

Processo nº 525/2006

(Autos de recurso em matéria civil)

Data: 23.11.2006

Assuntos: Contrato promessa de compra e venda.

Impossibilidade legal do objecto.

Nulidade.

SUMÁRIO

A “impossibilidade legal do objecto”, como causa de nulidade do negócio jurídico, é apenas a que se verifica quando a lei impõe originariamente ao seu objecto um obstáculo insuperável, certo sendo que para se determinar tal impossibilidade originária se deve atender à data em que a obrigação se constituiu, sendo indiferente que se trate de uma impossibilidade susceptível de mais tarde desaparecer.

O relator,

José M. Dias Azedo

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

Relatório

1. **A**, intentou acção declarativa de condenação contra (1º) **B** e sua mulher (2º) **C**, todos com os sinais dos autos, pedindo a condenação dos RR. no pagamento a seu favor de HKD\$1,000,000.00 e juros ou, subsidiariamente, a condenação tão só do 1º R. no pagamento do dito montante ; (fr., fls. 2 a 21).

*

O processo seguiu os seus termos, proferindo-se oportunamente sentença onde se condenou os RR. a pagar ao A. o montante de (apenas)

HKD\$500,000.00 e os peticionados juros; (cfr., fls. 306 a 307).

*

Inconformado com o decidido, o A. recorreu.

Nas alegações que apresentou, conclui que:

- “I. O ora Recorrente não se conforma com a improcedência parcial da acção intentada - e, assim, com a condenação dos RR. na devolução, ao ora Recorrente, de apenas HKD\$500,000,00, correspondentes ao sinal pago pelo A., acrescidos dos juros legais contados desde a citação até efectivo e integral pagamento.*
- II. Não há qualquer lapso no montante peticionado a título subsidiário.*
- III. O A. só formulou o pedido subsidiário para o caso de se considerar que a dívida emergente do incumprimento do contrato-promessa que está na base dos presentes autos só responsabiliza o Réu marido.*
- IV. O tribunal a quo apenas condenou os RR. na devolução em singelo do sinal prestado pelo A., por entender, por um lado, que o contrato-promessa referido na alínea a) da matéria de*

facto assente é nulo por força do disposto no artigo 280º do Código Civil de 1966, correspondente ao actual artigo 273º do Código Civil de Macau, uma vez que o seu objecto é (alegadamente) indeterminado e legalmente impossível, e por outro, e conseqüentemente, que a prestação em dívida não se tornou impossível por causa imputável ao 1º R.

- V. *O artigo 273º do actual Código Civil, correspondente ao anterior artigo 280º, apenas considera nulo o negócio jurídico cujo objecto seja indeterminável, isto é, quando não haja qualquer critério, quer na lei quer no próprio contrato, que permita a sua determinação.*
- VI. *Ora, o objecto mediato do contrato-promessa encontra-se devidamente determinado nos contratos em análise, por referência à sua área e localização, únicos critérios possíveis de determinação atendendo ao facto do mesmo se encontrar omissa na Conservatória.*
- VII. *O facto de um prédio não se encontrar descrito na Conservatória de Registo Predial doravante designada por CRP) não é, nem nunca foi, impedimento a que sobre o mesmo se celebre um contrato - promessa de compra e venda.*
- VIII. *As partes reconhecem como objecto do contrato-promessa*

celebrado "a casa e o terreno de 1037 m² sitos XXX".

- IX. De resto, as partes procederam à junção aos presentes autos de plantas cadastrais do imóvel em análise, emitidas pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (doravante designada por DSCC), o que é por si só demonstrativo de que o prédio prometido vender se encontra devidamente identificado e individualizado.*
- X. Tanto o A. como os RR., como também a própria DSCC - que é o organismo governamental com competência para aferir a situação cadastral de todos os imóveis sitos na RAEM - reconhecem que o imóvel sobejamente referido se encontra devidamente identificado e determinado.*
- XI. Assim, o contrato-promessa do qual emergem os presentes autos não padece de qualquer nulidade proveniente da indeterminabilidade do imóvel que constitui o seu objecto, porquanto o mesmo, pese embora o facto de não se encontrar descrito na CRP, foi devidamente individualizado e determinado, quer no contrato, quer nos presentes autos, por ambas as partes.*
- XII. Em face do que se conclui que a douda sentença de que ora se recorre, ao considerar que o contrato-promessa do qual*

emergem os presentes autos é nulo por indeterminabilidade do seu objecto, violou o disposto no artigo 280º do Código Civil de 1966, correspondente ao actual artigo 273º do Código Civil de Macau.

