔據及居住後並沒有以被上訴人和配偶C未履行交付物之義務而針對二人提起訴訟，相反，上訴人按照上訴預約買賣合同第五款之規定自行通過訴訟嘗試取回涉案單位。

9. 按照上訴人針對他人提起返還所有物之訴訟行為可以推得上訴人至少默視確認被上訴人已完全履行買賣合同，否則上訴人當時應針對被上訴人和配偶C提起訴訟。

10. 不得不提的是，根據被上訴裁判第cc)及dd)點之內容，被上訴人和配偶C於2011年是以低於涉案單位市場價值一半以上的價格將涉案單位出售予上訴人。

11. 根據一般經驗法則，被上訴人和配偶C以低於市場價值一半以上的價格出售涉案單位之原因是該單位正被他人佔據及居住，存有能否實際收回涉案單位之不確定性；而上訴人購買涉案單位之原因是該單位以低於市場價值一半以上的價格出售。

12. 正因如此，上述預約買賣合同第五款就涉案單位之狀況作出描述及就雙方責任方面作出規定，同時上訴人亦接受可能無法實際收回涉案單位之風險。

13. 根據學者Pires de Lima及Antunes Varela之見解，不動產之物之交付義務不取決於實際交付該物，當需交付之不動產被他人持有時，物之交付可通過占有改定之方式進行。

14. 葡萄牙最高法院第 5470/09.9TVLSB.L1.S1 及第 2672/03.5TBCBR.C2.S1 合議庭裁判和葡萄牙波爾圖中級法院第 0725035 號及科英布拉中級法院第 1485/14.3TBLRA.C1 號合議庭裁判亦認同上述學說見解。

15. 綜合上述學說及司法見解，在上訴人明確知悉涉案單位正被他人占據及居住的情況下，被上訴人和配偶 C 在與上訴人簽訂預約買賣合同及買賣合同後已以占有改定方式履行物之交付義務。

16. 因此被上訴人和配偶 C 已履行《民法典》第 869 條 b 項所規定之物之交付義務及完全履行彼等與上訴人簽訂有關涉案單位之買賣合同。

17. 倘尊敬的法官 閣下不認同以上見解，為著保障被上訴人權利之目的，補充作出如下闡述。

18. 被上訴人和配偶 C 在與上訴人簽訂預約買賣合同時已明確就涉案單位之狀況作出規定(預約買賣合同第五款之內容)，且上訴人亦接受有關單位之狀況及免除被上訴人和配偶 C 因有關單位之狀況所生之責任，由此可見，在上訴人無法通過訴訟取得涉案單位的情況下，被上訴人和配偶 C 並無過錯。

19. 同時《民法典》第 785 條第 1 款所述“物滅失或毀損之風險”之字面含義亦應包括“無法取得物之風險”。

20. 因此上訴人無法取回涉案單位之風險應有上訴人承擔。

21. 倘尊敬的法官 閣下不認同以上見解，為著保障被上訴人權利之目的，亦懇請尊敬的法官 閣下考慮到被上訴裁判已判處 D 向上訴人支付澳門幣 1,648,000.00 元及法定利息之事實，倘認定上訴人上述上訴理據成立將導致上訴人獲得不合理取得之利益。

22. 有關上訴理由陳述第 46 點至 55 點方面，根據被上訴裁判已證事實 r 點及 s 點之內容，被上訴人和配偶 C 分別於 2011 年 2 月 16 日及 2011 年 4 月 1 日與上訴人簽訂涉案單位之預約買賣合同及買賣合同，並依法進行相關物業登記。

23. 由此可知，被上訴人和配偶 C 已履行上述預約買賣合同所規定之義務，

尤其是簽署涉案單位之買賣合同。

24. 此外，根據被上訴裁判之其他已證事實，未能得出被上訴人和配偶C因濫用代理權而導致彼等與上訴人簽訂之買賣涉案單位公證書之行為不對D產生效力之結論。

25. 因此，並不存在因被上訴人和配偶C之過錯而導致彼等不履行與上訴人簽訂之預約買賣合同之事實。

26. 綜上所述，被上訴人和配偶C並沒有因其過錯未履行上述預約買賣合同，因此並不適用《民法典》第436條有關因過錯未履行預約買賣合同賠償責任之規定。

綜上所述，懇請尊敬的法官 閣下裁定上訴人提起的本次上訴理由不成立，維持被上訴的初級法院裁判。”

