

Processo n.º 488/2015

(Recurso Cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data : 3/Dezembro/2015

ASSUNTOS:

- Mora e incumprimento definitivo de contrato promessa
- Direito de retenção

SUMÁRIO :

1. Se o promitente vendedor não celebra a escritura de compra e venda a que se comprometeu entra em mora e o promitente pode converter essa mora em incumprimento definitivo interpelando-o, nomeadamente, por vi a judicial para que cumpra.

2. Acrescerá ainda perda de interesse do promitente na compra se a fracção for objecto de penhora em conversão de arresto sobre ela incidente, em execução movida contra a promitente vendedora.

3. Nessa conformidade, não deixará de haver fundamento para a resolução do contrato por banda do promitente vendedor, podendo este exigir o pagamento do sinal em dobro, face ao incumprimento do promitente vendedor, visto o disposto no art. 436º, n.º 2 e 797º, n.º 1 do CC.

4. Mas para garantia desse crédito não terá direito de retenção se não

se comprovar que houve entrega da coisa com *traditio*, visto o disposto no art. 745º, n.º 1, f) do CC.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 488/2015

(Recurso Civil)

Data : 3/Dezembro/2015

Recorrente : - A

Recorridas : - **Fábrica de Malhas B (Macau), Limitada.**
- **C Bank Limited**

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

I – RELATÓRIO

1. A Autora nos autos à margem referenciados, intentou acção declarativa com forma de processo ordinário contra **Fábrica de Malhas B (Macau), Limitada, C Bank Limited e Banco D SA**, peticionando a final que,

(i) *Seja declarada a resolução, por incumprimento definitivo e culposo da 1º Ré Fábrica de Malhas B (Macau), Lda., do contrato promessa de compra e venda da fracção autónoma designada pela Letra "D12", para indústria, que corresponde ao 12.º andar "D", do prédio sito nos n.º 175, 181 da Avenida da Concórdia, 4, 10, 20, 44 e 48 do Pátio da Concórdia, 176 da Rua Conselheiro Borja e 31 da Travessa do Norte do Patane, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro 8106, inscrito na matriz predial da freguesia de N. Senhora de Fátima sob o artigo n.º XXX celebrado em 09 de Setembro de 2009, entre a Autora e a 1º Ré;*

(ii) *Em consequência seja a 1.º Ré, Fábrica de Malhas B (Macau), Lda., condenada a pagar à Autora a quantia de MOP\$928,350.00 (novecentas e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta patacas), correspondente ao dobro do sinal pago pela Autora;*

(iii) *Seja a 1.º Ré, Fábrica de Malhas B (Macau), Lda., condenada a pagar à Autora as despesas de condomínio, no valor global de MOP\$76,292.00 (setenta e seis mil, duzentas e noventa e duas patacas);*

(iv) *Seja reconhecido o direito de retenção da Autora sobre a fracção autónoma designada pela Letra "D12", para indústria, que corresponde ao 12.º andar "D", do prédio sito nos n.º 175, 181 da Avenida da Concórdia, 4, 10, 20, 44 e 48 do Pátio da Concórdia, 176 da Rua Conselheiro Borja e 31 da Travessa do Norte do Patane, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro 8106, inscrito na matriz predial da freguesia de N. Senhora de Fátima sob o artigo n.º XXX, e em consequência serem as Rés condenadas a respeitar esse mesmo direito de retenção;*

(v) *seja a Primeira Ré condenada no pagamento das custas e condigna procuradoria.*

Alegando para tanto, e em síntese, que em 9 de Setembro de 2009 celebrou com a 1.ª Ré um contrato de promessa de compra e venda da fracção melhor identificada nos autos, pagando, a título de sinal a quantia de HKD450.000.00 e recebendo as chaves do aludido imóvel,

Contrato que não foi cumprido por culpa exclusiva da 1.ª Ré,

Tendo a fracção em causa sido, posteriormente à celebração de tal contrato promessa de compra e venda, arrestada e penhorada no âmbito do processo de execução CV2-09-0130-CEO, no qual a 1.ª Ré é executada.

Em face do assim alegado e peticionado, após julgamento da causa, foi entendimento do douto Tribunal a quo declarar resolvido o contrato promessa celebrado em 9 de Setembro de 2009 entre a aqui Recorrente e a 1ª Ré, condenando-a (apenas) no pagamento da quantia de HKD500.000.00.

Mais entendeu o Tribunal absolver os Réus dos restantes pedidos formulados pela Autora, julgando improcedente o reconhecimento do direito de retenção, por ter entendido que não ficaram provados os factos relativos à entrega e ao uso da fracção..

2. Inconformada com a decisão, **vem a Autora recorrer, alegando,** em síntese:

I. Vem o presente recurso interposto da sentença proferida pelo douto Tribunal a quo através da qual foi declarado resolvido o contrato promessa celebrado em 9 de Setembro de 2009 entre a aqui Recorrente e a 1ª Ré, condenando-se esta última (apenas) no pagamento da quantia de HKD500.000.00.

II. Para além de assim decidir, entendeu o Tribunal absolver os Réus dos restantes pedidos formulados pela Autora, julgando improcedente o reconhecimento do direito de retenção, por ter entendido que não ficaram provados os factos relativos à entrega e ao uso da fracção (resposta aos quesitos 7º a 13º).

III. Entende a ora Recorrente que a decisão sobre a matéria de facto não é correcta e deverá ser alterada, constando do processo todos os elementos de prova, tais como documentos e prova testemunhal gravada, cuja avaliação se impugna nos termos do disposto

no art. 629º do CPC e, por via do presente recurso, pretende a Recorrente impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto vertida nos quesitos 4º, 5º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 18º e 39º da Base Instrutória porquanto da prova produzida em sede de julgamento nunca poderiam os referidos quesitos merecer as respostas que lhe foram conferidas pelo douto Tribunal a quo.

IV. Entende ainda a Recorrente que, face ao erro no julgamento da matéria de facto, no plano do Direito aplicável ao caso concreto, a decisão recorrida ao decidir como decidiu fez uma incorrecta aplicação do disposto no art. 745.º, n.º 1, alínea f) do Código Civil.

V. Os depoimentos das testemunhas E (vide passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 45 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 10.22.56; passagem gravada em 16.10.2014 no excerto 10.27.57 do cd 1 tradutor 1; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 15 segundos aos 00 minutos e 42 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 10.32.42; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 55 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 10.51.40), F (vide passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 40 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.04.17; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 10 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.05.31; passagem gravada em 16.10.2014 na cd 1 tradutor 1 excerto 11.07.37; passagem gravada em 16.10.2014, no cd 1 tradutor 1 excerto 11.08.11; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.02; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.15; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.39; passagem gravada em 16.10.2014, dos 00 minutos e 00 segundos aos 01 minutos e 28 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.10.34; passagem gravada em 16.10.2014 aos 02 minutos e 15 seguintes e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.23.48; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 07 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.27.13; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 16 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.27.13; passagem gravada em

16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.29.25; passagem gravada em 16.10.2014, aos 04 minutos e 48 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.31.44; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.36.50; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.40.19; passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 17 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.43.34); e **G** (passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 36 segundos a 02 minutos e 53 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.46.57; passagem gravada em 16.10.2014 do cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.08; passagem gravada em 16.10.2014 do cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.39; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.39; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.51.06; passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 14 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.56.55; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.59.25; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos a 01 minutos e 29 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.59.25), permitem sustentar a alegação dos factos invocados pela ora Recorrente, tal como aliás foi entendimento do Tribunal Judicial de Base no processo CV2-09-0130-CEO-C, cujos factos discutidos são em tudo semelhantes aos dos presentes autos.

VI. Não obstante a decisão proferida no processo CV2-09-0130-CEO-C, não tenha força obrigatória no âmbito dos presentes autos, à mesma deveria ter sido dada a devida relevância probatória, pois que, tratando-se dos mesmos exactos factos, intervindo nos dois processo as mesmas partes e as mesmas testemunhas, dúvidas não subsiste tratar-se naturalmente de um relevante meio de prova.

VII. Dos depoimentos das testemunhas **E**, **F** e **G**, não contrariados por nenhum dos documentos juntos aos autos, resulta de forma peremptória que a ora Recorrente recebeu as

chaves da fracção e que, na posse das mesmas a passou a ocupar, nelas realizando obras e instalando o seu escritório e armazém.

VIII. Para além do mais, inexistem nos autos quaisquer indícios de que a ora Recorrente tenha entrado ilicitamente na fracção sub judice, e nem se diga que o depoimento das testemunhas da 2.ª Ré H (passagem gravada em 16.10.2014 cd 1 tradutor 1 excerto 12.18.31; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 30 segundos a 01 minutos e 27 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.20.58; passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 50 segundos a 03 minutos e 30 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.20.58; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 20 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12.35.30; passagem gravada em 16.10.2014, no cd 1 tradutor 1 excerto 12.39.20) HO KA IU (passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 04 segundos a 01 minutos e 15 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.43.46; passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 59 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12.45.36; passagem gravada em 16.10.2014, aos 03 minutos e 10 segundos aos 03 minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.48.59; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 44 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.52.56; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 15 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12.57.22; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 12.58.03; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos a 00 minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.59.37), I (passagem gravada em 16.10.2014 aos 01 minutos e 29 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 15.13.22; passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 39 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 15.15.29; passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 02 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 15.18.04; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.22.03) e K (passagem gravada em 16.10.2014, aos

00 minutos e 15 segundos aos 00 minutos e 15 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 15.28.46; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.14; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.44; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.57; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.33.36; passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.34.36) são passíveis de comprovar que não existiu a entrega das chaves e a ocupação lícita da fracção.

IX. A testemunha J, cujo depoimento se encontra supra transcrito, apenas fez uma deslocação à entrada da fracção, tendo-se demorado naturalmente muito pouco tempo, não tendo nunca entrado no interior da mesma, donde, a impressão que esta curta visita lhe trouxe da ocupação por parte da ora Recorrente da fracção não poderia ter servido para formar a convicção do douto Tribunal o quo quanto à não prova da entrega da fracção à ora Recorrente.

X. Também mal andou o douto Tribunal o quo ao entender que a ora Recorrente apenas pagou de sina à 1.ª Ré o montante de HK\$250,000.00.

XI. É que, para além de todas as testemunhas da Autora - melhor identificadas na Conclusão VII - terem sido prementes ao afirmar que o valor do sinal foi de MOP\$400,000.00 / MOP\$500,000.00, não é também invulgar que no contrato-promessa de compra e venda as partes não declarem exactamente aquilo que foi pago ...

XII. Ademais, a própria 1.ª Ré emitiu recibo de quitação em 03 de Setembro de 2009, confirmando ter recebido da ora Recorrente a quantia de HK\$200,000.00 através de dois cheques, donde do teor dos docs. 4 e 5 juntos com a petição inicial, bem assim como dos depoimentos supra transcritos, o douto Tribunal a quo deveria ter antes dado como provado que o valor do sinal pago pela ora Recorrente foi no valor de HK\$450,000.00.

XIII. E ao entender que o valor pago a título de sinal foi apenas de HK\$250,00.00, mal também andou o douto tribunal a quo ao condenar a 1.ª Ré na devolução de apenas HK\$500,000.00, quando, deveria antes o valor de tal condenação ser de HK\$900,000.00, a que correspondem MOP\$928,350.00 (novecentas e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta patacas), atendendo a que o valor pago a título de sinal foi de HK\$450,000.00

XIV. Constando dos autos todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre a matéria de facto - quais sejam documentos e depoimento das testemunhas supra transcritos - está esse Venerando Tribunal, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 629.º do CPC, na condição de modificar a decisão do Tribunal de Primeira Instância sobre a matéria de facto, julgado do seguinte modo:

"Quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1º Ré, a quantia de HKD450,000.00 (quatrocentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP464,175.00 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e setenta e cinco patacos)?

Resposta ao quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1º Ré, a quantia de HKD250,000.00 (duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong.

Quesito 5º -No dia 03 de Setembro de 2009, durante as negociações com vista à aquisição da aludida fracção, a Autora entregou à promitente-vendedora, 1ª Ré, a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP206,300.00 (duzentas e seis mil e trezentas patacos), através de dois cheques, os quais esta recebeu e deu competente quitação?

Resposta ao Quesito 5º - Provado que no dia 03 de Setembro de 2009 foi declarado pela 1ª Ré que recebeu a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong)

através de dois cheques.

Quesito 7º - Na data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a promitente vendedora, ora 1 a Ré, entregou à Autora as chaves da fracção objecto do negócio?

Resposta ao quesito 7º - Provado

Quesito 8º - A partir de 09 de Setembro de 2009 a Autora passou a usar a aludida fracção?

Resposta ao quesito 8º - Provado

Quesito 9º - Procedendo à sua limpeza e ocupação?

Resposta ao quesito 9º - Provado

Quesito 10º - Tendo nela instalado um escritório e armazém do seu estabelecimento comercial Fomento Predial Decoração Iao Seng?

Resposta ao quesito 10º - Provado

Quesito 11º - Realizando obras/trabalhos por forma a melhor a adaptar a fracção às suas necessidades?

Resposta ao quesito 11º - Provado

Quesito 12º - Nomeadamente a construção de uma parede, a alteração e instalação de portas e portões?