XIII. Entende, ainda, o Tribunal a quo, que o contrato-promessa do qual emergem os presentes autos está ferido de nulidade, porquanto o seu objecto padece de impossibilidade legal nos termos do disposto no artigo 280º do Código Civil de 1966, correspondente ao actual artigo 273º do Código Civil de Macau, atento o disposto nos artigos 7º e 8º da lei de Terras.

XIV. Sucede, porém, que as supra referidas normas da Lei de Terras não consubstanciam qualquer obstáculo legal ao objecto do contrato-promessa que está na base dos presentes autos.

XV. Pelo que o mesmo não padece de qualquer impossibilidade legal originária (nos termos dos artigos 273º e 395º do Código Civil) que conduza à sua nulidade e, conseqüentemente, importe a devolução ao A. do sinal em singelo, ao invés do dobro do sinal prestado conforme impõe a 2ª parte do nº 2 do artigo 436º do Código Civil.

XVI. Inexistindo ao tempo da constituição do vínculo obrigacional assumido pelos RR., qualquer disposição legal que impedisse,

expressa e taxativamente, que a obrigação assumida pelos RR. se constituísse validamente, e que impusesse um obstáculo inelutável à validade do objecto do contrato-promessa ora em análise por o mesmo não se encontrar descrito na CRP, facilmente se conclui que a impossibilidade da prestação que se discute no presente recurso, longe de ser originária, é superveniente e procede de causa, única e exclusivamente, imputável aos RR.

XVII. E não se alegue em sentido contrário, que atendendo às supra referidas normas da Lei de Terras e à matéria de facto dada como provada na resposta ao quesito 1º da base instrutória, não foi por causa imputável aos RR. que os imóveis prometidos vender não foram usucapidos, nem foi por causa que lhes possa ser assacada que a prestação se tornou impossível!

XVIII. Não resulta dos factos dados como provados que os mesmos tenham intentado, ao longo destes quase 15 anos, qualquer acção para verem declarado o seu direito, ou sequer efectuado qualquer diligência nesse sentido.

XIX. Ao longo destes quase 15 anos que decorreram desde a assinatura do referido contrato promessa até hoje, foram usucapidos por particulares, ao abrigo do n.º 4, do artigo 5º da

Lei de Terras, inúmeros prédios cuja situação jurídica era em tudo semelhante à do prédio em análise.

XX. Assim, terá de concluir-se necessariamente, até porque os RR. não lograram provar o contrário, que o mesmo só não foi usucapido por total inércia da sua parte.

XXI. Atendendo ao disposto no acórdão proferido em 30 de Junho de 1999, pelo, então, Tribunal Superior de Justiça de Macau, o facto da área do terreno prometido vender exceder em 10% a área do edifício ali implantado, nunca obstou a que o mesmo fosse passível de ser usucapido, pelo que era possível reconhecer a sua aquisição, por usucapião, desde que se procedesse à redução da área da parcela em causa até aos limites legais, i.e, até ao limite dos 10%.

XXII. Não tendo os RR. recorrido à via judicial, não podem agora alegar, sem nunca terem obtido uma sentença judicial nesse sentido, que o prédio em causa não é passível de ser usucapido.

XXIII. Muito embora incumbisse aos RR., por força da presunção contida no artigo 788º do Código Civil, fazer a prova de que o incumprimento do contrato promessa não procede de culpa sua, não foi dado como provado qualquer facto nesse sentido, sendo que os factos efectivamente dados como provados convergem no

sentido inverso.