\*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

\*\*\*

## **II) FUNDAMENTAÇÃO**

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

A fracção autónoma sita em Macau-Taipa, na Avenida XX, n° XX, Edf. XX, Bloco XX, XX° andar XX, está descrita na Conservatória de Registo Predial de Macau sob o n° 2XXX3-VI, o direito de propriedade está registado a favor de A, o registo foi efectuado em 4 de Abril de 2011, inscrição sob o n° 2XXXX9G; (alínea A) dos factos assentes)

A 3ª Ré D adquiriu a supra fracção no dia 15 de Abril de 2009 e efectuou o registo, inscrição sob o n°

1XXXX0G; (alínea B) dos factos assentes)

Em 10 de Março de 2010, a 3ª Ré D outorgou, no escritório do Notário Privado Dr. F, uma procuração com poderes especiais a respeito do imóvel em causa, para conferir poderes ao 1º Réu B na venda deste imóvel, inclusivamente a "representar ambas as partes"; (alínea C) dos factos assentes)

No mesmo dia, o 1º Réu B e a 2ª Ré C celebraram com a 3ª Ré D, o "Contrato-promessa de compra e venda de imóvel" em causa; (alínea D) dos factos assentes)

No âmbito do "contrato-promessa de compra e venda de imóvel" identificado na alínea d), ambas as partes (ora comprador: 1º Réu B e 2ª Ré C, e vendedor: 3ª Ré D) acordaram que o preço da transacção é de HKD1.500.000,00, e estipularam que a transacção tinha de estar concluída até ao dia 10 de Setembro de 2010; (alínea D-1) dos factos assentes)

Aquando da celebração do supra "contrato-promessa de compra e venda de imóvel", o 1º Réu B entregou à 3ª Ré D o valor de HKD500.000,00, (alínea E) dos factos assentes)

Posteriormente, o 1º Réu B entregou à 3ª Ré D mais duas verbas, totalizando o valor de HKD200.000,00, celebrando ainda um "acordo complementar"; (alínea F) dos factos assentes)

O 1º Réu B submeteu o contrato-promessa de compra

e venda de imóvel” junto da Conservatória de Registo Predial de Macau, para proceder o registo do “contrato-promessa de compra e venda”, sob o n.º 1XXXX9G; (alínea I) dos factos assentes)

O 1.º Réu entrou várias vezes em contacto com a 3.ª Ré para exigir a conclusão da escritura de compra e venda, mas a 3.ª Ré nunca quis cumprir; (alínea I-1) dos factos assentes)

Em 3 de Setembro de 2010, o 1.º Réu enviou uma carta de notificação à 3.ª Ré através de um advogado, onde o 1.º Réu indicou e exigiu expressamente a comparência da 3.ª Ré no escritório do Notário Privado Dr. F no dia 10 de Setembro de 2010, pelas 11 horas da manhã, para a celebração da dita escritura de compra e venda, informando simultaneamente a 3.ª Ré que iria usar a procuração outorgada no dia 10 de Março de 2010, para vender o imóvel em causa no caso de não comparência da mesma; (alínea I-2) dos factos assentes)

A 3.ª Ré recebeu a carta de notificação acima referida e tomou conhecimento do seu conteúdo no dia 8 de Setembro de 2010; (alínea I-3) dos factos assentes)

Porém, no dia 10 de Setembro de 2010, a 3.ª Ré não compareceu no escritório do Notário Privado Dr. F, além disso, não deu qualquer resposta ao 1.º Réu; (alínea I-4) dos factos assentes)

No dia 10 de Setembro de 2010, no escritório do

Notário Privado Dr. F, o 1º Réu, como "vendedor", por "procuração com poderes especiais" conferido pela 3ª Ré, celebrou com o 1º Réu e 2ª Ré, ora "comprador", um "documento particular de compra e venda" do imóvel em causa, e procedeu o seu registo na Conservatória de Registo Predial de Macau em 27 de Setembro de 2010, inscrito sob o nº 1XXXX9G; (alínea J) dos factos assentes)

Após concluído a transacção acima referida, o 1º Réu procurou várias vezes a 3ª Ré, dizendo que a transacção da fracção em causa foi concluída através da procuração, o 1º Réu exigiu ainda que a 3ª Ré desocupasse da dita fracção, mas a 3ª Ré rejeitou o pedido do 1º Réu; (alínea J-1) dos factos assentes)