Resposta ao quesito 12º - Provado

Quesito 18º - Desde a celebração do contrato promessa de compra e venda e entrega das respectivas chaves, a Autora tem vindo a fazer uso da referida fracção D12?

Resposta ao quesito 18º - Provado

Quesito 39º - Na data do arresto da fracção "D12" (em meados de Novembro ou Dezembro de 2009), a mesma encontrava-se desocupada, com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1.ª Ré?

Resposta ao quesito 39º - Provado que na data do arresto da fracção "D12" a mesma encontrava-se com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1ª Ré."

XV. Ao incorrer em erro de julgamento matéria de facto no que respeita aos quesitos 7.º a 13.º, 18.º e 39.º, os quais se referem aos factos donde se retira a existência de tradição do imóvel para a ora Recorrente, mal também andou o douto Tribunal ao não reconhecer que à ora Recorrente assiste o direito de retenção sobre a fracção em causa nos presentes autos.

XVI. Reconhecido que está o crédito da ora Autora (independentemente do valor do mesmo) decorrente do incumprimento contrato promessa em causa nos presentes autos por parte da 1.ª Ré, e provado que está que a ora Recorrente obteve a tradição da fracção a que tal contrato respeita - o que se espera seja o douto entendimento de V. Exas. -, deverá também, consequentemente ser reconhecido o direito de retenção da ora Recorrente.

XVII. Ao não reconhecer o direito de retenção à ora Recorrente a decisão recorrida viola o disposto no artigo 745.º, n.º 1 alínea f) do Código Civil.

Nestes termos e nos demais de Direito, deve ser dado provimento ao presente Recurso e, em consonância com o acima alegado, revogada a decisão recorrida e substituída por uma outra que julgue procedentes todos os pedidos aduzidos pela ora Recorrente.

3. C BANK LIMITED, 2.º Réu nos autos à margem identificados, notificado das Alegações de Recurso apresentadas pela Autora A no âmbito do recurso por esta interposto, veio apresentar as suas **contra-alegações, o que fez, em síntese:**

1. A Autora, ora Recorrente, entende que o Tribunal a quo deveria ter reconhecido o direito de retenção sobre a fracção e ainda que esta entregou a quantia de HKD 450.000,00 a título de sinal.

2. Contudo, não assiste qualquer razão à Autora, ora Recorrente.

3. Antes de mais, nenhuma das testemunhas apresentadas pela Autora, ora Recorrente, afirmou ter visto a entrega das chaves por parte da proprietária, a 1.ª Ré.

4. Antes afirmaram vagamente que "achavam que houve entrega".

5. Nem tão-pouco souberam precisar em que datas alegadamente visitaram a fracção.

6. Sendo altamente provável que apenas tivessem ocorrido já em 2010.

7. Acresce que, as 3 testemunhas apresentadas pela Autora, ora Recorrente, são um amigo, o pai e a mãe.

8. Por outro lado, as testemunhas do 2.º Réu, ora Recorrido, afirmaram que funcionários do banco visitaram a fracção em 20.10.2009.

9. Ou seja, dias antes da audiência no âmbito da providência cautelar de arresto, que veio a ser decretada a favor do banco.

10. Mais confirmaram que nessa data a fracção estava vazia e suja, e na posse da proprietária, a 1.ª Ré.

11. De resto, a 1.ª Ré estava a tentar vender a fracção a terceiros.

12. Acresce que, a prova documental apresentada pela própria Autora, ora Recorrente, demonstra claramente que não houve tradição da coisa.

13. Desde logo, e em especial, o contrato promessa junto como Doc. 1 à Petição Inicial no qual consta expressamente que a entrega da fracção só aconteceria na data da escritura com o pagamento integral do preço.

14. O que manifestamente nunca chegou a acontecer, como aliás a Autora, ora Recorrente, reconheceu.

15. Devendo, pois, concluir-se que, pelo menos na data da assinatura do contrato não foram entregues as chaves da fracção pela proprietária, ora 1.ª Ré.

16. Isto é, houve intenção inequívoca por parte da proprietária de não entregar a fracção.

17. Até porque, à luz da experiência, não é de todo normal entregar-se um bem imóvel contra o pagamento de uma parcela tão diminuta do preço.

18. Acresce que, os demais documentos juntos com a Petição Inicial, em concreto, Docs. 8 a 11, apontam que não houve entrega e que não havia posse, pelo menos na data em que foi decretado o arresto a favor do 2.º Réu, ora Recorrido.

19. É que os contratos de fornecimento de água e de electricidade apenas foram celebrados em Março de 2010.

20. E as despesas de condomínio também só foram pagas em Março de 2010.

21. Ou seja, mais de seis meses após a assinatura do contrato promessa.

22. Pelo que, não tendo havido traditio rei da fracção por parte da proprietária, a 1.ª Ré, para a Autora, ora Recorrente, não lhe assiste qualquer direito de retenção.

23. No que respeita ao pagamento do sinal, o contrato promessa também é muito claro ao especificar que apenas foi paga a quantia de HKD 250.000,00.

24. Nada constando quanto a eventuais pagamentos adicionais, nomeadamente o alegado pagamento adicional de HKD 200.000,00.

25. De resto, à luz da experiência, também não é de todo frequente que a Autora, ora Recorrente, na qualidade de promitente compradora, tenha efectuado outros pagamentos sem deles haver registo escrito.

26. E menos ainda se tivermos em consideração que a Autora, ora Recorrente, alega ter feito um pagamento de HKD 200.000,00 ainda antes de ser celebrado o contrato promessa.

27. Isto é, não é crível que as partes não tenham reflectido no clausulado do contrato promessa a totalidade dos montantes alegadamente pagos, mas apenas sensivelmente metade.

28. Pelo que, muito bem andou o Tribunal a quo ao julgar que a Autora, ora Recorrente apenas entregou à proprietária, a 1.ª Ré, o montante de HKD 250.000,00, conforme consta expressamente do contrato promessa.

29. Por tudo o acima exposto, não pode proceder o recurso intentado pela Autora, ora Recorrente, devendo manter-se inalterável o Acórdão do Tribunal a quo que procedeu à selecção dos factos dados como provados e, bem assim, a Doute Sentença recorrida, nos seus

precisos termos.

NESTES TERMOS, deve o recurso interposto pela Autora, ora Recorrente, ser julgado totalmente improcedente, e, em consequência, ser mantida a decisão recorrida que julgou improcedente o pedido de reconhecimento de um direito de retenção e que condenou a 1.ª Ré ao pagamento de apenas HKD 500.000,00, respeitante ao dobro do sinal efectivamente pago, assim se fazendo, como é timbre deste Venerando Tribunal, a habitual JUSTIÇA!

4. Foram colhidos os vistos legais.

II - FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Até à presente data, não foi outorgada qualquer escritura pública de compra e venda entre a Autora e a 1ª Ré relativamente à fracção autónoma designada por "D12", melhor identificada nos presentes autos. (alínea A) dos factos assentes)*
- *No âmbito dos autos de procedimento cautelar que correram termos no 3º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base sob no CV3-09-0010-CPV, no qual era Requerida a Fábrica de Malhas B (Macau), Limitada, ora 1ª Ré, e Requerente, o C Bank Limited, ora 2º Réu, foi decretado o arresto de várias fracções autónomas propriedade da 1ª Ré, incluído a fracção objecto do contrato promessa sub*

judice. (alínea B) dos factos assentes)

- *Em Setembro de 2010, veio a ser convertido o arresto em penhora, conforme despacho proferido no âmbito do processo de execução que corre os seus termos no 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base de Macau, sob n.º CV2-09-0130-CEO, e ao qual aqueles outros autos de procedimento cautelar forma apensos. (alínea C) dos factos assentes)*

- *Para além da Autora, no âmbito do processo de execução supra mencionado, o Banco D, ora 3º Réu, veio reclamar os seus créditos pelo montante de MOP\$13,406,017.46, crédito esse garantido por hipoteca voluntária registada a seu favor pela inscrição n.º 44205 do Livro C80 fls. 193. (alínea D) dos factos assentes)*

Da Base Instrutória:

- *No dia 9 de Setembro de 2009, a Autora celebrou com a Fábrica de Malhas B (Macau), Lda., ora P Ré, um acordo constante do documento de fls. 20 a 23. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)*

- *Nos termos do aludido acordo, a Autora prometeu comprar, e a 1ª Ré prometeu vender, livre do ónus e encargos, a fracção autónoma designada pela Letra "D12", para indústria, que corresponde ao 12º andar "D", do prédio sito nos n.º 175, 181 da Avenida da Concórdia, 4, 10, 20, 44 e 48 do Pátio da Concórdia, 176 da Rua Conselheiro Borja e 31 da Travessa do Norte do Patane, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro BI06, inscrito na matriz predial da freguesia de N. Senhora de Fátima sob o artigo n.º XXX. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)*

- A Autora e a 1ª Ré acordaram que o preço da referida fracção seria de HKD\$2,150,000.00 (dois milhões, cento e cinquenta mil dólares de Hong Kong). (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1ª Ré, a quantia de HKD\$250,000.00 (duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong). (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- No dia 3 de Setembro de 2009, foi declarado pela 1ª Ré que recebeu a quantia de HKD\$200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong), através dos dois cheques. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

- Na data da assinatura do contrato, a Autora entregou à 1ª Ré uma ordem de caixa com o n.º XXX, sacado sobre o Banco da China, no valor de HKD\$250,000.00. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- A Autora, no dia 10 de Março de 2010, procedeu ao pagamento das despesas de condomínio respeitante ao período de Novembro de 2009 e Fevereiro de 2010. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)

- Tendo já despendido o montante global de MOP\$2,294.00 (dois mil duzentos noventa e quatro patacas), conforme cópias dos recibos referentes às despesas dos meses de Novembro e Dezembro de 2009 e Janeiro e Fevereiro de 2010. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)

- A Autora celebrou com as entidades responsáveis pelo fornecimento de água e energia eléctrica os contratos de fornecimento no dia 24/03/2010 e 10/03/2010 respectivamente. (resposta aos quesitos 16º e 38º da base instrutória)

- Conforme contratualmente acordado entre Autora e a 1ª Ré, a escritura definitiva de compra e venda deveria ser celebrada até ao dia 10 de Dezembro de 2009. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

- Por diversas vezes a Autora tentou contactar a promitente-vendedora, ora 1ª Ré, para ultimar o negócio. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

- Sem que, no entanto, o tivesse conseguido. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

- A 1ª Ré desapareceu e se furtou a quaisquer contactos da Autora. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

- Em Março de 2010, a Autora tomou conhecimento que, no âmbito dos autos de procedimento cautelar que correram termos no 3º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base sob no CV3-09-0010-CPV, no qual era Requerida a Fábrica de Malhas B (Macau), Limitada, ora 1ª Ré, e Requerente, o C Bank Limited, ora 2º Réu, fora decretado o arresto de várias fracções autónomas propriedade da 1ª Ré, incluído a fracção objecto do contrato sub judice e prometida vender à ora Autora. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)

- A 1ª Ré devidamente citada no âmbito do identificado processo de execução, não pagou os valores peticionados, nem nomeou à penhora bens susceptíveis de responder pelos créditos da Exequente. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)

- Nem a Autora teria celebrado o contrato referido na resposta dada ao quesito 10 se nessa altura já recaísse sobre o imóvel a penhora ordenada no âmbito do processo CV2-09-0130-CEO. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

- A 1ª Ré nunca advertiu a A. da existência de quaisquer dívidas pelas quais o imóvel prometido vender pudesse vir a responder. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)

- A 1ª Ré comprometeu-se a alienar a fracção livre de ónus e encargos. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)

- Tendo ainda declarado que no caso de vir a recair alguma penhora sobre a fracção prometida vender se comprometia a assumir a responsabilidade pela mesma e se na data da celebração do contrato-prometido a fracção não se encontrasse livre de ónus e encargos, indemnizaria a ora Autora pelos danos que tal facto lhe causasse. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)

- A Autora, através de notificação judicial avulsa de 11 de Abril de 2011 interpelou a 1ª Ré para comparecer, no dia 25 de Abril de 2011, no Cartório do Notário Privado Dr. Adelino Correia, para a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)

- Sob pena de, não comparecendo na data e hora acordados, ou não comparecendo em condições de celebrar a escritura pública de compra e venda da fracção nos termos prometidos, ter-se por resolvido o contrato-promessa de compra e venda nos termos e para os efeitos conjugados do disposto nos artigos 790º e 797º do Código Civil. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

- O funcionário judicial tentou proceder a tal notificação na sede da 1ª Ré. (resposta ao quesito 31º da base instrutória)

- O Tribunal não conseguiu efectivar a referida notificação, conforme melhor consta da certidão negativa emitida pelo Tribunal. (resposta ao quesito 32º da base instrutória)

- Os sócios da 1ª Ré não intervieram, nem ratificaram posteriormente o referido

contrato. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)

- O ponto 5, alínea a) do artigo 7º dos Estatutos da 1ª Ré estipula:

"V. Os actos de gestão referidos nesta cláusula incluem designadamente:

Alienar bens móveis e imóveis, valores e direitos, incluindo obrigações e qualquer participação social através da venda, troca ou outras formas onerosas, bem como utilizar o mesmo activo para hipoteca ou qualquer garantia ou onerá-lo". (resposta ao quesito 36º da base instrutória)

- Consta na cláusula 8ª do acordo aludido na resposta dada ao quesito 1 o seguinte: "

上述單位如有任何抵押，稅項及法院扣押或查封等之問題，需由甲方負責理妥。於簽署買賣公證書時，需無償無押無查封地交吉予乙方，否則因上述原因引致之一切任何損失，一概由甲方負責補償。" (resposta ao quesito 37º da base instrutória)

- Na data do arresto da fracção "D12", a mesma encontrava-se desocupada, com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1ª Ré. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)."