- XXIV. *Mesmo tendo em conta a recente interpretação que tem sido dada pelos Tribunais da RAEM ao artigo 7º da Lei Básica, o Tribunal a quo não pode concluir, apenas com base no facto de o imóvel em causa não estar descrito na CRP, que o mesmo não é usucapível nos termos da lei vigente.*
- XXV. *Ainda que a usucapião não fosse possível, tal facto jamais teria a virtualidade de ferir de nulidade o contrato-promessa que está na base dos presentes autos, ou de constituir, por si só, obstáculo ao cumprimento do mesmo, porquanto o 1º R. não se obrigou a usucapir o referido imóvel.*
- XXVI. *Os RR. tinham ao seu dispor outros meios de regularizar a situação registal do prédio em causa e, não obstante, nada fizeram, ao longo destes quase 15 anos, nesse sentido.*
- XXVII. *Com efeito, não requereram, junto do Governo, a venda do imóvel em causa ou a concessão por aforamento, ou por arrendamento, do mesmo, nos termos da Lei de Terras.*
- XXVIII. *Nem condicionaram a venda do terreno à regularização registal do mesmo, aplicando, por analogia, o regime previsto no artigo 870º do Código Civil ex vi o artigo 883º do*

mesmo Código.

XXIX. Apesar de incumbir aos RR. fazer a prova de que o incumprimento do contrato promessa não procede de culpa sua, os mesmos não ilidiram a presunção contida no artigo 788º do Código Civil.

XXX. Se o cumprimento de tal contrato por parte dos RR. se tornou supervenientemente impossível, a responsabilidade por tal facto só pode ser imputável aos RR., porquanto, por total inércia da sua parte e em violação da obrigação acessória que assumiram no contrato-promessa, desperdiçaram a oportunidade de usucapir, em tempo útil, o prédio objecto do referido contrato.

XXXI. Tendo-se tornado impossível a prestação por causa imputável, única e exclusivamente aos RR., são estes responsáveis como se faltassem culposamente ao cumprimento da obrigação assumida, nos termos do disposto nos artigos 790º, 787º e 436º, n.º 2, 2ª parte, todos do Código Civil.

XXXII. A douda sentença recorrida, ao declarar a nulidade do contrato-promessa, por considerar que o objecto do mesmo padecia de uma impossibilidade legal originária, e,

consequentemente, ao condenar os RR. na devolução apenas da quantia de MOP\$ 500,000.00 correspondente ao sinal prestado em singelo, violou, não só os artigos 273° (correspondente ao artigo 280° do Código Civil de 1966) e 395° (correspondente ao artigo 401° do Código Civil de 1966), como também os artigos 435°, 436°, 787°, 788°, 790° todos do Código Civil de Macau.

XXXIII. Contrariamente à decisão plasmada na douta sentença de que ora se recorre, resulta dos factos dados como provados, que os RR. não cumpriram, de forma culposa e definitiva, a obrigação de celebrar o contrato prometido, facto que confere ao A. o direito de resolver o contrato e o direito de exigir aos RR.. a título de indemnização, o dobro do que prestou a título de sinal, quantia que, neste caso, ascende a HKD\$1,000,000.00 (um milhão de dólares de Hong Kong).

XXXIV. Em 4 de Novembro de 1991, A. e 1º R. - com o conhecimento e o consentimento da sua mulher, ora 2ª R. - celebraram e reduziram a escrito um contrato promessa bilateral através do qual o 1º R. prometeu vender ao A. pelo preço de HKD\$800,000.00 que, por sua vez, prometeu comprar pelo mesmo preço, a casa e terreno de 1037m², sito na XXX.

- XXXV. *O 1º R. assumiu ainda, perante o A., a obrigação acessória constante da alínea f) da matéria de facto assente.*
- XXXVI. *Uma vez que o prédio objecto da promessa não se encontrava descrito na Conservatória do Registo Predial, nem a sua propriedade aí inscrita em nome dos RR., cabia a estes últimos efectuar esse registo ou, então, fornecer ao A. os documentos necessários e conferir-lhe os poderes para o fazer, porquanto a escritura de compra e venda definitiva não poderia vir a ser celebrada enquanto esse registo não fosse efectuado.*
- XXXVII. *Os RR. não cumpriram, nem a obrigação principal, nem a obrigação acessória, assumidas no contrato, sendo que tal incumprimento procede de culpa exclusivamente sua.*
- XXXVIII. *O A. cumpriu escrupulosamente todas as obrigações a que estava adstrito e sempre agiu ao longo destes, quase, quinze anos, no mais estrito respeito pelo principio da boa fé.*
- XXXIX. *O A. entregou ao 1º R. o montante total, a título de sinal e de antecipação de pagamento, de HKD\$ 500,000.00 (quinhentos dólares de Hong Kong).*
- XL. *O A. praticou todos os actos que estavam ao seu alcance tendentes ao cumprimento do contrato promessa.*