Em 30 de Dezembro de 2010, o 1º Réu enviou uma notificação à 3ª Ré através de advogado, a fim de exigir a desocupação da fracção em causa sita no Edf. XX, Bloco XX, XXº andar XX; (alínea J-2) dos factos assentes)

Em 11 de Janeiro de 2011, a 3ª Ré recebeu a respectiva notificação e tomou conhecimento do conteúdo, mas a 3ª Ré ainda não desocupou da fracção; (alínea J-3) dos factos assentes)

Aquando da celebração da "escritura pública de compra e venda" pelo 1º Réu e a 2ª Ré, pediram ainda um empréstimo ao "Banco da XX, S.A.", usando a fracção em causa para servir de hipoteca, hipoteca sob o nº 1XXXX0C;

(alínea L) dos factos assentes)

Em 16 de Fevereiro de 2011, a Autora (na qualidade de promitente-comprador) celebrou o contrato-promessa de compra e venda da fracção em causa com o 1º Réu e a 2ª Ré (na qualidade de promitente-vendedor); (alínea M) dos factos assentes)

Em 1 de Abril de 2011, o 1º Réu e a 2ª Ré celebrou com a Autora uma "escritura de compra e venda" da fracção autónoma denominada por "A20", tendo a Autora efectuado o registo em 4 de Abril de 2011 (inscrição nº 2XXXX9G); (alínea N) dos factos assentes)

No mesmo dia da celebração da "escritura de compra e venda", a Autora constituiu ainda o encargo de hipoteca na fracção em causa, o credor hipotecário é (Banco XX, S.A.), inscrição nº 1XXXX8C; (alínea O) dos factos assentes)

O tal registo de hipoteca foi cancelado em 27 de Maio de 2016; (alínea P) dos factos assentes)

A Autora tinha exigido a restituição da supracitada fracção contra a 3ª Ré através do processo nº CV2-11-0043-CAO, mas foi julgado improcedente. A decisão acima referida trata-se de uma situação de abuso da representação pelo 1º Réu devido à utilização da "procuração com poderes especiais" identificada na alínea c), deste modo, não produz efeitos sobre a 3ª Ré. A respectiva decisão já se

encontra transitada em julgado; (alínea Q) dos factos assentes)

Após concluída a transacção identificada no item s), o 1º Réu B e a 2ª Ré C, não procederam a entrega da fracção à Autora; (alínea R) dos factos assentes)

A Autora e o 1º Réu e a 2ª Ré combinaram celebrar o documento autêntico de compra e venda do imóvel em causa até ao dia 1 de Abril de 2011, no escritório do Notário Privado Dr. F, para que a Autora possa pagar ao 1º Réu e a 2ª Ré O remanescente de HKD1.550.000,00 por meio de empréstimo bancário; (alínea S) dos factos assentes)

A Autora já efectuou a totalidade do montante em dívida ao "Banco Tai Fung, S.A."; (alínea T) dos factos assentes)

A Autora, para aquisição do imóvel em causa, tinha contraído um empréstimo junto do "Banco Tai Fung, S.A.", o montante de empréstimo é de HKD2.100.000,00; (alínea U) dos factos assentes)

Aquando da celebração da "escritura pública de compra e venda" identificada nos factos da alínea m) o 1º Réu B e a 2ª Ré C já haviam pago a quantia de MOP1.013.326,29 referente a um empréstimo hipotecário antes contraído pela 3ª Ré; (respostas aos quesitos nºs 4, 5 e 10 da base instrutória)

No momento da celebração do contrato-promessa de

compra e venda da fracção em causa entre a Autora (na qualidade de promitente-comprador) com o 1º Réu e a 2ª Ré (na qualidade de promitente-vendedor), ambas as partes combinaram de acordo com a cláusula 5ª do contrato-promessa: "a parte B tomou expressamente conhecimento que a fracção autónoma em causa está, neste momento, ocupada e residida por terceiros, a parte B concordou assumir todos os encargos originados por este motivo, no entanto, a acção de reivindicação sobre a restituição da fracção de compra e venda ou demais acções de reivindicação serão particularmente assumidas e resolvidas pela parte B, a parte A não tem de assumir responsabilidades."; (resposta ao quesito nº 9 da base instrutória)