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa fundamentalmente por saber se se verificam dois factos que não foram considerados provados pelo Tribunal *a quo*, quais seja, o relativo à entrega das chaves e ocupação da coisa prometida comprar e o valor do sinal.

Se se provar o que pretende a recorrente, então, haverá base para se

poder considerar que existe um direito de retenção da coisa como garantia do crédito petitionado pela promitente compradora correspondente ao pagamento do dobro do sinal prestado, pretensamente, HKD 450.000,00.

Se não se lograr pôr em crise o julgamento de facto, então, afigura-se-nos que a sentença proferida está correctamente elaborada, afigurando-se correcta a aplicação do direito aos factos comprovados.

Comecemos pela análise da matéria de facto.

2. Constata-se que a impugnação da matéria de facto por banda da recorrente se apresenta formulada com rigor, formalmente bem deduzida, com adequado encadeamento, enquadrada correctamente, alcançando-se com grande clareza as razões por que se discorda do julgamento feito, com menção do respectivo suporte documental e destaque devido das passagens das gravações que ilustram, na perspectiva da recorrente, as razões da discordância.

Fica aqui este registo, sendo louvável o rigor posto nessa peça processual, de acordo, aliás, com o disposto no art. 599º, n.º 1 e 2 do CPC, infelizmente, nem sempre acatado, agravando-se a dificuldade de uma reapreciação da matéria de facto no tribunal de recurso.

Atentemos, pois, no que diz a recorrente, depois de transcrever as passagens pertinentes dos diversos depoimentos:

«Realizada audiência de discussão e julgamento, entendeu o douto Tribunal

a quo responder do seguinte modo à matéria de facto vertida nos quesitos 42, 52, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 182 e 392 da Base Instrutória:

Quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1ª Ré, a quantia de HKD450,000.00 (quatrocentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP464,175.00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, cento e setenta e cinco patacas)?

Resposta ao quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1ª Ré, a quantia de HKD250,000.00 (duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong).

Quesito 5º - No dia 03 de Setembro de 2009, durante as negociações com vista à aquisição da aludida fracção, a Autora entregou à promitente-vendedora, 1ª Ré, a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP206,300.00 (duzentas e seis mil e trezentas patacas), através de dois cheques, os quais esta recebeu e deu competente quitação?

Resposta ao Quesito 5º - Provado que no dia 03 de Setembro de 2009 foi declarado pela 1ª Ré que recebeu a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong) através de dois cheques.

Quesito 7º - Na data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a promitente - vendedora, ora 1ª Ré, entregou à Autora as chaves da fracção objecto do negócio?

Resposta ao quesito 7º - Não provado

Quesito 8º - A partir de 09 de Setembro de 2009 a Autora passou a usar a aludida fracção?

Resposta ao quesito 8º - Não provado

Quesito 9º - Procedendo à sua limpeza e ocupação?

Resposta ao quesito 9º - Não provado

Quesito 10º - Tendo nela instalado um escritório e armazém do seu estabelecimento comercial Fomento Predial Decoração Iao Seng?

Resposta ao quesito 10º - Não provado

Quesito 11º - Realizando obras/trabalhos por forma a melhor a adaptar a fracção às suas necessidades?

Resposta ao quesito 11º - Não provado

Quesito 12º - Nomeadamente a construção de uma parede, a alteração e instalação de portas e portões?

Resposta ao quesito 12º - Não provado

Quesito 18º - Desde a celebração do contrato promessa de compra e venda e entrega das respectivas chaves, a Autora tem vindo a fazer uso da referida fracção D12?

Resposta ao quesito 18º - Não provado

Quesito 39º - Na data do arresto da fracção "D12" (em meados de

Novembro ou Dezembro de 2009), a mesma encontrava-se desocupada, com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1ª Ré?

Resposta ao quesito 39º - Provado que na data do arresto da fracção "D12" a mesma encontrava-se desocupada, com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1ª Ré

Ora,

É entendimento da Recorrente que da prova produzida em sede de julgamento, conjugada com os demais elementos dos autos, teriam necessariamente de ser diferentes as respostas conferidas aos referidos quesitos, pelo que estamos perante um claro erro de julgamento.

No vertente processo, foi determinada a documentação das declarações prestadas na audiência de julgamento, existindo por isso suporte de gravação, o que permitirá a este Venerando Tribunal de Segunda Instância melhor avaliar, e decidir, sobre o ora invocado erro na apreciação da prova, aqui expressamente se requerendo a reapreciação da matéria de facto, nos termos admitidos no art. 629º do Código de Processo Civil.

A Recorrente, ao invocar no presente recurso o erro na apreciação da prova, que, na sua óptica, inquina a decisão proferida pelo douto Tribunal a quo, não pretende apresentar apenas uma simples discordância relativamente à interpretação dos factos feita por aquele douto Tribunal, tendo bem presente o dispositivo do art. 558º do Código de Processo Civil, e a natureza insindicável da livre convicção relativamente à apreciação da prova efectuada pelo Tribunal recorrido, e estando bem

ciente da jurisprudência afirmada nos Tribunais Superiores da RAEM.

A verdade é que é entendimento da Recorrente que tal erro de julgamento se verifica na situação dos autos, e que o vício apontado à decisão recorrida resulta, por si só, dos próprios elementos constantes dos autos, ou com recurso às regras da experiência comum.

Mas vejamos,

Do depoimento prestado por E, conterrâneo da Recorrente e ex-trabalhador da fabrica da 1ª Ré, pessoa que apresentou o negócio à aqui Recorrente resulta que,

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 45 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 10.22.56]

Mandatária da Autora (M.A.): Quem lhe disse que queria vender fracções daquele prédio?

Testemunha: A Sra. Leong. Uma vez que se tratava da minha ex-colega. A minha superior.

M.A.: E foi o senhor que falou com a Sra A dizendo que iriam estar a venda umas fracções naquele prédio?

T: Sim sim.

M.A.: No fundo foi o senhor que apresentou o negócio.

T: Pode assim considerar, como intermedio, porque fui eu que avisei porque a Sra. Leong disse-me isso (que queria vender) e eu contei a ela (a senhora Lao)

M.A.: Tem alguma ideia ou ter-lhe-ão dito qual seria o preço, quais as condições do negócio, se foi realizado?

T: A Sra. Leong disse-me que já falou com a Sra. Lao. Que foram tratar formalidades no escritório do advogado. Uma vez que a Sra. Lao é minha conterrânea

também chegou a falar comigo. Até pagou assim a primeira prestação.

M.A.: Eventualmente a Sra Lao ter-lhe-á dito quanto pagou.

T: Em relação ao preço eu não sei, mas ouvi dizer que pagou para ai uns 400 ou 500 mil.

[gravada em 16.10.2014 no excerto 10.27.57 do cd 1 tradutor 1]

M.A.: Foram tratar formalidades e depois? O senhor sabe se a senhora Lao recebeu as chaves do imóvel ou se foi a Sra. Leong que ficou com as chaves do imóvel?

T: A Sra. Lao chegou a dizer que recebeu as chaves. Disse-me que recebeu da Sra. Leong a chave. Mas agora se foi a Sra. Leong que fez não tenho bem a certeza, mas eu sei que a Sra. Lao tem a chave.

M.A.: A Sra. Lao alguma vez o levou lá para mostrar o que tinha comprado.

T: Sim, cheguei a estar lá

M.A.: A Sra. Lao quando o levou lá abriu a porta ou arrombou a porta?

T: Não, ela abriu a porta. Foi a Sra. Lao que abriu a porta.

M.A.: Quando lá foi como estava a fracção. Tinha obras? Estavam a ser feitas obras? Estava desarranjada? Tudo do avesso? OU estava arranjada, como se ali se fosse iniciar um negócio?

T: Em relação a fracção, uma vez quando lá fomos eu vi que as obras já foram feitas. Como escritório estava tudo arrumado, com secretaria, cadeiras. Mas em termos de equipamentos já estava tudo equipado como local para desenvolver negócios.

M.A.: A fracção estava limpa?

T: Sim sim.

M.A.: Tanto quanto sabe, quem procedeu a limpeza. O melhor a mando de quem? Terá sido da Sra. Leong ou da Sra. Lao?

T: Sobre isso não sei bem, sobre isso já não sei muito bem, qual delas fez a limpeza, mas para mim foi a senhora Lao, porque em relação ao trabalho da fábrica a senhora Leong não sabia muito bem.

M.A.: *Falou de um escritório que estaria quase pronto a funcionar. A Sra. Lao disse que era o seu próprio escritório.*

T: *Sim. Por causa disso é que ela me levou para eu ver. Destinado a uso próprio. Uma vez que ela também é comerciante.*

M.A.: *Ela ter-lhe-á dito que fez obras?*

T: *Parece que sim, que foram feitas obras de decoração, que era o escritório.*

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 15 segundos aos 00 minutos e 42 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 10.32.42]

M.A.: *Foi lá com a Sra. Lao uma vez, ou mais do que uma vez?*

T: *Mais do que uma vez.*

M.A.: *Sempre que lá foi ela estava a fazer uso da fracção. Não tem dúvidas que aquilo é dela, que é ela esta a usar aquela fracção, correcto?*

T: *Exacto.*

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 55 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 10.51.40]

Meritíssima Juiz (M.J.): *Disse que a filha do seu patrão queria vender a fábrica? Na altura já tinha sido encerrada?*

T: *sim*

M.J.: *Então quando foi visitar a fracção adquirida pela sua conterrânea era um armazém?*

T: *Era armazém da fábrica, uma parte da fábrica.*

M.J.: *E a fábrica já encerrou há quanto tempo?*

T: *Realmente não sou capaz de dizer. Realmente não me lembro.*

M.J.: *Mas na altura foi intermediário?*

T: *Sim ajudei as duas a concretizar o negócio.*

M.J.: *Naquela altura já tinha sido encerrada há alguns anos antes desta data?*

T: *Sim. Pelo menos 3 anos.*

M.J.: *Então naquela altura já estava vazia?*

T: Sim

M.J.: Como sabe? Foi você que ajudou a arrumar as coisas?

T: Sim antes do encerramento ainda lá trabalhava. E depois instalou-se novamente na China então eu deixo a fábrica B, depois passados uns anos eles já tinham removido os objectos para a China

M.J.: Ou seja do seu conhecimento naquela altura a fábrica já estava fazendo?

T: Sim, senão eu não dizia a minha amiga para comprar a fracção.

M.J.: Você ajudou a sua amiga, a sua conterrânea a comprar a fracção e quanto as formalidades não foram completamente tratadas. Tem conhecimento disso?

T: Sim porque ela pediu-me para encontrar a Sra. Jeong.

M.J.: Então quando ela lhe pediu ... tal como disse a compra foi em 2009, Outubro não é.

T: Sim Setembro, Outubro.

M.J.: E quando você apresentou o negócio foi naquela altura

T: Foi antes.

M.J.: Então em Setembro, Outubro elas é que fizeram o contrato no escritório do advogado?

T: Sim

M.J.: Então a partir daquela altura, quanto tempo depois é que tomou conhecimento de que não foram completadas as formalidades?

T: Eu creio que foi no mesmo ano, ... em finais do mesmo ano.

M.J.: Quer dizer em finais daquele ano a sua conterrânea disse que queriam encontrar a Sra. Jeong?

T: Sim Sim. porque disse que já tinham assinado o primeiro contrato, já tinham tratado de formalidades e ela recebeu as chaves e disse que depois ainda precisava de falar com a família Jeong para completar as formalidades.

M.J.: Ou seja, em finais do mesmo ano.

T: Sim sim. Mais ou menos Naquele ano.

M.J.: Então ainda queria saber a tua conterrânea pediu-te uma vez para te

pedir ajuda e será que te contactou de novamente

T: Sim mais uma ou duas vezes.

M.J.: Quer dizer que de 2009 até agora nunca mais falou do assunto contigo?

T: Não nunca mais.

M.J.: Disseste que chegaste a fracção e a tua conterrânea já pôs as mobílias e as mesas, só que a sua conterrânea ainda disse para ti que era preciso encontrar a filha do patrão. Chegaste novamente a fracção?

T: Cheguei, cheguei novamente aquela fracção, só que não me lembro bem quando lá fui a ultima vez, porque só por coincidência e que fui lá.

M.J.: Então eu queria perguntar melhor ... Depois dos 5 anos a tua conterrânea não te encontrou e tu durante 5 anos não foste lá? E foste lá só uma vez?

T: Duas vezes.

M.J.: E foi um período muito curto das duas vezes.

T: A segunda vez um ano depois.

M.J.: Quer dizer que a segunda vez a sua conterrânea não encontrou com a filha do patrão?

T: Sim a segunda vez e por não conseguirem tratar das formalidades.