- XXI. Porém, os Réus ignoraram totalmente as sucessivas interpelações do A..*
- XXII. Tal incumprimento é culposo e exclusivamente imputável aos RR. nos termos do disposto nos artigos 797º, nº 1, alínea b) e 794º nº 1, todos do CCM.*
- XXIII. Não tendo sido estipulado no contrato promessa qualquer prazo para o seu cumprimento, e tendo o A. interpelado os RR. fixando-lhes um prazo razoável para que cumprissem o contrato, não cumprindo aqueles a obrigação dentro do prazo razoável que, para o efeito, foi fixado pelo A., entraram em mora nos termos do artigo 794º nº 1 do CCM.*
- XLIV. Essa mora transformou-se em incumprimento definitivo nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 797º, quando o A. interpelou novamente os RR. para cumprirem o contrato, concedendo-lhes, para o efeito, um novo prazo e avisando-os de forma expressa e inequívoca que o não cumprimento do contrato promessa dentro do novo prazo fixado seria considerado pelo A. incumprimento culposo do contrato, por culpa exclusiva dos RR., com todas as legais consequências.*
- XLV. Acresce que o A. teve igualmente razões objectivas para*

perder o interesse na manutenção do contrato celebrado em 1991, portanto há mais de 14 anos, e reiterado no ano 2000.

XLVI. Constatando o A. que o imóvel prometido vender continuava, e continua, omissa na Conservatória de Registo Predial por absoluta inércia dos RR, deixaram de existir razões para que o A. continuasse a acreditar que os RR. queriam cumprir.

XLVII. Pelo que o A. perdeu também o interesse na prestação dos RR., devendo, por isso, considerar-se como não cumprida a obrigação também nos termos dos artigos 797º, nº 1, alínea a) e 794º, do CCM.

XLVIII. Uma vez na posse dos HKD\$500,000.00 - que utilizaram inclusivamente para poderem emigrar de Macau, conforme consta da alínea r) da matéria de facto assente - os RR. nada fizeram no sentido de cumprir o contrato promessa, pelo que o cumprimento deste último tornou-se impossível por sua culpa exclusiva.

XLIX. Pelo que o A. tem direito à resolução do contrato, à restituição da quantia paga e à indemnização pelos prejuízos sofridos nos termos dos artºs 794º, nº , 797º, nº 1, als. a) e b) e nº 2, 788º, 787º e 790º, nº 2 do C.C.M.

- L. Ora, nos termos do disposto nos artºs 435º e 436º do Código Civil, tem o direito de exigir, a título de indemnização, o dobro do que prestou enquanto sinal, o que ascende, neste caso a HKD\$1,000,000.00 (um milhão de dólares de Hong Kong).*
- LI. Conforme resulta da douta sentença de que ora se recorre, que bem andou nesta matéria ao decidir como decidiu, a devolução do sinal em dobro é da responsabilidade também do cônjuge do 1º Réu, a 2ª Ré.*
- LII. Tendo o 1º R. outorgado o contrato promessa com o pleno conhecimento e consentimento da sua mulher, a ora 2ª R., o montante peticionado de HKD\$1,000,000.00 (um milhão de dólares de Hong Kong), responsabiliza ambos os cônjuges RR. na presente acção, devendo ambos ser condenados no seu pagamento nos termos do disposto no artigo 1691º, nº 1 a) do Código Civil de 1966, lei vigente à data em que o primeiro contrato foi assinado, equivalente, no entanto, *ipsis verbis*, ao artigo 1558º, nº 1 ,a) do CCM.*
- LIII. Acresce que se trata de uma dívida contraída na constância do matrimónio pelo cônjuge administrador, em proveito comum do casal e nos limites dos seus poderes de*

administração.