Em 16 de Fevereiro de 2011, a Autora celebrou com o 1º Réu e a 2ª Ré um "contrato-promessa de compra e venda do imóvel" da fracção em causa, o preço de compra e venda é de HKD2.050.000,00, e no momento da celebração do contrato, a mesma efectuou imediatamente o pagamento do sinal no valor de HKD500.000,00 ao 1º Réu e 2ª Ré; (resposta ao quesito nº 12 da base instrutória)

O valor de mercado da referida fracção em 2011 valia HKD4.950.000,00. (resposta ao quesito nº 13 da base instrutória)

\*

No caso do autos, ficou provado que o 1º réu

concedeu empréstimos à 3ª ré e para garantia desses empréstimos, entre eles foi celebrado um contrato-promessa relativamente a uma fracção autónoma pertencente à 3ª ré. E para o mesmo efeito, a 3ª ré outorgou procuração a favor do 1º réu conferindo-lhe poderes para a compra e venda do mesmo imóvel, incluindo a celebração de negócio consigo mesmo.

Por a 3ª ré não ter restituído os empréstimos, o 1º réu, no uso da procuração que lhe conferia poderes para celebrar negócio consigo mesmo, procedeu à venda da fracção autónoma a favor de si e sua esposa, ora 2ª ré.

Posteriormente, os 1º e 2ª réus venderam a fracção à aqui autora.

Conforme resulta da matéria de facto provada, a autora tinha exigido a restituição da referida fracção contra a 3ª ré através do processo n.º CV2-11-0043-CAO, mas a acção foi julgada improcedente, em virtude de naquela acção, foi considerada verificada a situação de abuso de representação pelo 1º réu devido à utilização da dita "procuração com poderes especiais", deste modo, a venda pelos 1º e 2ª réus a favor da autora não produz efeitos em relação à 3ª ré.

Vem agora a autora, ora recorrente, insistir que os 1º e 2º réus não cumpriram o acordo celebrado entre eles, devendo, em consequência, pagar-lhe o dobro do sinal

ou indemnização pela falta de cumprimento da obrigação.

Ora bem, provado está que em 16.2.2011, a autora (na qualidade de promitente-comprador) celebrou um contrato-promessa e venda da fracção em causa com o 1º réu e a 2ª ré (ambos na qualidade de promitente-vendedores). Posteriormente, em 1.4.2011, os 1º e 2ª réus celebraram com a autora a escritura pública de compra e venda daquela fracção autónoma, tendo a autora efectuado o registo em 4.4.2011 junto da competente Conservatória do Registo Predial.

Vejamos agora se os 1º e 2º réus chegaram a cumprir a sua obrigação para com a autora.

Ora bem, entre a autora, por um lado, e os 1º e 2ª réus, por outro, foi celebrado um contrato-promessa, nos termos do qual aquela prometeu comprar e estes prometeram vender a fracção autónoma reportada nos autos.

Conforme decidido em outro processo judicial, com decisão transitada em julgado, a escritura pública de compra e venda celebrada com poderes de representação entre o 1º réu (e 2ª ré) e a 3ª ré é ineficaz.

Como observa o tribunal a quo, e bem, uma vez que na acção em que aquela decisão foi proferida apenas intervieram a autora e a 3ª ré, sem que os 1º e 2ª réus foram chamados à acção nem nela intervieram, a decisão

proferida naquela acção não faz caso julgado em relação aos 1º e 2º réus, daí que há necessidade de apreciar se houve falta de cumprimento da obrigação acordada entre os 1º e 2ª réus e a autora.

No concernente a essa questão, damos por reproduzido o teor da sentença recorrida, nos termos a seguir transcritos, com o qual concordamos inteiramente para todos os efeitos legais:

“A Autora nesta acção invoca que como não pode haver para si o imóvel que comprou tudo se passaria como se houvesse incumprimento do contrato de promessa de compra e venda por banda do 1º Réu reclamando ser indemnizada pelo dano excedente nos termos do nº 4 do artº 436º do C.Civ, considerando o valor actual do imóvel.