M.J.: E a sua conterrânea o que faz?

T: Ela parece que renova as casas.

M.J.: E quando chegaste a fracção e estava bem completa com as decorações, como são as decorações? E como um escritório?

T: As decorações têm a ver com o que ela faz. Com o negócio que faz, as renovações. Tem algumas secretarias.

M.J.: Mas há muitos escritórios que fazem negocio?

T: Mas ainda há coisas de renovações.

M.J.: Ah, queres dizer que tem matéria de construções porque uma vez que disseste que ela faz negócio e isso tudo?

T: Sim

M.J.: Quer dizer que quando chegaste lá estava tudo pronto?

T: Sim. Sim já estava tudo pronto e como tinha mobília e eu cheguei a perguntar e ela disse que pôs lá para ver se servem ou não.

M.J.: Quer dizer que quando chegaste a fracção disseste que há mobílias?

T: Sim, são mobílias de escritório.

M.J.: E ainda há outras mobílias antigas?

T: Sim, ainda há outras mobílias antigas, temporárias.

M.J.: Parece que já foram usadas?

T: Sim sim.

M.J.: Ainda disseste que aquela era a sua fábrica antiga. Antes tinha lá essas coisas?

T: Não, não, antes não tinha. Antes era para por as matérias-primas, não tendo nenhuma das mesas ou mobílias deste tipo.

Já do depoimento de F, pai da aqui Recorrente, com relevância para o presente recurso resulta que:

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 40 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.04.17]

Mandatária da Autora (M.A.) Quanto é que a sua filha gastou?

Testemunha: Daquilo que eu sei parece que foi 500 ou 600 mil para o sinal, o restante montante não sei quanto foi nem para que uso.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 10 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.05.31]

M.A.: Pergunto-lhe se o senhor sabe se depois de assinar contrata no tal escritório se a sua filha recebeu as chaves da casa?

T: Sim. Acho que sim. Acho que sim, que foi lá renovar a fracção

M.A.: O senhor acha que sim ou o senhor tem a certeza que ela recebeu?

T: Sim, eu sei que ela teve as chaves.

M.A.: O senhor tem a certeza que a sua filha recebeu as chaves?

T: Sim porque ate fui lá.

M.A.: O senhor foi lá com ela, foi à fracção com ela?

T: Não, não fomos juntos. Eu fui lá, como houve uma agência imobiliária

que abriu ao lado por isso eu fui lá.

M.A.: Vamas voltar atrás. A sua filha celebrou o contrato, recebeu as chaves e depois o senhor foi lá sozinho, sem a sua filha, é isso?

T: Não. Ela estava lá. Eu fui lá ter com ela

M.A.: Isso foi quanto tempo depois dela ter ido ao escritório celebrar o contrato? ~

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.07.37]

T: Quando eu fui à fracção foi já em Outubro/Novembro.

[passagem gravada em 16.10.2014, na cd 1 tradutor 1 excerto 11.08.11]

M.A.: Quando foi à fracção como é que a fracção estava? Estava limpa? Estava a ser ocupada pela sua filha ou estava tudo desarranjado?

T: Ela já tinha renovado a fracção. Já se pintado as paredes. Tem um escritório, as secretarias. Eu fui lá pedir à minha filha para ir buscar umas coisas

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.02]

M.A.: Que uso é que a sua filha deu àquela fracção?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.15]

T: Ela abriu um escritório para fazer negócios de imobiliário e ainda renovações de casos.

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.09.39]

M.A.: O senhor sabe que obras a sua filha fez naquela fracção?

T: Ela pintou as paredes, fez uma porta de ferro e ainda fez um escritório.

[passagem gravada em 16.10.2014, dos 00 minutos e 00 segundos aos 01 minutos e 28 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.10.34]

M.A.: Gostaria de confrontar a testemunha com documento nº 7 fls. 1. O senhor reconhece esse sítio?

T: Sim, conheço. É a porta, as grades.

M.A.: É esse o escritório da filha que estava a referir?

T: Aqui é só a porta. O escritório está lá dentro.

M.A.: Mas quando o senhor lá foi isto já estava assim, já a sua filha tinha arrumado o escritório, certo?

T: Sim. Sim

[passagem gravada em 16.10.2014 aos 02 minutos e 15 seguintes e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.23.48]

Ilustre Magistrado do Ministério Público (M.P.): Quando refere que se deslocou lá pela primeira vez em Outubro ou Novembro é no ano de 2009?

T: Sim, em 2009 é a primeira vez que lá fui.

M.P.: Então já havia indícios de terem sido feitas obras?

T: Apenas entrei, vi. Acho que sim, havia lá escritório montado. Foram pintadas as paredes. De resto não tomei muita atenção. Não reparei.

M.P.: Pronto mas tinham sido pintadas as paredes e havia moveis. Estas obras, nomeadamente esta pintura de parede, de acordo com a celeridade com que aqui se fazem as obras é um obra para levar quanto tempo a fazer?

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 07 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.27.13]

T: Foram assim umas obras simples.

M.P.: Mas é uma obra que se faça num dia, ou dois. Um artista, ou seja, uma pessoa que perceba do assunto faz isto num dia ou dois. Ou dois artistas, ou três?

T: Eu não sou da área, portanto eu não sou capaz de responder à pergunta.

M.P.: Portanto obras simples ...

T: Sim sim.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 16 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.27.13]

M.P.: O que é que passou a funcionar nesse local depois das obras?

T: Trata-se de uma companhia subsidiária, imobiliária, onde se faz apresentação de compra e venda e arrendamento de casas.

M.P.: Ainda hoje funciona a mesma companhia nesse local?

T: Parece que agora já é muito raro estar lá desde que foi suscitada a questão sabendo que havia problema agora já raramente ela vai lá.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00

minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.29.25]

M.P.: Mas a sua filha continua a ter acesso a esse local?

T: Com certeza com chave na posse dela ela pode agora mesmo ir até lá.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 04 minutos e 48 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11.31.44]

Ilustra Mandatário do Réu (M.R.): A senhora testemunha disse que a sua filha tinha a chave da fracção. Eu gostava de lhe perguntar se o senhor tem a certeza se lhe foram entregues pela vendedora?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.36.50]

Testemunha: Claro que foi o vendedor que entregou a chave, senão quem foi é que podia ter as chaves. Eu acho que sim. Não era possível ela apanhar as chaves no chão

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.40.19]

Meritíssimo Juíza (M.J.): Então quer dizer que depois da visita à fracção a sua filha decidiu comprar?

Testemunha: Eu creio que sim. Uns dias depois ela disse que foi pagar sinal.

M.J.: Há pouco disse que depois a sua filha raramente voltou à fracção.

T: Não. Depois de tomar conhecimento da existência do litígio é que foi lá menos vezes.

M.J.: Porquê?

T: Não sei ela também tinha trabalho, também estava ocupada.

M.J.: Mas como sabe que ela ia lá com menos frequência?

T: Eu sei porque eu estou todos os dias na taipa e ela está lá, está na loja na Taipa. Eu também, estou lá.

M.J.: Ela comprou aquela fracção para servir como agência imobiliária? T: Sim e para depósito de objectos

M.): Portanto era uma companhia de obras também. Mas na taipa é agência

imobiliária? T: Sim, mas a loja é muito pequena na taipa.

M.): Quer dizer que também faz obras de decoração?

T: Sim mas não se pode por lá nenhum objecto ou materiais

M.): Então ela adquiriu fracção, fez obras de decoração e depois de se aperceber do litígio deixou de usar a fracção?

T: Continuou a utilizar mas não estava lá tantos vezes, tanto tempo. Ou seja quando os residentes de Macau precisavam de assinar contrato estava lá

M.): Quer dizer estava lá naquele edifício industrial para a assinatura do contrato?

T: Sim escritura são assinado no escritório de advogado. Ali na loja são assinados contratos.

M.): Mas ela trabalha lá?

T: Sim quando ela está lá. Às vezes o marido as vezes também esta lá.

Quer dizer que a loja principal é a da taipo?

T: A loja da taipa tem mais clientes, mais negocio. Mas agora quando há clientes em Macau ela também esta lá. E ela mora na Taipa

M.J.: Quer dizer na loja já foram feitas as obras mas não está aberta ao público? T: Quando ela está na loja as portas estão abertas.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 17 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11. 43.34J

M.J.: quer dizer que foi lá em Agosto, estava vazia e na segunda vez já foi dois meses depois? T: Sim, mais ou menos.

M.J.: Estava lá um escritório e só fez a pintura. Dentro deste período de tempo ela conseguiu fazer estas obras?

T: Sim, também não eram obras muito complicadas. Apenas comprou umas mobílias.

M.J.: Disse que ela tinha um compartimento e que antes não havia?

T: Sim

M.J.: E foi ela que fez esse compartimento? T: Sim. Só assim um canto.

Mandatária da Autora: precisava de um esclarecimento na sequência da

última questão que foi colocada à testemunha pelo colega. O colega há pouco perguntou-lhe se quando a sua filha lhe falou dos problemas (da fracção) as obras já tinham sido feitos.

T: Em 2010? Quando lá fui?

M.A.: A sua filha falou-lhe que estava com problemas com aquela fracção quando? T: Acho que foi em 2010.

M.A.: Na altura já as obras lá estavam? T: Já tinham sido efectuadas.

Do depoimento de G, mãe da aqui Recorrente resulta evidente o seguinte: [passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 36 segundos a 02 minutos e 53 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.46.57J

lustre Mandatária da Autora: Tem ideia se a sua filha pagou algum sinal? T: Sim. Pagou o sinal

M.A.: Quanto pagou. Ela comentou consigo quanto pagou? T: Cerco de 400 ou 500 mil

[passagem gravada em 16.10.2014 do cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.08J

M.A.: E a sua filha tinha as chaves da fracção?

T: Tinha

M.A.: A senhora sabe quem lhe entregou as chaves?

T: Eu acho que no momento do pagamento do sinal lhe foram entregues as chaves.

[passagem gravada em 16.10.2014 do cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.39J

M.A.: A senhora chegou a ir à fracção com a sua filha?

T: Sim

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.50.39J T: Depois de receber as chaves fui lá ver.

M.A.: Mas foi muito tempo depois da sua filha assinar o contrato ou não se lembra?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.51.06J

T: Não me lembro.

M.A.: O que a sua filha fez depois de receber as chaves? A senhora foi lá

com ela fazer o quê? T: Fui lá ver visitar a fracção. E depois ela fez as obras de decoração.

M.A.: O que é que ela fez?

T: Montagem de paredes, pintura e substituição de portão, instalando lá um escritório.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 14 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 11. 56.55J

Digníssimo Magistrado do Ministério Público (M.P.): Quando diz que a sua filha tinha as chaves e que acha que foram entregues no momento do pagamento do sinal, é no momento do pagamento do contrato?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 11.59.25J

T: Sim. Foi no momento do contrato que entregou as chaves.

M.P.: Agora o que eu queria que me esclarecesse é se quando diz que achas que as chaves foram entregues no momento do pagamento do sinal se também faz essa afirmação à luz da normalidade ou se tem conhecimento que foram efectivamente entregues com a feitura do contrato.

T: Confirmo que sim, que as chaves foram entregues no dia do contrato.

M.P.: E mais outra questão .. falou em obras de decoração. Depois de fazer essas obras que a sua filha foi autorizada, foram-lhe facultadas as chaves a sua filha continuou a ter o domínio daquele local, continuou com as chaves ou teve de devolver as chaves?

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos a 01 minutos e 29 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 11.59.25J

T: As chaves como ela já tem não deve ter de devolver novamente. Não deve ter a possibilidade. M.P.: O que eu quero saber é se continuou a ir ao local, se tinha lá organizado algum negocio, se continuou a poder abrir e fechar a porta quando queria, enfim se continuou a ter o domínio daquele local?

T: Sim.

Advogado da Ré (A.R.): assistiu à entrega das chaves?

T: não vi, só que sabe-se que foi naquele dia que entregou as chaves à minha

filha.

Já do depoimento das testemunhas arroladas pela Ré, todos eles funcionários bancários com relevo resulta que:

Depoimento prestado por H, em passagem gravada em 16.10.2014 cd 1 tradutor 1 excerto 12.18.31

Testemunha (T.) : A partir de Dezembro de 2013, data em que comecei a acompanhar este cliente e segundo os registos do banco 2009, na altura o colega que estava a acompanhar o caso disse que em Macau possui um imóvel e por isso mesmo em Macau foram feitas diligências para actuar judicialmente.

Ilustre Mandatário do Réu (M.R.): ... que tipo de diligências foram feitas e por quem?

T: Na altura o colega que estava acompanhar o caso as diligências consistia em ao ver é que a companhia B possui imóveis em Macau depois de falar com advogado em relação aos imóveis foi ordenado "injunction", e portanto arresto.

M.R.: Antes desse processo de tribunal e do arresto o banco, os advogados, alguma sociedade, alguma empresa a pedido do banco fizeram diligências prévias ou preparatórias ao arresto?

T: Sim. Na altura a colega foi ver o imóvel, ver o imóvel sim e também foi procurar advogado para desencadear diligência judicial.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 30 segundos a 01 minutos e 27 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.20.58)

M.R.: Em que datas foram feitas essas visitas aos imóveis pelos funcionários do banco? T: Segundo os registos os funcionários foram aos imóveis em meados de Outubro.