- LIV. É lícito a qualquer dos cônjuges celebrar contratos promessas de venda de bens imóveis comuns do casal sem a outorga do outro.*
- LV. A quantia de HKD\$ 500,000.00 entregue pelo A., a título de sinal, constituiu um rendimento que entrou no património comum dos RR, e foi destinada a ocorrer aos encargos e despesas inerentes à emigração de ambos para a África do Sul e à sua permanência nesse país.*
- LVI. Pelo que a referida dívida foi contraída em proveito comum do casal e nessa é responsabilidade de ambos os RR, nos termos da alínea a) e da alínea c) do artigo 1691º do CC de 1996, correspondente ao artigo 1558º do CCM.*
- LVII. Devendo pois ambos ser condenados a pagar ao A. a devolução do sinal em dobro, no montante de HKD\$1,000,000.00 (um milhão de dólares de Hong Kong).*
- LVIII. Em face de todo o exposto se conclui que a douda sentença proferida nos presentes autos, ao declarar a nulidade do contrato-promessa referido na alínea a) e reiterado no acordo referido na alínea i) ambas dos factos assentes, por considerar que o seu objecto é indeterminável e legalmente*

impossível e, assim, que a impossibilidade do cumprimento do mesmo não procede de causa imputável aos RR. e, conseqüentemente, ao condenar os RR. apenas na devolução em singelo do sinal prestado pelo A., violou flagrantemente os artigos 273º (correspondente ao artigo 280º do Código Civil de 1966), 343º, 395º (correspondente ao artigo 401º do Código Civil de 1966), 435º, 436º, 787º, 788º, 790º, n.º 2, 794º, n.º 1, 797º, n.º 1, alínea a) e b) e n.º 2, todos do Código Civil de Macau1”; (cfr., fls. 317 a 371).

*

Contra-alegando, pugnam os RR. pela confirmação da decisão recorrida; (cfr., fls. 376 a 385).

*

Preferido despacho liminar, e colhidos os vistos legais, vieram os autos à conferência.

Nada obstando, cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Deu o Colectivo “a quo” como provada a seguinte matéria de facto:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Em 4 de Novembro de 1991, o Autor e o 1º Réu celebraram um acordo que reduziram a escrito, cujo teor consta de fls. 23 e aqui se dá por inteiramente reproduzido, e através do qual o 1º Réu declarou aceitar vender ao Autor, o terreno e o prédios sitos XXX, com a área de 1037 metros quadrados (alínea A da Especificação).*
- *Nos termos desse acordo, o preço da dita venda seria de HKD\$800,000.00 (alínea B da Especificação).*
- *Na data referida na alínea a), o Autor entregou ao 1º Réu, por conta do preço, a quantia de HKD\$300,000.00 quantia essa que,*

nos termos que constam desse mesmo acordo escrito, era entregue a título de sinal (alínea C da Especificação).

- *Ainda nos termos do acordo referido na alínea a), o remanescente do preço, ou seja HKD\$500,000.00 seria pago pelo Autor, de uma só vez, na altura da celebração da escritura (alínea D da Especificação).*
- *Posteriormente, em 29 de Novembro de 1991, a pedido do 1º Réu o Autor entregou a este a quantia de HKD\$200,000.00 a título de sinal e antecipação de pagamento (alínea E da Especificação).*
- *Nos termos da cláusula 6 do acordo referido na alínea a), o 1º Réu teria de prestar todo o seu apoio, sem nenhuma condição, ao Autor, quanto à mudança de nome e tratamento de todas as formalidades legais do terreno e prédio mencionados supra na mesma alínea a) (alínea F da Especificação).*
- *O terreno e o prédio referidos supra na alínea a) encontram-se omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau (alínea G da Especificação).*

- *Através de carta datada de 20 de Outubro de 1999, o Autor solicitou ao 1º Réu que procedesse à marcação da escritura pública de compra e venda relativa ao prédio referido na alínea a), imperterivelmente até ao dia 8 de Novembro de 1999 (alínea H da Especificação).*