Porém, o que resulta da matéria de facto apurada é que o 1º Réu cumpriu com o contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Autora, tendo outorgado o contrato definitivo, sendo que, quanto a validade e eficácia do contrato definitivo a decisão que julgou o mesmo ineficaz não é oponível ao 1º e 2ª Réus, pelo que, à míngua de prova de factos nesse sentido nestes autos, não há até este momento incumprimento algum por banda dos 1º e 2ª Réus.

Assim sendo improcedem os pedidos formulados pela Autora em 136, 137 e 138 em que é pedida a indemnização pelo dano excedente, bem como os pedidos formulados em 140 e 141 onde subsidiariamente pede a devolução do sinal/preço em dobro.”

Apenas mais umas achegas.

Alega a autora recorrente que, em virtude da escritura pública de compra e venda celebrada entre os 1º e 2ª réus (com poderes de representação), por um lado, e a 3ª ré, por outro, ser ineficaz e, por força dessa ineficácia, ineficaz também a escritura pública subsequente entre os 1º e 2ª réus e a autora, e não logrando esta obter a entrega da respectiva fracção autónoma, entende dever considerar-se não cumprida a obrigação decorrente do contrato-promessa.

Ora, prevê a alínea a) do artigo 1242.º do Código Civil que *"O momento da aquisição do direito de propriedade é, no caso de contrato, o designado nos artigos 402.º e 403.º."*

Por sua vez, prevê o n.º 1 do artigo 402.º do Código Civil que *"A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá se por mero efeito do contrato, salvas as excepções previstas na lei."*

Efectivamente, ao abrigo do disposto no artigo 866.º do mesmo diploma legal, *"O contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado pela forma prescrita na lei do notariado."*

De acordo com o artigo 94.º do Código do Notariado, a forma exigida para o contrato de compra e venda de imóvel é a escritura pública.

Por seu turno, ao abrigo do disposto 869.º do Código

Civil: *"A compra e venda tem como efeitos essenciais: a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; b) A obrigação de entregar a coisa; c) A obrigação de pagar o preço."*

Melhor dizendo, o contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma considera-se cumprido com a celebração de escritura pública, e não com a entrega do imóvel, sendo este um mero efeito da compra e venda.

Seguindo de perto o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15 de Julho de 2008, proferido no âmbito do Processo n.º 571/05.5TBVGS.C1, citado em termos de direito comparado, podemos concluir que:

*"E, celebrada a escritura pública que solenizou o contrato prometido, tem de considerar-se cumprido o contrato-promessa..." e "Efectivamente, o contrato-promessa é, na realidade, não sob o aspecto jurídico, mas sob o ponto de vista económico, um negócio de segurança ou de garantia, consistindo o contrato definitivo um mero cumprimento do contrato-promessa."*

E mesmo que se considerasse que os réus teriam a obrigação de entregar a fracção devoluta de pessoas e bens, também não se diga que os promitentes-vendedores deixaram de cumprir a sua obrigação, pela seguinte razão.

Efectivamente, de acordo com a resposta dada ao quesito 9º da base instrutória, ficou provado que no

momento da celebração do contrato-promessa de compra e venda, a autora recorrente, na qualidade de promitente-compradora, e os réus, combinaram a cláusula 5ª do contrato-promessa, no sentido de que a autora bem sabia a fracção autónoma em causa estar ocupada e residida por terceiros, tendo a mesma aceitado assumir todos os encargos originados por tal motivo, nomeadamente a respectiva acção de reivindicação da fracção será assumida e resolvida pela autora recorrente, não tendo os réus de assumir responsabilidades.

No fundo, a recorrente bem sabia que, segundo o acordado, os 1º e 2ª réus não teriam a responsabilidade de proceder-lhe à entrega efectiva da fracção da causa, daí que, uma vez cumprida a obrigação dos 1º e 2ª réus para com a autora, culminando com a celebração da escritura pública de compra e venda, não se descortina o alegado incumprimento ou falta de cumprimento do contrato-promessa por banda dos 1º e 2ª réus.

Em consequência, não há lugar a pagamento do dobro do sinal nem indemnização por falta de cumprimento de contrato.

Nestes termos, há-de negar provimento ao recurso.

\*\*\*

### **III) DECISÃO**

Face ao exposto, acordam em **negar provimento** ao

recurso interposto pela recorrente A, confirmando a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Registe e notifique.

\*\*\*

RAEM, 1 de Julho de 2021

---

Tong Hio Fong

---

Lai Kin Hong

---

Fong Man Chong