M.R.: o senhor refere-se a um registo. Que registo é esse?

T: os registos internos do banco. Ficheiros relacionados com concepção de empréstimo.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 50 segundos a 03 minutos e 30 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.20.58J

M.R.: Sabe dizer se foi alvo dessas diligências uma fracção 012, no 122

andar letra O?

T: Sim fomos lá. Quer dizer, eu não fui. Os funcionários do banco. Eu não. Só comecei a acompanhar na data posterior, o colega que lá foi deixou de trabalhar. Segundo os registos meados de Outubro de 2009 o colega chegou a deslocar-se à fracção 012.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 20 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12. 35.30J

Mandatária da Autora.: tudo o que sabe foi porque viu num relatório. Ou seja diz-nos que o seu colega foi à fracção porque ele escreveu, mas não o viu lá. Viu um relatório escrito por ele certo?

T: Sim porque só em Dezembro de 2013 é que acompanhei o cliente.

M.A.: Segundo o colega escreveu no relatório o mesmo deslocou -se à fracção em Outubro. Quando lá foi?

T: Foi em 20 de Outubro de 2009.

M.A.: 20 de Outubro de 2009 foi à fracção. Depois voltou à fracção quando?

T: Conforme as fotos foi em Novembro de 2011.

M.A.: Ou seja no dia 22 de Outubro de 2009 podiam lá ter instalado a porta que o senhor viu na fotografia, certo ... ou no dia 23 ...

T: Quanto a isso eu não consigo apurar.

M.A.: o sabe é que no dia 20 de Outubro, segundo o seu colega escreveu no relatório, não estava lá, mas não sabe quando lá foi colocado, certo?

T: Certo.

M.A.: Diga-me o seguinte, as primeira fotografias que o seu colega tirou quando la foi no dia 20.10, e o e o meu colega lhe mostrou, foram tiradas onde e a quê?

T: No edifício e na entrada da fracção

M.A.: Quantos minutos ou quantas horas o seu colega esteve no edifício?

T: Quanto a isso não consta do relatório.

M.A.: Disse que era um prédio velho e que o seu colega não teria notado a existência de obras. T: Ele não viu obras de decoração.

M.A.: O seu colega entrou na fracção D12? T: Ele não conseguiu entrar.

M.A.: Ou seja, ele não sabe se na fracção D 12 foram efectuadas obras? T: Ele não ouviu som lá dentro.

M.A.: Mas não quer dizer que as obras não tivesse sido feitas! Podia era não esta lá ninguém a fazê-las.

T: Isso eu não tenho a certeza.

[passagem gravada em 16.10.2014, no cd 1 tradutor 1 excerto 12.39.20]

M.A.: o senhor sabe se o seu colega perguntou a alguém ou se inquiriu porteiros e vizinhos sobre a utilização da frocção naquela altura ou só escreveu o que viu.

T: Ele apontou o que viu. O meu colega que la foi também vai ser testemunha ele vai ser bem melhor.

Do depoimento de J, também ele funcionário do Banco Hong Seng, resultou que,

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 04 segundos o 01 minutos e 15 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.43.46J]

Ilustre Mandatário da Ré (M.R): sabe se foram feitas visitas a estas fracções.

Testemunha: Sim foram feitas. Depois de intentar acção em Macau eu em meados de Outubro de 2009 vim a Macau paro visitar essas fracções.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 01 minutos e 59 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12. 45.36J]

M.R.: qual foi a conclusão dessa sua visita e dos seus dois colegas?

T: Nos entendemos que as fracções ainda pertenciam às B porque no directório do rés-do-chão ainda vimos a tabuleta desta fábrica. Verificámos que a O 12 era possuída pelas B.

M.R.: Disse há pouco que as fracções estavam vazias, como pode dizer com esse grau de certeza que estavam na posse da fábrica B?

T: Porque em relação à fracção O 12 no directório verifiquei que estava lá a tabuleta das B e quando subi ao 12 andar eu vi que a porta estava fechada não estava lá ninguém, estava lá calmo e sossegado e também verifiquei poeira. Fiquei com a

sensação que as pessoas não iam lá.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 03 minutos e 10 segundos aos 03 minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.48.59]

M.R.:E quando foi essa segunda visita ao local?

T: O meu outro colega, creio que em meados de 2011.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 44 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.52.56]

M.R.: Disse que a fracção estava vazia que não viram lá ninguém. Entraram na fracção? T: Não, não conseguimos entrar porque a porta estava fechada.

M.R.: Fechada como?

T: Estava fechada, não dava para ver dentro.

M.R.: Se uma pessoa quisesse entrar na fracção conseguiria facilmente entrar? T: Não a não ser que tenha a chave.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 15 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 12.57.22]

M.A. Tanto quanto pude perceber, e corrija-me se estou errada, o senhor entendeu que a fracção ainda pertencia à fabrica de malhas 2 estrelas por causa da tabuleta no res do chão?!

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 12.58.03]

T: Sim. Isto é um dos requisitos. E ainda quando vi o registo do terreno vi o nome da fábrica de malhas B.

M.A.O senhor consegue dizer a este Tribunal em que estado estava a fracção do portão para dentro?

T: Sim, tinha um portão que estava fechado quando cheguei lá.

M.A. Sabe se no interior tinham sido feitas obras ou se no interior havia materiais?

T: Não entrei, portanto não sei se há mobílias ou não, mas daquilo que achei não estavam a fazer renovações só acho que há poucas pessoas que não dentro da fracção.

M.A.O Senhor sabe se na semana seguinte ou no dia seguir alguém foi fazer renovações? [passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos a 00 minutos e 20 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 12.59.37J

T: Não sei, porque eu não fui lá

Já das declarações prestadas em audiência por I resulta que

[passagem gravada em 16.10.2014 aos 01 minutos e 29 segundos e ss do cd 1 tradutor 1 excerto 15. 13.22J

M.R.: Como era a situação da fracção

T: Daquilo que eu sei em 2009 mais ou menos em Outubro uma colega minha deslocou-se à fracção D 12 para ver a fracção e segundo o registo da minha colega a fracção estava desocupada. Estava vazia

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 00 segundos aos 00 minutos e 39 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 15.15.29J

M.R.:E estava desocupada momentaneamente ou á estava desocupada há algum tempo?

T: Quanto a essa questão a colega disse que o portão era muito velho mas agora por quanto tempo estava desocupada eu não tenho a certeza mas creio que já esteja a algum período sem residir lá.

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 02 minutos e 02 segundos e 55 do cd 1 tradutor 1 excerto 15.18.04)

M.A. quando a sua colega foi à fracção? T: em 2009, Outubro.

M.A. Quantas vezes lá foi no mês do Outubro? T: A minha colega foi pessoalmente lá uma vez.

M.A. Em que estado estava o interior da fracção? Para dizer que estava vazia eu presumo que a sua colega tenha tido oportunidade de ver o seu interior?

T: A situação lá dentro não sei porque a porta estava fechada.

M.A. Ou seja não sabe se estava vazia ou não, porque se não foi lá dentro não pode afirmar se estava vazia.

T: A minha colega viu a parte exterior, viu que estava já muito antigo, não estava limpo e ela presumiu que estava vazia.

M.A. A pergunta é: o imóvel estava vazio? T: Eu não sei M.A.A senhora sabe se no interior do imóvel foram realizadas obras na altura em que a colega foi

T: Dentro da fracção não sei.

M.A.A senhora sabe quanto tempo a sua colega esteve no edifício? [passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.22.03] T: Quanto a isso também não sei. Peço desculpa.

Por fim do depoimento prestado por K resulta que

[passagem gravada em 16.10.2014, aos 00 minutos e 15 segundos aos 00 minutos e 15 segundos do cd 1 tradutor 1 excerto 15.28.46]

Testemunha: A sucursal do nosso banco chegou a enviar alguém, um funcionário do nosso banco para se deslocar ao local. Não fui eu que me desloquei ...

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.14]

Ilustre Mandatário do Réu (M.R.): Quando é que os seus funcionários visitaram a fracção? T: Foi em Novembro de 2009.

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.44]

M.R.: Eu estou a perguntar das visitas dos seus funcionários, portanto foi em Novembro de 2009?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.32.57]

Testemunha: Que eu me recordo sim, foi em Novembro.

Meritíssima Juíza: Não se recorda? Há pouco disse Outubro ou Novembro.

Testemunha: Novembro

Mandatária da Autora: Quantos funcionários seus foram à fracção e por quantas vezes?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.33.36]

T.: Colegas da sede e da sucursal mas não menos do que quatro pessoas. Estiveram em 2009 e em 2011.

M.A. Portanto duas vezes, uma em 2009 e outra em 2011? T: Sim, que me recorde sim.

M.A. Os seus colegas todos disseram que se dirigiram à fracção em Outubro de 2009 (...) A senhora testemunha fala em Novembro. Tem a certeza que foi

Novembro ou parece-lhe que foi em Novembro?

[passagem gravada em 16.10.2014 no cd 1 tradutor 1 excerto 15.34.36}
34.36

T: Eu penso que o documento diz em que altura que lá se deslocaram. Devemos observar consoante a data.

M.A.: outra coisa ... o senhor disse-nos aqui que os funcionários não reportaram a existência da loja. mas o senhor sabe se os seus funcionários entraram na fracção.

T: Não entraram.

Ora,

Os supra transcritos depoimentos permitem sustentar a alegação dos factos invocados pela ora Recorrente, tal como aliás foi entendimento do Tribunal Judicial de Base no processo CV2-09-0130-CEO-C, cujos factos discutidos são em tudo semelhantes aos dos presentes autos. E,

Não obstante tal decisão não tenha força obrigatória no âmbito dos presentes autos, à mesma deveria ter sido dada a devida relevância probatória, pois que, tratando-se dos mesmos exactos factos, intervindo nos dois processo as mesmas partes e as mesmas testemunhas, dúvidas não subsiste tratar-se naturalmente de um relevante meio de prova.

Mas voltando aos depoimentos supra transcritos, não contrariados por nenhum dos documentos juntos aos autos, nunca poderia o tribunal ter dado por não provados os factos atinentes tradição e ocupação da fracção prometida vender por

parte da ora Recorrente.

Com efeito, do depoimento das testemunhas supra transcritos, resulta de forma peremptória que a ora Recorrente recebeu as chaves da fracção e que, na posse das mesmas a passou a ocupar.

Aliás, de que outra forma a ora Recorrente poderia ter entrado na fracção e ali realizado obras e instalado o seu negócio?

As testemunhas foram também peremptórias em referir que a ora Recorrente ocupa actualmente a fracção, tendo nela instalado o seu negócio,

E que nela procedeu a obras de remodelação.

É que, aliado ao depoimento das testemunhas da Autora, inexistem nos autos quaisquer indícios de que a ora Recorrente tenha entrado ilicitamente na fracção *sub judice*.

E nem se diga que o depoimento das testemunhas da 2.ª Ré são passíveis de comprovar que não existiu a entrega das chaves e a ocupação lícita da fracção. Com efeito,

Do depoimento de tais testemunhas não se pode extrair prova contrária à entrega das chaves, conforme fez o douto tribunal a quo que "Contra essa prova, temos o depoimento das testemunhas da 2.ª Ré, sendo a testemunha J afirmou, na fase de preparação da intentar a acção de arresto e para apurar os bens pertencentes à 1.ª Ré, ter ido ao local no dia 20/10/2009, verificando que, na altura, não havia nenhuma placa do estabelecimento da Autora na porta da fracção autónoma, estando

o local cheio de pós com que lhe fez convencido que a fracção era vazia e devoluta (...)"

A referida testemunha, cujo depoimento se encontra supra transcrito, apenas fez uma deslocação à entrada da fracção, tendo-se demorado naturalmente muito pouco tempo, não tendo nunca entrado no interior da mesma, donde,

Salvo devido respeito por melhor opinião, a impressão que esta curta visita lhe trouxe da ocupação por parte da ora Recorrente da fracção não poderia ter servido para formar a convicção do douto Tribunal a quo quanto à não prova da entrega da fracção à ora Recorrente.

Ademais,

O mesmo se diga no que respeita ao valor pago pela ora Recorrente a título de sinal. Quanto a esta matéria, o douto Tribunal a quo justificou o seu entendimento da seguinte forma:

"(...). Perante a clara estipulação escrita o quantia de \$250,000.00 incluía o sinal provisório, o que se devia referenciar à quantia de \$200,000.00 indicada no documento de fls. 42, a interpretação não pode ser outra de que a l.^a Ré recebeu somente, na totalidade, a quantia de \$250,000.00. E que não podemos perder de vista que a Autora é mediadora profissional no sector imobiliário, não sendo muito provável de ter errado nas cláusulas estipuladas num contrato que se tratava dia e dia e que tivesse esquecido completamente da quantia paga e assumindo o pagamento de mais \$200,000.00 à contraparte. Com isso, o Tribunal dá-se por provado o sinal pago pela Autora é apenas de HK\$250,000.00."

Salvo devido respeito, também aqui andou mal o douto Tribunal *a quo*.

É que, para além de todas as testemunhas da Autora terem sido prementes ao afirmar que o valor do sinal foi de MOP\$400,000.00 / MOP\$500,000.00, não é também invulgar que no contrato-promessa de compra e venda as partes não declarem exactamente aquilo que foi pago ...

Ademais, a própria 1.^a Ré emitiu recibo de quitação em 03 de Setembro de 2009, confirmando ter recebido da ora Recorrente a quantia de HK\$200,000.00 através de dois cheques.

Quer parecer à ora Recorrente que do teor dos docs. 4 e 5 juntos com a petição inicial, bem assim como dos depoimentos supra transcritos, o douto Tribunal a quo deveria ter antes dado como provado que o valor do sinal pago pela ora Recorrente foi no valor de HK\$450,000.00.

E ao entender que o valor pago a título de sinal foi apenas de HK\$250,00.00, mal também andou o douto tribunal a quo ao condenar a 1.^a Ré na devolução de apenas HK\$500,000.00, quando, deveria antes o valor de tal condenação ser de HK\$900,000.00, a que correspondem MOP\$928,350.00 (novecentas e vinte e oito mil, trezentas e cinquenta patacas), atendendo a que o valor pago a título de sinal foi de HK\$450,000.00

Assim,

Constando dos autos todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre a matéria de facto - quais sejam documentos e depoimento das testemunhas supra transcritos - está esse Venerando Tribunal na condição de

modificar a decisão do Tribunal de Primeira Instancia sobre a matéria de facto, julgado do seguinte modo,

"Quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1ª Ré, a quantia de HKD450,000.00 (quatrocentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP464,175.00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, cento e setenta e cinco patacos)?

Resposta ao quesito 4º - Por conta do aludido contrato e a título de sinal, a Autora pagou à promitente vendedora, ora 1ª Ré, a quantia de HKD250,000.00 (duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong.

Quesito 5º -No dia 03 de Setembro de 2009, durante as negociações com vista à aquisição da aludida fracção, a Autora entregou à promitente-vendedora, 1ª Ré, a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong), a que correspondem MOP206,300.00 (duzentas e seis mil e trezentas patacos), através de dois cheques, os quais esta recebeu e deu competente quitação?

Resposta ao Quesito 5º - Provado que no dia 03 de Setembro de 2009 foi declarado pela 1ª Ré que recebeu a quantia de HKD200,000.00 (duzentos mil dólares de Hong Kong) através de dois cheques.

Quesito 7º - No data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a promitente vendedora, ora 1ª Ré, entregou à Autora as chaves da fracção objecto do negócio?

Resposta ao quesito 7º - Provado

Quesito 8º - A partir de 09 de Setembro de 2009 a Autora passou a usar a aludida fracção?

Resposta ao quesito 8º - Provado

Quesito 9º - Procedendo à sua limpeza e ocupação?

Resposta ao quesito 9º - Provado

Quesito 10º - Tendo nela instalado um escritório e armazém do seu estabelecimento comercial Fomento Predial Decoração XX?

Resposta ao quesito 10º - Provado

Quesito 11º -Realizando obras/trabalhos por forma a melhor a adaptar a fracção às suas necessidades?

Resposta ao quesito 11º - Provado

Quesito 12º - Nomeadamente a construção de uma parede, a alteração e instalação de portas e portões?

Resposta ao quesito 12º - Provado

Quesito 18º - Desde a celebração do contrato promessa de compra e venda e entrega das respectivas chaves, a Autora tem vindo a fazer uso da referida fracção D12?

Resposta ao quesito 18º - Provado

Quesito 39º - Na data do arresto da fracção "D12" (em meados de Novembro ou Dezembro de 2009), a mesma encontrava-se desocupada, com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1.ª Ré?

Resposta ao quesito 39º - Provado que na data do arresto da fracção "D12" a mesma encontrava-se com as portas fechadas e com as placas identificativas da 1ª Ré.»

3. O que contrapõe o Banco C?

Põe em crise a credibilidade das testemunhas da recorrente, alude ao conteúdo do contrato e documentos e refere o que foi dito por outras testemunhas, nomeadamente as testemunhas do 2º Réu, ora recorrido, funcionários do banco que até se terão deslocado ao local e que terão explicado que a fracção estava suja e vazia.

Quanto a esta última alegação, ao invés do que fez a recorrente, o ora recorrido, **não cumpriu o disposto no artigo 599º, n.º 3 do CPC**, pelo que, sem necessidade de outros considerandos, vamos desvalorizar essa alegação e o

que essas testemunhas terão dito.

4. Convém atentar na rigorosa análise e explicitação feita pelo Tribunal Colectivo que procedeu ao julgamento de facto, aí se avançando com razões que afastam alguma da interpretação da recorrente;

“A convicção do Tribunal baseou-se basicamente nos documentos de juntos aos autos, nomeadamente de fls. 20 a 65, 87 e 88, 120 a 128, 163 a 165 e 238 a 257, complementado com o depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos.

No que diz respeito ao teor das cláusulas do contrato celebrado entre a Autora e a 1ª Ré, O Tribunal dão-se por provados esses factos de acordo com o teor do documento d e fls. 20 e 23. Mas, o Tribunal não dá como provado o facto constante do quesito 34º por segundo o acordo, a L assinou na qualidade do representante do promitente-vendedor e não na qualidade de promitente-vendedor.

Sobre a quantia paga pela Autora à 1ª Ré no momento da celebração do acordo, salienta-se que, embora as testemunhas da Autora dissessem que esta pagou, a título do sinal, a quantia de cerca de HKD\$400.000,00 a HKD\$500.000,00, com a junção do recibo assinada pela representante da 1ª Ré de 3/09/2009 de fls. 42 e de ordem de caixa de fls. 43, indicia que houvesse

pagamento na quantia total de HKD\$450.000,00. Porém, se olharmos com atenção a cláusula 2ª do acordo, a conclusão há de ser outra. Pois, consta expressamente desta cláusula que a Autora, à data de 10/09/2009, pagou HKD\$250.000,00 à 1ª Ré, a qual se incluía o sinal provisório, faltando-lhe pagar o remanescente do preço no montante de HKD\$1.900.000,00. Perante a clara estipulação escrita a quantia de \$250.000,00 incluía o sinal provisório, o qual se devia referenciar à quantia HKD\$200.000,00 indicada no documento de fls. 42, a interpretação não pode ser outra de que a 1ª Ré recebeu somente, na totalidade, a quantia de HKD\$250.000,00. E que não podemos perder de vista que a Autora é mediadora profissional no sector imobiliário, não sendo muito provável de ter errado nas cláusulas estipuladas num contrato que se tratava dia e dia e que tivesse esquecido completamente da quantia paga e assumindo o pagamento mais de HKD\$200.000,00 à contraparte. Com isso, o Tribunal dá-se por provado o sinal pago pela Autora é apenas a quantia de HKD\$250.000,00.

No que tocante ao facto de haver ou não entrega da fracção autónoma pela 1ª Ré à Autora no momento da celebração do acordo, as testemunhas da Autora e da 2ª Ré apresentaram duas versões contraditórias.

Segundo o depoimento das testemunhas da Autora, elas afirmaram ter deslocado à fracção autónoma, tendo a Autora a chave e procedido a decoração da mesma. Mas, duas delas são pais da Autora, enquanto a testemunha Lao Chak San, não conseguiu precisar a data que se deslocou à fracção.

A Autora juntou a cópia da sentença proferida no processo de embargo de terceiro para apoiar a sua posição, mas essa sentença não tem força

obrigatória para os presentes autos, que é sujeito à livre apreciação do Tribunal.

Contra essa prova, temos o depoimento das testemunhas da 2ª Ré, sendo a testemunha J afirmou, na fase de preparação da intentar a acção de arresto e para apurar os bens pertencentes à 1ª Ré, ter ido ao local no dia 20/10/2009, verificando que, na altura, não havia nenhuma placa do estabelecimento da Autora na porta da fracção autónoma, estando o local cheio de pós com que lhe fez convencido de que a fracção era vazia e devoluta, complementada pelas fotografias juntas aos autos de fls. 87 e 88, enquanto o depoimento das restantes testemunhas se resultou apenas da consulta dos dados arquivados da 2ª Ré e não da percepção directa.

Para além disso, o Tribunal ficou com séria dúvida quanto à versão da Autora ainda com seguintes razões: i) os contratos de fornecimento de água e electricidade do local só se celebraram no mês de Março de 2010, altura em que a Autora tomou conhecimento do arresto pedido pela 2ª Ré, pois se a fracção só houvesse electricidade em Março, não se compreenderia como se conseguisse proceder à obra de decoração antes dessa data; ii) a Autora juntou apenas os recibos de pagamento das despesas de condóminos dos meses de Novembro de 2009 a Fevereiro de 2010, se houvesse a tradição da coisa fosse na altura da celebração do acordo, deveria o pagamento das despesas em relação a Setembro e Outubro de 2009 ser igualmente suportado pela Autora, porém, não foi junto aos autos o pagamento dos Setembro e Outubro nem dos posteriores, acrescentando que o pagamento provado foi efectuado, na totalidade, no mesmo dia 10 de Março de 2010, bem como de acordo com a cláusula 5ª do contrato, consta expressamente a responsabilidade pelas

despesas de condóminos, da água e da electricidade antes da data da outorga da escritura pública é assumida pela 1ª Ré, O que sugere que ainda não houve tradição da coisa com a celebração do acordo, pois na normalidade, quem tem domínio sobre a coisa é que assume o pagamento das despesas a ela inerentes; iii) segundo a cláusula 5ª do acordo, a fracção autónoma devia ser entregue pelo promitente-vendedor ao promitente-vendedor livre de ónus no momento da outorga da escritura pública, ou seja, as partes fixaram o momento da entrega da coisa a data da celebração da escritura pública, não se vendo a razão de as partes terem actuado de modo contrário ao que tinham declarado; iv) por último, nota-se que a Autora só pagou, a título do sinal, 1/ 12 do preço global, segundo a experiência do sector imobiliário, também não é usual a tradição da coisa com o pagamento antecipado da tal percentagem de preço.

Assim, face aos depoimentos contraditórios das testemunhas apresentadas pelas partes e a natureza falível dessa prova, ponderando as dúvidas acima expostas, na verdade, as provas carreadas aos autos não permitia ao Colectivo, com a certeza jurídica necessária para se convencer da veracidade dos factos alegados pela Autora a quem a lei incumbe o ónus de prova. Pelo que, perante essas dúvidas razoáveis e irremovíveis, e por força do disposto do art. 339º do C.C., o Tribunal só pode dar como não provados todos os factos de haver a tradição do imóvel pela 1ª Ré à Autora no momento da celebração do acordo (nem no momento posterior, pois segundo a versão da Autora, ela jamais conseguiu entrar em contacto com a 1ª Ré), assim, não se provam os factos constantes dos quesitos 8º a 13º, 18º e por consequência lógica, dá como provado o facto constante do quesito 39º.

Os factos constantes dos quesitos 14º a 16º, 24º, 27º a 32º, 36º e 37º são considerados provados com base nos documentos juntos autos de fls. 20 a 23, 41 a 43, 50 a 65, 120 a 128 e 163 a 165, os quais são suficientes para convencer a veracidade dos factos.

Sobre o facto de não celebração da escritura pública por impossibilidade de contacto com a 1ª Ré, esses factos são provados com o depoimento das testemunhas, o qual é bem corroborado com a atitude da 1ª Ré quer nos presentes autos quer no respectivo auto de execução.”

5. Depois de ouvidas as gravações, tal como correctamente indicadas pela recorrente e de avaliarmos o conjunto das provas, **qual o juízo que formulamos?**

Temos para nós, não obstante o poder que a lei confere ao Tribunal de recurso de reavaliar o julgamento da matéria de facto, que o primeiro julgamento, feito na 1ª Instância, é o lugar próprio, certo e adequado para julgar a matéria de facto, isto, na medida em que uma reavaliação, ainda por cima sobre gravações, perde naturalmente a imediação, a espontaneidade, o confronto, a apreciação crítica e sincrónica da prova, pelo que a reversão do que jugado foi se tem que impor de uma forma muito viva, evidente e clara.

Posto isto, ainda que superando todas as dificuldades que resultam das limitações dessa reapreciação, o facto é que não podemos, no caso *sub judice*,

acompanhar o juízo do recorrente, no sentido de formarmos uma convicção diferente daquela a que o TJB chegou.

Porquê?

A proximidade familiar (pais) e de amizade da 3ª testemunha ouvida, (pessoa que chegou a sugerir o negócio à promitente compradora e seu conterrâneo), ainda que não impedientes, levam-nos a uma maior exigência no que tange à compreensão e alcance do que dizem.

A forma como as testemunhas respondem, os desconhecimentos, as incertezas, os silêncios, as hesitações, os hiatos, o número das deslocações, as incongruências das datas, em confronto com o que, aqui e ali têm e dizem por certo, tudo nos leva a termos sérias reservas sobre a bondade da tese da recorrente e da sua interpretação desses mesmos depoimentos.

Mesmo admitindo que houve trabalhos de renovação, empreendidos pela recorrente, não temos a certeza de que essas obras tivessem sido desenvolvidas com total autonomia, sem que o tivessem sido mediante autorização, anuência e disponibilidade da coisa sempre por parte da promitente vendedora.

Depois, há um outro aspecto que não se mostra despiciendo: se se instala ali um escritório para apoio de actividade comercial, não há nenhum cliente que possa testemunhar que ali se deslocou, que ali tratou de assuntos? Não há nenhuma empresa, colaborador, trabalhador que ali tenha efectuado trabalhos de decoração ou outros que o possa atestar?

Acresce que no próprio contrato se prevê a entrega da fracção (cláusula 8ª) apenas com a celebração da escritura, o que não deixa de se compaginar com as regras da vida comum, em que, por norma, embora se possam admitir excepções, ninguém toma posse da coisa, não se entregam as chaves, com o pagamento de um sinal apenas de cerca de um décimo do preço da venda.

Depois, há um outro aspecto que não se mostra despidendo. As pretensas obras ali efectuadas terão sido feitas apenas depois do arresto, o que faz duvidar sobre a real motivação da promitente compradora que, confrontada com aquela providência cautelar, bem poderá querido posicionar-se para poder criar a aparência de uma posse que não tinha e não lhe era permitida.

Sem se querer fazer processos de intenções, não sendo legítimo configurar a possibilidade de uma entrada não autorizada na fracção, perante uma aparente ausência da vendedora e perante um quadro de abandono da fábrica, perante o arresto que veio a ser convertido em penhora, bem podia esse circunstancialismo estimular uma ocupação da coisa, ou simulacro da mesma, originando uma detenção meramente precária, mas não integrante de uma verdadeira posse. Isto é, mesmo acreditando que as testemunhas falaram verdade, a sua versão pode compaginar-se com actos de uma detenção precária, temporária, consentida ou não, mas não integrante dos requisitos habilitantes a uma verdadeira “traditio” relevante para os efeitos que nos interessam.

A utilização de chaves não pressupõe necessariamente que elas tenham sido entregues pela vendedora, bem podendo até provisoriamente ter sido

emprestadas..

O depósito de mobílias e alguns trabalhos não pormenorizados não implicam necessariamente ocupação e uso da fracção relevantes.

Mesmo as testemunhas da recorrente não infirmam o comprovado no quesito 39º, isto é, de que à data do arresto a fracção se encontrava desocupada, com as portas fechadas e placas identificativas da 1ª Ré.

São dúvidas que por si só nada resolvem, mas que contribuem para adensar as dúvidas sobre a alegada posse, entrega e disponibilidade sobre a coisa por parte da ora recorrente e que fazem abalar a demonstração que cabia à recorrente fazer e convencer.

Se persistissem incertezas quanto a esse facto, indo antes a nossa convicção no sentido de que não se provaram os factos referidos e, por consequência não se operou a entrega da coisa, no sentido relevante, isto é, de entrega material de um bem com intenção clara de se transmitir a posse dele para outrem, não deixaríamos de sufragar o julgamento feito na 1ª Instância, como acima não deixámos de sublinhar.

6. Quanto ao **pagamento do sinal**, não é crível a tese da recorrente. Como se pode aceitar finalmente que foi pago um valor de duas centenas de milhares de dólares sem qualquer suporte documental. Todos sabemos que em Macau, mesmo nas mais pequenas transacções, da compra de uma mobília, confecção de roupas ou arranjo de sapatos, o mercador não deixa de entregar ao

cliente um documento, um papel que seja, comprovativo do dinheiro entregue.

Como se pode pretender comprovar um sinal da compra de imóvel, por prova testemunhal, ainda que o meio não seja excluído por lei, não sendo verosímil pretender que foi entregue uma tal quantia sem qualquer suporte documental e pretender agora fazer a prova com estas testemunhas, sendo certo que, mesmo aí, não se mostra definitiva a pronúncia das mesmas sobre tal matéria?

Nem se vê como possa ter sido pago o alegado montante de HKD 200.000,00, ainda antes do contrato promessa que diz que a entrega só se efectuará com a celebração da escritura.

Quanto aos contratos de água e electricidade também não se mostra que essa prova seja concludente, vista até a data da celebração desses contratos, reportada a 2010 e já depois do arresto, para além de que o contrato é muito claro em estipular que as contribuições, foros, despesas de condomínio, água e electricidade serão pagas pela primeira outorgante, promitente vendedora.

Nesta conformidade não se vê motivo para inverter o julgamento feito em termos de matéria de facto.

7. Assim sendo, mostra-se correcta a aplicação do direito aos factos, conduzindo à decisão proferida, tal como flui da sentença doutamente prolatada e que aqui se passa a reproduzir:

“Com a presente acção, a Autora pretende que se vê resolvido do contrato celebrado com a Iª Ré e, conseqüentemente, condena esta no pagamento do sinal em dobro e as despesas realizadas no valor de MOP\$76.592,00, bem como o reconhecimento do direito de retenção sobre a fracção autónoma designada pela Letra "D12", para indústria, que corresponde ao XX do prédio sito nos n.º 175, 181 da Avenida da XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX.

Para fundamentar, alegou que foi celebrado um acordo com a 1ª Ré em que esta prometeu vender e a Autora prometeu comprar a fracção autónoma acima referida, com o pagamento do sinal no montante de HKD\$450.000,00, não tendo porém esta cumprido o prometido outorgando a escritura pública de compra e venda que deveria ser celebrado até ao dia 10 de Dezembro de 2009, de acordo com o estipulado no acordo. Após a celebração do contrato referido, a fracção em causa foi arrestada e penhorada no âmbito do processo de execução CV2-09-0130-CEO, em que a 1ª Ré é executada, a qual não veio pagar os créditos reclamados pelo exequente naquele autos. Que na data da outorga do acordo referido, foi entregue à Autora as chaves da fracção referida, passando esta a usá-la, realizando obras para adaptar às suas necessidades, despendendo com isso a quantia de MOP\$35.000,00, e a quantia de MOP\$41.292,00 para as despesas de condóminos relativo ao período de Novembro de 2009 e Fevereiro de 2010.

Natureza jurídica da relação jurídica estabelecida entre as partes
A Autora pretende a resolução do contrato celebrado com a 1ª Ré,

exigindo a restituição do sinal em dobro por incumprimento imputável aos Réus, assim, para apreciar o presente litígio, urge saber qual é a natureza jurídica do acordo celebrado entre a Autora e a 1ª Ré.

Segundo o art. 404º do C.C.M, "1. À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa. 2. Porém, a promessa relativa à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se consta de documento assinado pelos promitentes".

"O contrato-promessa é convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato." (Prof. Antunes Varela, in Obrigações em Geral, Vol. I. pag. 312)

Consoante os factos assentes supra referidos, ficaram provados que, em 9 de Setembro de 2009, a Autora celebrou um acordo com a 1ª Ré, nos termos do qual esta prometeu vender e aquela prometeu comprar a fracção autónoma designada por "D12", do 12º andar D, do prédio sito em Macau, na Avenida da Concórdia, com o n.º 175, 181, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XXX, do Livro B106, pelo preço de HKD\$2.150.000,00, tendo aquela pago o montante de HKD\$250.000,00, a título do sinal.

Decorre desse acordo que a 1ª Ré estava obrigada a emitir uma declaração de vontade de venda do bem prometido à Autora e esta estava no direito de exigir a celebração da respectiva escritura pública. Dúvidas

não restam que estamos perante um contrato-promessa de compra e venda que tem por objecto mediato uma fracção autónoma.

Dado que o contrato diz respeito ao imóvel, de acordo com o disposto do n.º 2 do artigo acima transcrito e do art. 866º do mesmo Código, o acordo é válido se for celebrado pela forma escrita.

Face ao documento junto aos autos a fls. 20 a 22, o contrato invocado pela Autora satisfaz a forma exigida por lei.

*

Incumprimento da Ré

Debruçamos então se a 1.ª Ré deixou de cumprir a sua promessa.

Preceitua-se o disposto do n.º 2 do art. 793º do C.C., "O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido."

Por outro lado, prevê-se o n.º 1 do art. 794º que o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir, salvo no caso de obrigação com prazo certo, da obrigação proveniente do facto ilícito ou do impedimento da interpelação pelo próprio devedor.

Invoca a Autora que foi estipulado pelas partes que a outorga da escritura pública deveria ter lugar até o dia 10 de Dezembro de 2009 mas não foi outorgada a escritura pública de compra e venda até à data do registo da acção, apesar de a 1ª Ré ter sido interpelada pela Autora.

Após a realização da audiência e julgamento, está assente que ficou estipulado no contrato que a outorga da escritura pública de compra

e venda deveria ser celebrado até ao dia 10 de Dezembro de 2009.

Mais se provou que até à data do registo da acção, não foi outorgada, a escritura definitiva de compra e venda.

Vem provado que a Autora tentou contactar a 1ª Ré, por várias vezes, para ultimar o negócio sem que o tivesse conseguido e que a 1ª Ré desapareceu e se furtou a quaisquer contactos da Autora.

Efectivamente, houve prazo certo até ao qual deveria ser outorgado o contrato definitivo e que este não foi celebrado por a 1ª Ré furtou-se aos contactos com a Autora, o que impediu, naturalmente, o processamento das formalidades para elaborar a escritura pública, perante este acervo fáctico, não é forçoso considerar que a 1ª Ré faltou ao cumprimento da sua obrigação, incorrendo em mora.

Resolução do contrato

Exigiu a Autora a resolução do contrato na sequência do incumprimento por parte da 1ª Ré.

Urge aquilatar se assiste ao Autor o direito de resolução do contrato.

Dispõe-se o n.º 1 do art. 426º do C.C., "A resolução do contrato só é admitida fundado na lei ou em convenção".

Segundo as jurisprudências e doutrina dominante, a resolução do contrato-promessa por via de lei, só pode ocorrer perante um incumprimento definitivo.

Consagra-se no artigo 752º, n.º 1 do C.C. que "O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado."

Há incumprimento quando o devedor falta culposamente ao

cumprimento da obrigação, nos termos do artigo art. 787º do C.C.

Segundo o acórdão do Tribunal da Segunda Instância, no processo 1245, de 24 de Fevereiro de 2000, "O incumprimento definitivo do contrato-promessa encontra-se pela verificação de situações (declaração antecipada de não cumprir, termo essencial, cláusula resolutiva expressa, impossibilidade da prestação e perda de interesse na prestação que a induzam."

Em termos de direito comparado, decidiu-se no Acórdão de 13 de Julho de 2004, do STJ, in CJ II, p. 145, o seguinte:

"De qualquer modo, a resolução do contrato fundada na lei pressupõe que uma das partes falte culposamente ao seu cumprimento e a outra o tenha cumprido ou diligenciado pelo seu cumprimento.

Assim, pode incluir-se na falta de cumprimento ou inexecução obrigacional lato sensu, para além da impossibilidade de cumprimento, o incumprimento definitivo propriamente dito, o incumprimento definitivo oriundo da conversão da situação de mora e a recusa categórica de cumprir."

"A mora do devedor só dá ao credor o direito a resolver o contrato, por incumprimento definitivo, no caso de perda do seu interesse na prestação, ou no caso de esta não poder ser realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor." (cfr. Acórdão do T.R.P. de 19 de Janeiro de 1993, in CJ, Ano XVIII, Tomo I, 203)

Feitas as considerações sobre a modalidade de incumprimento, vamos analisar se no caso sub judice ocorreu o fundamento de resolução

do contrato.

*

De acordo com o preceituado no n.º 1 do art. 797º do C.C., o credor tem direito a resolver o contrato se em consequência da mora do devedor, perder aquele o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor.

Em relação à perda do interesse na prestação, essa é apreciada objectivamente de acordo do n.º 2 do art. 797º do C.C..

Da análise acima referida se resulta que o 1.ª Ré ficou em mora no cumprimento do contrato-promessa, cabe averiguar se a mora tinha sido convertido em incumprimento definitivo.

Sobre a interpelação admonitória, decidiu-se o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, em 20 de Maio de 2010, processo 1847/05, "Ora, tem-se como pacífico o entendimento que, para produzir os efeitos de incumprimento e resolução estabelecida na norma, a interpelação admonitória, deve, além de fixar um prazo razoável para o cumprimento, informar com clareza que a inexecução da prestação dentro desse prazo terá como consequência ter-se a mesma como definitivamente cumprida, isto é, deve conter uma intimação clara e inequívoca pra cumprir sob pena de ser ter como verificado o incumprimento definitivo."

Para que haja lugar a interpelação admonitória, é necessária a fixação dum prazo certo ao promitente faltoso para o cumprimento da obrigação com a advertência de resolução do contrato caso não for cumprido dentro do prazo concedido.

No caso vertente, vem provado que a Autora tentou, através de

notificação judicial avulsa de 11 de Abril de 2011, interpelar a 1ª Ré para comparecer, no dia 25 de Abril de 2011, no Cartório do Notário Privado Dr. Adelino Correia, para a outorga da escritura pública de compra e venda da fracção autónoma, sob pena de se ter por resolvido o contrato-promessa, mas o Tribunal não conseguiu efectivar a notificação na seda da 1ª Ré.

Ou seja, decorrido o prazo da outorga da escritura pública, a Autora tentou interpelar, por via judicial, à 1ª Ré para esta cumprir a sua obrigação, com a advertência de se considerar resolvido o contrato, se não tivesse feito até 25 de Abril de 2011.

A interpelação lançada pela Autora se preenchem os requisitos de interpelação admonitória.

Essa interpelação nunca chegou ao conhecimento efectivo da 1ª Ré por não ser possível a sua citação pelo Tribunal.

Embora a impossibilidade da notificação, há de admitir que a Autora fez todos os esforços no sentido de fazer a 1ª Ré no cumprimento da sua obrigação, mas tudo se resultou infrutífera por impossibilidade de a localizar. Da conduta desta em não contactar com a Autora e ausentar-se em parte incerta se deduz a clara intenção de evitar a receber a interpelação da Autora e a recusa do cumprimento da sua obrigação.

Por outro lado, segundo o acordo assinado, a fracção autónoma deveria ser vendida livre de ónus e encargos. Ficou provado que após a celebração do contrato-promessa, a fracção em causa foi arrestada e penhorada no âmbito do processo de execução CV2-09-0130-CEO para garantir a satisfação do crédito reclamado pela 2ª Ré. E apesar de ter sido citada, não veio a 1ª Ré pagar valores peticionados naquele processo.

Ou seja, perante a atitude assumida pela 1ª Ré, há alta probabilidade de a fracção em jogo ser executada para satisfazer o crédito reclamado pela 2ª Ré.

Perante o risco de ficar sem o imóvel que prometeu comprar, é normal, segundo a experiência e lógica das coisas, qualquer pessoa colocada na posição da Autora, deixaria de ter o interesse na conclusão do contrato, portanto, verifica-se a circunstância de perda de interesse.

Em suma, considera-se que a mora tem sido convertida em incumprimento definitivo por verificação das circunstâncias previstas no n.º 1 do art. 797º do C.C..

*

De acordo com o disposto do art. 788º do C.C.M., "Incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua."

Por um lado, demonstrado está que o incumprimento por parte da 1ª Ré é definitivo por esta desapareceu e se furtou aos contactos com a Autora que determinou a não celebração do contrato definitivo e por outro lado, não se mostra provado, nos autos, o facto que permite ilidir a presunção de que o incumprimento não procede da culpa dos Réus.

Impõe-se concluir que o cumprimento definitivo é devido ao acto culposos dos Réus. ~

Portanto, tem a Autora o direito de resolver o contrato celebrada com a 1ª Ré.

Sinal em dobro

Determinado está que o contrato deve ser resolvido por falta definitiva de cumprimento por acto culposo da 1ª Ré, abordamos, então, qual é a sua consequência.

A autora pede que a P Ré seja condenada a pagar o montante de MOP\$928.350,00, correspondente ao dobro do sinal ao qual deve acrescer o valor de MOP\$76.292,00, relativa às despesas de condomínio.

Dispõe-se o n.º 2 do art. 790º do C.C. que "1. Tomando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. 2. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, tem o credor para além de resolução do contrato, o direito de exigir a restituição da prestação que tiver prestado por inteiro."

Por outro lado, dispõe-se o art. 787º do C.C. que caso a obrigação não seja cumprida o devedor faltoso toma-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor.

Mas, caso haja sinal pago, é de ter presente a disciplina prevista no art. 436º do C.C.M..

Preceitua-se esse o art. 436º que

"1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. 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.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá,

em alternativa, requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste

5 "

Preceitua-se o art. 435º do C.C., "No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento de preço."

Nos autos, ficou provado que a Autora entregou à 1ª Ré a quantia de HK\$250.000,00, a título de sinal, assim, perante o incumprimento definitivo e culposos da obrigação pela 1ª Ré e, ao abrigo do preceito supra transcrito, tem a Autora o direito de exigir da 1ª Ré O dobro da quantia que lhe tinha prestado, isto é, HK\$500.000,00.

Em relação às despesas que a Autora disse ter suportado no montante de MOP\$76.292,00

Para já, conforme os factos dados como provados, está assente que a Autora apenas despendeu o montante global de MOP\$2.294,00, a título de condomínio relativo ao período de Novembro de 2009 até Fevereiro de 2010.

Portanto, mesmo que a Autora tivesse direito a reaver o que tinha realizado, o montante não pode ser superior de MOP\$2.294,00.

Aliás, como se alegou a própria Autora, as despesas de condomínio foram suportadas pela mesma na convicção da celebração do contrato prometido, portanto, são danos que a Autora sofreu por incumprimento definitivo do contrato-promessa pela 1ª Ré.

Sobre a indemnização no caso do incumprimento definitivo do contrato-promessa, a lei determina a indemnização devida, que é a perda de sinal a favor do promitente-vendedor ou a restituição do sinal em dobro a favor do promitente-comprador. Tem entendido que o sinal desempenha a função idêntica à cláusula pena compensatória, com a prefixação do valor de indemnização, independentemente da verificação real do dano nem do valor exacto.

Portanto, para além da indemnização fixada pela lei, em regra, não pode exigir à parte faltosa outra indemnização, excepto haja convenção em contrário ou dano excedente e consideravelmente superior.

No caso em apreço, não se vê a existência de estipulação em contrária, nem se mostra que há lugar dano excedente, pelo que não assiste a Autora o direito de exigir outra indemnização para além do sinal em dobro.

Pelo que, a 1ª Ré só é devida à Autora o sinal em dobro, isto é MOP\$500.000,00 por incumprimento definitivo do contrato.

Direito de retenção

Vem ainda a pedir a ser reconhecido o direito de retenção sobre a fracção autónoma objecto do contrato-promessa, ao abrigo do disposto da alínea f) do n.º 1 do art. 745º do C.C..

Prevê-se esse preceito que "Gozam ainda o direito de retenção o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 436º."

Flui desse preceito que o direito de retenção está condicionado com a tradição da coisa por parte do promitente-comprador.

No caso vertente, alegou a Autora que na data da assinatura do contrato-promessa foram entregues pela 1ª Ré as chaves da fracção e que passou a usar a fracção, tendo instalado um escritório e armazém do seu estabelecimento.

Porém, após o julgamento, não ficaram provados os factos relativos à entrega e ao uso da fracção (resposta aos quesitos 7º a 13º).

Não se logrou provar os factos constitutivos do direito de retenção, o que não poderá deixar de conduzir o fracasso desse pedido.

IV) DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga procedente parcialmente a acção e, em consequência, decide:

- Declara-se resolvido o contrato-promessa celebrado em 09 de Setembro de 2009 entre a Autora A e a 1ª Ré Fábrica de Malhas B (Macau), Limitada, que tem por objecto a fracção autónoma "D12" do prédio sito na Avenida da Concórdia com os n.º 173, 181;

- Condena a P Ré no pagamento da quantia de HKD\$500.000,00 (quinhentas mil Hong Kong Dólares) à Autora;

– *Absolva os Réus dos restantes pedidos formulados pela Autora.*”

8. Mostra-se, pois, patente uma situação contratual de incumprimento por parte da promitente vendedora, a conversão da mora em incumprimento definitivo, accionada por via de uma interpelação formal empreendida pela promitente compradora para que aquela cumprisse o contrato, integrado o direito do contratante ao dobro do sinal que vem comprovado, face àquele incumprimento e, indemonstrada a entrega com *traditio* da coisa, nos termos vistos, desatendido fica o pedido de retenção formulado.

Em face do exposto, pelas razões acima aduzidas, não se vê necessidade de maior desenvolvimento.

As questões que este tribunal deve conhecer são aquelas que são balizadas pelas alegações de recurso e essas não deixaram de ser analisadas, não se curando da matéria relativa a pedidos formulados e não atendidos na douda sentença exactamente por não terem sido devidamente explicitados naquela sede conclusiva das alegações da parte recorrente.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Macau, 3 de Dezembro de 2015,

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho (vencido, conforme voto que anexo)

Voto de vencido

1- As três testemunhas da autora (promitente compradora) foram suficientemente elucidativas acerca da *entrega das chaves* que lhe foi feita pela promitente vendedora, *do momento* em que tal sucedeu, da *realização das obras* no interior por parte desta e, ainda, da *colocação ali de mobiliário de escritório*.

E não se diga que, por duas delas serem familiares directos da A. (pai e mãe), já o seu depoimento não tem valor nenhum. Se o CPC permite um tal depoimento (art. art. 519º, nº1, al.a)), não pode o julgador retirar toda e qualquer eficácia probatória ao depoimento prestado, apenas com base nessa razão de parentesco, a menos que não tenham valor específico em cada caso concreto. Mas, para isso, é indispensável dizer porquê, é necessário precisar o motivo por que, *em concreto*, não é relevado o depoimento prestado; ora, isso não foi dito no acórdão de fls. 340-345, pois se limitou à afirmação genérica de serem, precisamente, os pais da autora, sem se explicar se depuseram convincentemente ou não.

Além disso, ainda houve uma terceira testemunha, que depôs com razão de ciência firme (porque foi ao local duas vezes) e também não se percebe o motivo pelo qual o seu depoimento não foi valorado. Por que não foi levado em consideração também este testemunho? Só porque “não conseguiu precisar a data em que se deslocou à fracção”, conforme o referido acórdão? Só por isso? Mas, o que está provado é que não se recorda quando foi exactamente a data da 2ª vez que se deslocou ao local, mas sabe que foi um ano depois da primeira. E qual a razão para não relevar a afirmação de que lá foi duas vezes e que em ambas viu no interior do local prometido vender obras

efectuadas e mobiliário de escritório no seu interior?

Ou seja, desprezou-se esta **prova** e, por outro lado, inferiram-se factos contrários, num exercício presuntivo inadmissível, a partir de circunstâncias colaterais de “normalidade”.

As testemunhas da ré, por seu turno, não contrariaram - rigorosamente nada - a prova feita por aquelas. Nada do que disseram serviu para contrariar a clareza dos depoimentos das testemunhas da autora e a força probatória dos seus testemunhos. Com efeito, na matéria sobre que depuseram, em nenhum momento as declarações prestadas se mostraram incompatíveis, inconciliáveis e contraditórias com a prova testemunhal efectuada pela ora recorrente. Realmente, se os funcionários do banco se deslocaram ao local e nada viram, porque a porta estava fechada, então não se pode deduzir a partir desse facto que não foram feitas obras no interior da loja ou que nela não foram instalados móveis de escritório. Pura e simplesmente nada sabem a esse respeito!

Então, que motivos concretos e específicos **fundados na prova** podem levar a concluir que a autora não demonstrou a tradição e os posteriores actos de posse? nenhuns, em concreto. Onde estão os elementos de facto **provados** que contrariam a tese da autora? Não encontro. Ora, se o demandado não consegue provar os factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor, resistiria por si só a prova feita pela demandante, precisamente no quadro do encargo da repartição do ónus de prova.

Em minha opinião, não se pode falar de *non liquet* em matéria de prova no caso em apreço. Aliás, e como vimos escrito já, “...as provas não têm necessariamente que criar no espírito do juiz uma certeza absoluta, bastando um grau de probabilidade tão elevado que seja suficiente para a vida” (Vaz Serra, *Provas - Direito Probatório*

Material, BMJ nº 110, pág. 171). Além disso, deve entender-se que “...a circunstância de um facto ser verosímil ou a dificuldade natural da prova dele não modificam as regras sobre repartição do encargo da prova...” (autor e ob. cit., pág. 139).

*

2 - Foi admitida a junção de uma sentença de “embargos de terceiro” - apresentada pela autora para alegada prova da sua tese (fls. 337 e v^o; tradução de fls. 460-461) - à qual foi feita referência no acórdão de fls. 344 v^o de julgamento sobre a matéria de facto, embora para lhe retirar força probatória e lhe contrapor a livre convicção do tribunal. Tal sentença, porém, não aparecia nos autos.

Mas, por sugestão efectuada em plena sessão de julgamento neste TSI, viria a respectiva certidão a ser solicitada à 1^a instância e junta aos autos.

Ora, da análise da certidão ora junta, vê-se perfeitamente que com as mesmas testemunhas outro tribunal deu por provada a *tradição da coisa* mediante a entrega das respectivas chaves (no acto da assinatura do contrato-promessa) e a *ocupação dela* por parte da embargante, com *realização de obras*. A sentença em causa, produzida em 23/09/2014, viria a ser confirmada por acórdão deste TSI, de 5/11/2015, no âmbito do Rec. nº 252/2015/A (já transitado neste momento).

Esta circunstância reforça a minha convicção.

*

3 – Além desses elementos documentais (acórdão sobre matéria de facto, sentença e acórdão do TSI juntos aos autos), chego eu à mesma conclusão no tocante à matéria de facto, a partir da leitura dos respectivos *depoimentos transcritos das alegações* da recorrente e, bem assim, da *audição do registo prova gravada* em suporte CD.

Portanto, no meu modesto entendimento, a ré não conseguiu fazer a prova dos factos

“*impeditivos, modificativos ou extintivos*” como lhe cumpria (art. 335º, nº2, do CC).

Logo, os factos incluídos na base instrutória sobre esta matéria específica só poderiam ter sido dados como provados.

É por isso que acompanho, neste particular aspecto, a opinião douta e sensata do digno Magistrado do Ministério Público, manifestada na alegação oral prestada em audiência e registada no aludido suporte informático.

Enfim, eu creio, muito sinceramente, e salvo sempre o devido respeito por opinião contrária, que foram desrespeitados os princípios respeitantes ao ónus de prova e violados princípios e normas jurídicos concernentes ao julgamento da matéria de facto (*Ac. TUI, 24/03/2004, Proc. nº 5/2004*).

TSI, 3/Dez./2015

José Cândido de Pinho