- *Em 1 de Novembro de 2000, o Autor e o 1º Réu celebraram novo acordo que reduziram a escrito e cujo teor consta de fls. 33 e 34 e aqui se dá por integralmente reproduzido (alínea I da Especificação).*

- *No dia 31 de Janeiro de 2003, o Autor, através do seu advogado, enviou uma carta aos Réus solicitando-lhes que procedessem à marcação da escritura pública até ao dia 24 de Fevereiro de 2003, em dia, hora e cartório notarial que melhor lhes conviesse, ou que enviassem ao mandatário do Autor, com a máxima urgência possível, toda a documentação necessária para este pudesse assegurar a realização da escritura até à mencionada data de 24 de Fevereiro de 2003 (alínea J da Especificação).*

- *No dia 5 de Março de 2003, o Autor, através do seu advogado, enviou nova carta aos Réus, em que lhes concedia um novo prazo para que procedessem à marcação da escritura de compra e venda até ao dia 26 de Março de 2003 (alínea L da Especificação).*
- *Dizia-se nessa carta que, caso os Réus não comparecessem para outorga da escritura nem entregassem os documentos necessários para que a escritura fosse efectivada, tais facto seriam considerados "como incumprimento definitivo do mencionado contrato promessa" (alínea M da Especificação).*
- *Os Réus não procederam á marcação da escritura nem entregaram ao Autor os documentos que este solicitava na carta referida na alínea anterior (alínea N da Especificação).*
- *Os Réus casaram entre si, sem convenção antenupcial, no dia 21 de Novembro de 1986 (alínea O da Especificação).*
- *A 2ª Ré teve conhecimento das negociações entre o 1º Réu e o Autor e que conduziram à celebração do acordo referido na*

alínea a) (alínea P da Especificação).

- *No dia 17 de Dezembro de 1991, na Secção Consular da Embaixada de Portugal em XXX, os Réus, outorgaram procuração a favor de D cujo teor consta de fls. 29 e 30 e aqui se dá por integralmente reproduzido (alínea Q da Especificação).*

- *O 1º Réu celebrou o acordo referido na alínea a) da Matéria de facto assente com vista a receber uma quantia monetária destinada a acorrer aos encargos e despesas inerentes à emigração de ambos os Réus para XXX e à sua permanência nesse país (alínea R da Especificação).*

Da Base Instrutória

- *Em 4 de Novembro de 1991 e até hoje, a área do terreno referido na alínea a) da matéria de facto assente excede em dez por cento a área do edifício ali implantado (cfr. fls. 193 e 194) (Resposta ao quesito 1º).*

- *A 2a Ré deu o seu consentimento à celebração do acordo referido*

na alínea a) da matéria de facto assente (Resposta ao quesito 2º)”;(cfr., fls.301-v a 303-v).

Do direito

3. Importa antes de mais clarificar um aspecto.

Na sentença recorrida, considerou o Mmº Juiz que existia lapso na indicação do montante de HKD\$1.000.000,00 no pedido subsidiário, e, perante tal entendimento procedeu à sua correcção, afirmando que (em tal pedido) “o valor que deve ser pago pelo Autor é HKD\$500.000,00 e não o dobro”, (cfr., fls. 293 e 293-v), o que, por sua vez, levou a que, em conformidade com o assim consignado, a final, se viesse a considerar procedente o pedido subsidiário, condenando-se “os Reus a devolver ao A. a quantia de HKD\$500.000,00, correspondente ao sinal pago pelo A. (...)”.

Porém, e tal como com razão alega o A. ora recorrente, “não há qualquer lapso no montante peticionado a título subsidiário”, já que este pedido tinha sido formulado “para o caso de se considerar que a dívida emergente do incumprimento do contrato promessa que está na base dos

presentes autos só responsabiliza o Réu marido” (cfr., conclusões II e III).

Seja como for, dado que na decisão recorrida se considerou que o “contrato promessa” celebrado era nulo, cabendo tão só ao A. o direito à devolução do sinal em singelo, mostra-se-nos de se começar por ver se é de manter o assim entendido, e em harmonia com o que se vier a decidir, de apreciar do referido “lapso”.

Pois bem, consignou-se na sentença ora recorrida que nulo era o contrato promessa dado que era o seu objecto “legalmente impossível e indeterminável”.

Sendo efectivamente esta a forma de invalidade para os negócios jurídicos com tais “características”, (cfr., artº 280º do C.C. de 1961, hoje, artº 273º do C.C.M.), vejamos então se assim é no caso dos presentes autos.

No que toca à “impossibilidade legal”, afirmou-se na sentença recorrida que:

“..., conforme o quadro fáctico assente acima desenhado, o Autor e o 1º Réu celebraram um contrato-promessa de compra e venda que tem por

objecto um terreno e os prédios sitos XXX, com a área de 1037 metros quadrados (vidé alínea A) da Especificação), os quais encontram-se omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau (alínea G) da Especificação).

Perante estes dados, a 1 a dúvida que se suscita é a saber com sabe que o 1º Réu, promitente-comprador, é "proprietário" dos imóveis em causa, enquanto sobre eles não há registo predial? É certo que a figura de contrato promessa pode versar sobre bens alheios ou futuros, mas no caso dos autos, o 1º Réu, após celebrado o respectivo acordo, não conseguiu fazer entrar na sua esfera do património os prédios que tinha prometido vender, pergunta-se, porquê? Ora, sem mais, porque ele encara um obstáculo legal, mesmo hoje, actualmente, visto que os artigos 7º e 8º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de Terras), dispõem:

"1. Consideram-se terrenos vagos os que, não tendo entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, não tenham ainda sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública ou privada.

2. Os terrenos vagos integram-se no domínio privado do Território, podendo vir a ser afectados ao domínio público ou ser concedidos nos termos admitidos por lei."

E,

"Sem prejuízo do disposto no artigo 5º, sobre os terrenos do domínio público e do domínio privado do Território não podem ser adquiridos direitos por meio de usucapião ou acessão imobiliária."

O expendido é suficiente para nos chegarmos à conclusão de que estamos perante uma situação de impossibilidade legal do objecto, que dá origem à nulidade do acrodo"; (cfr. fls. 303-v a 304).

Dúvidas não parecendo haver que a "impossibilidade legal do objecto" como causa de nulidade do negócio jurídico, é apenas a que se verifica quando a lei impõe originariamente ao seu objecto um obstáculo insuperável, (não abrangendo pois a chamada impossibilidade superveniente; cfr., v.g., o Ac. da Rel. do Porto de 22.02.2000, Proc. nº 0020062, in "www.dgsi.pt"), e, certo sendo que para se determinar a impossibilidade originária se deve atender à data em que a obrigação se constituiu, sendo indiferente que se trate de uma impossibilidade susceptível de mais tarde desaparecer, afigura-se-nos de aqui se fazer (também) um esclarecimento prévio.

Como da matéria de facto resulta, em 04 de Novembro de 1991, celebraram, o A. e o 1º R., com o consentimento da 2ª R., um contrato promessa de compra e venda de um terreno e prédios sitos em Coloane, na

povoação de Hac Sá, com o nº 14, omissos na conservatória do Registo Predial, e no âmbito do qual o 1º R. prometeu vender o referido imóvel ao A. pelo preço total de HKD\$800.000,00.

Na data da assinatura do mencionado contrato, e em 29.11.1991, a título de sinal e antecipação de pagamento, entregou o 1º R. ao A. o total de HKD\$500.000,00.

Gorada a outorga da respectiva escritura pública de compra e venda que a pedido do A. pretendia viesse a ocorrer em 29.10.1999, em 01.11.2000, celebraram o A. e o 1º R. um novo contrato promessa de compra e venda do mesmo imóvel, onde, para além de se declarar que tinha já o 1º R. recebido do A. o montante de HKD\$500.000,00, foi, por aquele, cedida a “posse” do mesmo imóvel ao A.; (cfr. fls. 33 e 34 e 163 a 164).

Perante isto, coloca-se desde já uma questão: a de saber qual o contrato a ter um conta para a decisão a proferir.

Atento o decidido na sentença recorrida, a mesma teve como referência o 1º contrato celebrado em 04.11.1991, alheando-se do

celebrado em 01.11.2000; (repare-se que em sede de decisão se fez referência à “alínea A de Especificação” que é a que se refere ao contrato datado de 04.11.1991).

Creemos porém que adequado não é este entendimento, pois que, com a celebração do contrato-promessa de 01.11.2000, validade e eficácia deixou de ter o antes celebrado em 04.11.1991.

Aliás, só assim se pode entender a vontade das partes e invocação por parte do A. quanto à celebração deste 2º contrato promessa, certo sendo ainda que, do seu título (“contrato promessa”) e teor, assim se deve concluir, (não sendo pois de se considerar o mesmo como uma “renovação de votos”).

Desta forma, mostra-se-nos que a questão da “legalidade do objecto” se deve colocar perante o contrato promessa datado de 01.11.2000, (e não em relação ao celebrado em 04.11.1991 que, com a celebração daquele, deixou de existir e vincular as partes).

Nesta conformidade, e feito o esclarecimento que antecede, avancemos então para a apreciação da dita legalidade do objecto, onde,

sem prejuízo do muito respeito por opinião em sentido diverso, cremos que só uma pode ser a solução.

De facto, não estando o imóvel registado na C.R.P.; e nada constando nos autos, nomeadamente, quanto à sua titularidade, mostra-se-nos de se dar aqui aplicação ao entendimento já afirmado pelo Vdº T.U.I. no douto Acórdão de 05.07.2006, tirado no Proc. nº 32/2005, onde, no que para o caso releva se consignou que:

“Prescreve o artº 7º da L.B.R.A.E.M. que:

"Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau."

Desta norma resulta que foi estabelecido pela Lei Básica o princípio de que a propriedade e a gestão dos solos e recursos naturais no âmbito da Região cabem respectivamente ao Estado e ao Governo da Região. No

entanto, a fim de respeitar e proteger os poucos terrenos da propriedade privada já existentes em Macau, é admitida excepção a este princípio, isto é, continuar a reconhecer os direitos de propriedade privada de terrenos anteriormente existentes.

Há um requisito para a excepção, que consiste em que os terrenos de propriedade privada devem ser "reconhecidos, de acordo com a lei, antes do estabelecimento da RAEM."

Uma vez que após o estabelecimento da Região, todos os terrenos situados no âmbito territorial da Região são de propriedade do Estado, excepto os que foram reconhecidos como propriedade privada nos termos da lei antes do estabelecimento da Região. Em consequência, não é possível constituir nova propriedade privada de terrenos depois da criação da Região, sob pena de violar a disposição do artº 7º da Lei Básica."

Face ao assim decidido, que se subscreve, inexistindo nos autos prova que na data da celebração do contrato promessa em causa, integrava o imóvel em causa a propriedade privada, evidente é que nulo é o seu objecto, pois que com aquele se estava a prometer comprar e vender um imóvel que nos termos do artº 7º da L.B.R.A.E.M. pertencia à R.A.E.M., e que, por assim ser, não nos parece que pudesse figurar como objecto de

um contrato promessa de compra e venda.

Assim, constando-se que a assinalada “impossibilidade legal” é originária, pois que o contrato promessa em causa foi celebrado na vigência da L.B.R.A.E.M., imperativo se torna concluir que dada a sua nulidade, apenas podia o A. ora recorrente reclamar a devolução do montante pago, ou seja, HKD\$500.000,00, e por cuja devolução, atenta a factualidade dada como provada, nomeadamente, a constante na alínea O) e R) da especificação, devem ser ambos os réus solidariamente responsáveis.

*

Decisão

4. Nos termos e fundamentos expostos, em conferência, acordam julgar parcialmente procedente o recurso, alterando-se a sentença recorrida, no sentido de serem ambos os RR. solidariamente responsáveis pelo pagamento ao A. do montante de HKD\$500.000,00.

Custas pelo recorrente e recorridos nas devidas proporções.

Macau, aos 23 de Novembro de 2006

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong