

## **Processo nº 289/2022**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 28 de Julho de 2022

Recorrente : **Associação dos Conterrâneos de XXXXX de Macau (澳門 XXXXX 宗親會)**

Recorrida : **Administração de Investimento YY (Macau) Limitada (YY(澳門)投資管理有限公司)**

\*

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

#### **I - RELATÓRIO**

**Associação dos Conterrâneos de XXXXX de Macau (澳門 XXXXX 宗親會)**, Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 26/07/2021, que  *julgou parcialmente procedente a acção*, dela veio, em 26/10/2021, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 368 a 386, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. O presente recurso vem interposto do Acórdão de fls. 333 a 349, que julga a acção parcialmente procedente e declara anulado o negócio jurídico celebrado entre a A, e R. em 11/02/2014, na parte respeitante à compra e venda da mera posse dos prédios com os n.º s 1, 3, 5

e 7 e, ainda, condena a R., aqui Recorrente, a restituir à Autora, a quantia de HKD\$28.000.000,00.

B. Decisão, essa, que pelas razões que a seguir se explanam, não colhe a aquiescência da, ora, Recorrente.

C. A A. formulou sete pedidos na P.I., um principal e seis subsidiários;

D. A A. não pediu a anulação de tal negócio nem a restituição do preço, com base no erro-vício e dolo do negócio jurídico (240.º e 246.º do CC), que acabou julgado procedente;

E. Ou seja, a A. faz os pedidos que entendeu, e foram muitos, a Ré contestou e o Tribunal *a quo* tentou adivinhar a vontade da A. e inventa um novo pedido que julga procedente.

F. Salvo o devido respeito, o Tribunal *a quo* andou mal.

G. Violou, assim, um dos princípios basilares do direito processual civil, o princípio do dispositivo previsto no Art. 5.º n.º 1 do CPC.

H. Violando, ainda, o disposto no Art. 564.º n.º 1 do CPC, que estabelece os limites da condenação.

I. A A. sabia que já há muito tinha caducado qualquer possibilidade de anulação do negócio jurídico, pelo que consciente dessa limitação impetra um pedido de nulidade, para depois formular todos os pedidos possíveis e imaginários, subsidiariamente.

J. Mesmo assim, a A. não adivinhou a decisão do Tribunal *a quo*.

K. Que não só afastou a caducidade, como combina vários pedidos para condenar a R. em objecto diverso do pedido.

L. A escritura foi celebrada em 11/02/2014.

M. A acção deu entrada em juízo em 3/04/2018.

N. A Ré foi citada no dia 13/9/2018.

O. Pelo menos desde 18/2/2014, quando foi recusado o registo da mera posse quanto aos prédios n.ºs 22\*\*\*, 22\*\*\*, 22\*\*\* e 22\*\*\* pela Conservatória do Registo Predial, a A. ficou sem dúvidas quanto aos direitos adquiridos e os seus exactos contornos sobre a natureza jurídica desses prédios.

P. "*No erro na formação da vontade e no dolo, a cessação do vício dá-se,*

*respectivamente, com o conhecimento do erro ou dolo."*

Q. O Tribunal *a quo* decidiu que *"No caso em apreço, o erro consiste na falta de representação de que os prédios fossem da propriedade privada ..."*

R. Para acabar por concluir mal *"A causa que dissimulou o erro da Autora á a falta de informação por parte da Ré das decisões judiciais."*

S. Ora, se o erro consiste na falta de representação de que os prédios fossem de propriedade privada, não há como explicar que depois da recusa do registo dos prédios, em 18/2/2014, depois do teor da declaração, com assinatura reconhecida presencialmente de B, em 15/4/2014, na qualidade de administrador da A., e mesmo depois da Procuração celebrada no Cartório do Notário Privado C em 30/6/2014, a A. pudesse continuar a ignorar esse facto/erro.

T. Mais quando no despacho de recusa de registo o Ex.mo Sr. Conservador escreve que: ***"ACRESCENTA-SE DESDE JÁ, QUE NÃO HÁ INSCRIÇÃO DE PROPRIEDADE A FAVOR DE NINGUÉM SOBRE OS PRÉDIOS EM CAUSA. ISTO SIGNIFICA QUE O TERRENO DOS IMÓVEIS PERTENCE AO DOMINIO PRIVADO DO ESTADO NA RAEM, ... "***

U. Não podemos aceitar, assim, o entendimento que o erro cessou, apenas, com o conhecimento das decisões judiciais.

V. Não depois de sabermos que a A. teve conhecimento do exacto teor do despacho do conservador.

W. Este raciocínio só se explicaria para contornar a caducidade de todos os pedidos de anulação.

X. Estabelece o Art. 280.º n.º 1 do C.C que *"Só têm legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece, e só dentro do ano seguinte à cessação do vício que lhe serve de fundamento."*

Y. Pelo que por força deste artigo a A. tinha um ano, até 30/6/2015 para alegar a anulabilidade do negócio celebrado, o que não fez.

Z. Caducando o direito de pedir a anulabilidade do negócio.

AA. O Tribunal *a quo* ao julgar em sentido diverso errou.

BB. Assim, o Tribunal a quo erra ao inventar um pedido não formulado pela A, como erra ao julgar que o erro em que a A. estaria cessou com o conhecimento das decisões judiciais.

CC. Como se alguém que pretende adquirir um prédio em Macau, tivesse que conhecer todas as acções judiciais respeitantes a esse prédio.

DD. Mais, as tais acções judiciais limitaram-se a julgar que a "*A A. não pode usucapir o direito de propriedade do prédio dos autos, devido à falta de prova de que este prédio já tenha sido reconhecido até antes de 20/12/1999, como sendo integrado no regime da propriedade privada.*"

EE. Ou seja, bastaria à A. pedir uma certidão do registo predial dos prédios em questão para saber isso mesmo.

FF. O Tribunal a quo julgou provado (quesito 21.º e 22.º da base instrutória) que em 18/2/2014, foi recusado o registo da mera posse quanto aos prédios n.º 22\*\*\*, 22\*\*\*, 22\*\*\* e 22\*\*\* pela Conservatória do Registo Predial, razão pela qual a A. pediu à Ré a celebração da procuração das fls. 221 a 223 dos autos.

GG. No entanto, não vê relevância nestes factos, nem extrai nenhuma conclusão.

HH. O Tribunal *a quo* julgou que quem compra prédios no valor de HKD\$58.000.000,00 para desenvolver um grande projecto imobiliário, nada tem que fazer ou diligenciar.

II. Nem uma simples certidão de registo predial tem de pedir!

JJ. O Tribunal *a quo* para contornar a caducidade que se recusou julgar viu virtualidades nas decisões judiciais que estas não possuem.

KK. Esquece-se, no entanto, que não foram as decisões judiciais que definiram a natureza jurídica dos prédios.

LL. O que os tribunais decidiram foi que não foi feita prova que tais prédios tivessem sido integrados no regime da propriedade privada antes de 20/12/1999.

MM. Pelo que, mesmo aceitando que quem gasta 58 milhões para comprar imóveis em Macau não tenha, sequer, que pedir uma certidão de registo predial, é-nos muito difícil aceitar que não saiba a verdadeira natureza jurídica do que adquiriu.

NN. Depois de tomar conhecimento da recusa do registo e de pedir uma procuração

com poderes para tudo e mais alguma coisa, em resposta a esse despacho de recusa.

OO. Este raciocínio é simplesmente impossível, não guarda nenhuma relação com a realidade.

PP. O Tribunal a quo violou os Arts. 5.º n.º 1, 564.º n.º 1 do C.P.C e 240.º, 246.º e 281.º n.º 1 do CC

\*

**Administração de Investimento YY (Macau) Limitada (YY(澳門)投資管理有限公司), Recorrida, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 399 a 403, tendo formulado as seguintes conclusões:**

1. 上訴人於上訴陳述書內主張被上訴裁決存在違反處分原則及被上訴人之訴權已失效。

2. 上訴人認為被上訴人僅請求撤銷買賣公證書而沒有請求撤銷涉案的買賣行為，故主張被上訴裁決存在違反處分原則。

3. 然而，被上訴人請求撤銷買賣公證書之目的是為撤銷以公證書方式而訂定之法律行為，即為撤銷針對房地產的單純占有的買賣行為，且撤銷因存在錯誤而訂立的公證書是撤銷涉案買賣行為所引致的後果，不可能出現撤銷買賣公證書或以其他形式作出的合同後，合同標的依然維持有效的情况。

4. 被上訴人提出撤銷買賣公證書的請求，其旨在從判決所產生的實際法律效果是為達到撤銷涉案買賣行為的目的，而不是為單純撤銷公證書自身，故被上訴人所提出的請求範圍已涵蓋原審法院於被上訴裁決中所作之決定。

5. 因此，上訴人提出被上訴裁決“違反處分原則”之主張並不成立。

6. 上訴人尚主張被上訴人至少自2014年2月18日被拒絕登記日起，或者至少自2014年4月15日簽署聲明書起，又或至少自2014年6月30日簽署授權書起，便知悉訂立涉案的買賣行為時存在的錯誤，根據《民法典》第280條第1款規定提出撤銷行為的訴權已失效。

7. 基於上訴人向被上訴人隱瞞其早在2010年至2012年期間知悉涉案房地產屬國有土地，且無法透過取得時效方式取得該等房地產所有權的事實，使被上訴人錯誤認為涉案房地產具發展條件，導致其以HKD28,000,000.00(港幣貳仟捌佰萬圓整)向上訴人購買涉案房地產之單純

占有，被上訴人所陷入的錯誤在於認為可取得涉案房地產的所有權並對其進行發展和重建。

8. 不論從登記局局長的批示內容、2014年4月15日簽署的聲明書抑或2014年6月30日簽署的授權書內容，均無法顯示被上訴人自該日起便知悉無法取得涉案房地產所有權以及無法對涉案房地產進行發展和重建的錯誤情況，更因被上訴人在物業登記被拒絕後獲上訴人告知涉案房地產仍有發展條件和透過訴訟取得所有權的可能性的前提下，方才會要求上訴人簽署授權書，以便被上訴人日後處理涉案房地產的管理和發展事宜。

9. 本案所涉及的錯誤之瑕疵並非被上訴人不知悉所購買的是房地產的單純占有，而是即使被上訴人取得了房地產的單純占有，其並不知悉其不能取得房地產的所有權及對房地產進行發展及興建。

10. 被上訴人僅在透過律師獲悉本案起訴狀中所列舉的判決內容後，方清楚知悉無法透過司法途徑取得涉案房地產的所有權及無法對房地產進行發展和興建。

11. 參閱法學者António Pinto Monteiro及Paulo Monta Pinto，以及José de Oliveira Ascensão對可撤銷行為的除斥期間起算方式的見解，對涉案買賣行為的除斥期間僅自得悉本案起訴狀中所列舉的判決內容後方開始起算，於提起本訴訟之日仍未失效。

12. 由於本案的訴權在提起本訴訟時並未失效，上訴人之最後上訴理據亦不成立。

\*

**Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.**

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”*.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\* \* \*

### **III – FACTOS ASSENTES:**

**A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:**

**Da Matéria de Facto Assente:**

- 原告之所營事業是酒店投資管理。(alínea A) dos factos assentes)
- B 自原告設立起，便是其行政管理機關成員之一。(alínea B) dos factos assentes)
- B 持有澳門特別行政區永久性居民身份證，但是其長期在澳門以外地區生活及工作，對澳門的法律制度並不熟悉。(alínea C) dos factos assentes)
- 2014 年 1 月，原告透過 ZZ 地產中介認識了 D，從而得知被告有意出售澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有及澳門.....街 2 號上蓋物業之利用權。(alínea D) dos factos assentes)
- .....圍(.....里)1 號為都市房地產，四至為：北面為.....圍(.....里)，南面為.....街，東面為.....街，西面為.....圍(.....里)3 號及.....街 9B 號，總面積為 49 平方米，於澳門物業登記局的標示編號為 22\*\*\*，被告對其單純占有進行了登記，編號為\*\*\*0（卷宗第 30 至 36 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea E) dos factos assentes)
- .....圍(.....里)3 號為都市房地產，四至為：北面為.....圍(.....里)，南面為.....街，東面為.....圍(.....里)1 號及.....街 9C 號，西面為.....圍(.....里)5 號及.....街 9A 號，總面積為 40 平方米，於澳門物業登記局的標示編號為 22\*\*\*，被告對其單純占有進行了登記，編號為\*\*\*9（卷宗第 37 至 42 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea F) dos factos assentes)
- .....圍(.....里)5 號為都市房地產，四至為：北面為.....圍(.....里)，南面為.....街，東面為.....圍(.....里)3 號，西面為.....圍(.....里)7 號，總面積為 35 平方米，於澳門物業登記局的標示編號為 22\*\*\*，被告對其單純占有進行了登記，編號為\*\*\*1（卷宗第 43 至 48 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea G) dos factos assentes)
- .....圍(.....里)7 號為都市房地產，四至為：北面為.....圍(.....里)，南面為.....街，東面為.....圍(.....里)5 號及.....街 9A 號，西面為.....街 17 號，總面積為 29 平方米，於澳門物業登記局的標示編號為 22\*\*\*，被告對其單純占有進行了登記，編號為\*\*\*2（卷宗第 49 至 54 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea H) dos factos assentes)

- 在澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號的土地上興建了 1 幢 2 層高的樓宇。

(alínea I) dos factos assentes)

- 當時上述樓宇的內容已殘破不堪，且堆滿雜物。(alínea J) dos factos assentes)

- 為進行澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號房地產之買賣交易，2014 年 1 月 29 日，B 以原告代表身份與被告簽署了一份承諾買賣合約（卷宗第 61 至 62 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea K) dos factos assentes)

- 根據上述承諾買賣合約內容，被告承諾出售及原告承諾購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有。(alínea L) dos factos assentes)

- 同時，被告承諾出售及原告承諾購買澳門.....街 2 號之利用權。(alínea M) dos factos assentes)

- 雙方約定單純占有之價金為 HKD\$58,000,000.00（港幣伍仟捌佰萬圓整）。(alínea N) dos factos assentes)

- 簽立上述預約買賣合約時，原告向被告支付訂金 HKD\$5,000,000.00（港幣伍佰萬圓整），被告聲明已收妥上述款項。(alínea O) dos factos assentes)

- 雙方約定餘款 HKD\$53,000,000.00（港幣伍仟叁佰萬圓整）將於簽署有關買賣公證書當日繳付。經雙方協議，該買賣公證書最遲於 2014 年 3 月 31 日辦理。(alínea P) dos factos assentes)

- 2014 年 2 月 11 日，B 以原告代表身份及被告在 C 私人公證員公證署簽署了買賣公證書，被告以 HKD\$58,000,000.00（港幣伍仟捌佰萬圓整）出售澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有及澳門.....街 2 號上蓋物業之利用權予原告，而原告願意購買之（卷宗第 63 至 70 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea Q) dos factos assentes)

- 根據上述公證書的內容，各房地產價格如下：

- .....圍(.....里)1 號的價金為 HKD\$13,000,000.00（港幣壹仟叁佰萬圓整）；
- .....圍(.....里)3 號的價金為 HKD\$6,000,000.00（港幣陸佰萬圓整）；
- .....圍(.....里)5 號的價金為 HKD\$5,000,000.00（港幣伍佰萬圓整）；
- .....圍(.....里)7 號的價金為 HKD\$4,000,000.00（港幣肆佰萬圓整）；
- 澳門.....街 2 號的價金為 HKD\$30,000,000.00（港幣叁仟萬圓整）。(alínea R)

dos factos assentes)

- 簽署公證書當日，原告向被告支付餘款 HKD\$53,000,000.00（港幣伍仟叁佰萬圓整），被告聲明已收妥上述款項。(alínea S) dos factos assentes)

- 在簽署買賣交易之文件前，於 2008 年 5 月 26 日，被告曾針對澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產提起訴訟，要求透過取得時效取得相關房地產之所有權（卷宗第 71 至 74 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea T) dos factos assentes)

- 被告針對澳門.....圍(.....里)1 號之房地產提起訴訟，請求宣告其為該房地產的所有權人，該案件在初級法院的案件編號為 CV3-08-0033-CAO。(alínea U) dos factos assentes)

- 初級法院於 2010 年 5 月 25 日對上述案件作出判決，裁定訴訟理由不成立（卷宗第 75 至 86 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea V) dos factos assentes)

- 被告針對上述判決向中級法院提出上訴，案件編號為 695/2010。(alínea W) dos factos assentes)

- 中級法院於 2011 年 12 月 15 日作出裁決，裁定上述上訴敗訴，維持初級法院作出的判決（卷宗第 75 至 86 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea X) dos factos assentes)

- 上述判決於 2012 年 1 月 19 日轉為確定。(alínea Y) dos factos assentes)

- 被告針對澳門.....圍(.....里)3 號之房地產提起訴訟，請求宣告其為該房地產的所有權人，該案件在初級法院的案件編號為 CV1-08-0033-CAO。(alínea Z) dos factos assentes)

- 初級法院於 2008 年 12 月 11 日對上述案件作出判決，裁定訴訟理由不成立（卷宗第 87 至 99 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea AA) dos factos assentes)

- 被告針對上述判決向中級法院提出上訴，案件編號為 340/2009。(alínea BB) dos factos assentes)

- 中級法院於 2011 年 9 月 15 日作出裁決，裁定上述上訴敗訴，維持初級法院作出的判決（卷宗第 87 至 99 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea CC) dos factos assentes)

- 上述判決於 2011 年 10 月 4 日轉為確定。(alínea DD) dos factos assentes)

- 被告針對澳門.....圍(.....里)5 號之房地產提起訴訟，請求宣告其為該房地產的所有權人，該案件在初級法院的案件編號為 CV2-08-0033-CAO。(alínea EE) dos factos assentes)

- 初級法院於 2008 年 6 月 16 日對上述案件作出批示，初端駁回被告提交的起訴狀，

理由是其理由明顯不成立（卷宗第 100 至 112 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea FF) dos factos assentes)

- 被告針對上述批示向中級法院提出上訴，案件編號為 37/2009。(alínea GG) dos factos assentes)

- 中級法院於 2010 年 12 月 16 日作出裁決，裁定上述上訴敗訴，維持初級法院作出的批示（卷宗第 100 至 112 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea HH) dos factos assentes)

- 上述判決於 2011 年 1 月 17 日轉為確定。(alínea II) dos factos assentes)

- 被告針對澳門.....圍(.....里)7 號之房地產提起訴訟，請求宣告其為該房地產的所有權人，該案件在初級法院的案件編號為 CV1-08-0034-CAO。(alínea JJ) dos factos assentes)

- 初級法院於 2009 年 7 月 2 日對上述案件作出判決，裁定訴訟理由不成立（卷宗第 113 至 146 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea KK) dos factos assentes)

- 被告針對上述判決向中級法院提出上訴，案件編號為 1070/2009。(alínea LL) dos factos assentes)

- 中級法院於 2010 年 1 月 21 日作出裁決，裁定上述上訴敗訴，維持初級法院作出的判決（卷宗第 113 至 146 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea MM) dos factos assentes)

- 被告針對上述判決向終審法院提出上訴，案件編號為 17/2010。(alínea NN) dos factos assentes)

- 終審法院於 2010 年 5 月 20 日作出裁決，裁定上述上訴敗訴，維持初級法院作出的判決（卷宗第 113 至 146 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea OO) dos factos assentes)

- 上述判決於 2010 年 6 月 3 日轉為確定。(alínea PP) dos factos assentes)

- 根據澳門土地工務運輸局的資料，在其檔案中沒有任何澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的案卷存檔（卷宗第 155 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea QQ) dos factos assentes)

- 根據澳門民政總署的公函，附有一份於 1955 年 4 月 28 日由 E 向市政廳申請澳

門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的門牌的文件（卷宗第 156 至 159 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea RR) dos factos assentes)

- 根據澳門財政局的資料，在檔案中僅存在 F 繕立有關澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的租約，作為申請該等物業房地產紀錄編號的憑證（卷宗第 160 至 179 頁，為著有關效力在此視為完全轉錄）。(alínea SS) dos factos assentes)

- Em 30/06/2014 a R. conferisse à A. uma procuração constante das fls. 221 a 223 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. (alínea TT) dos factos assentes)

#### **Da Base Instrutória:**

- 於 2013 年下旬，原告有意在澳門尋找一幅土地興建酒店發展，於是委託地產中介尋找相宜的土地。(resposta ao quesito 1º da base instrutória)

- Posteriormente, foi apresentado à Autora uma informação escrita de registo predial (vulgarmente conhecido como “busca”), relativo aos prédios acima referidos, o qual indicava que os prédios sítos em Macau, com os n.ºs 1, 3, 5, 7 do Pátio da ....., eram terreno da propriedade privada. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

- 原告當時認為由於澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產屬私有產權地，只要購買了有關房地產的占有便可將土地重新利用，拆卸原有的樓房，興建成酒店或旅館，並對之進行經營及管理。(resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- 被告清楚知悉原告購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之單純占有是為了對有關房地產重新進行發展，興建酒店或旅館，而並非單純使用有關房地產。(resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- 早於 2010 年至 2012 年期間，被告已清楚知悉澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產屬國有土地，無法透過取得時效方式取得該等房地產的所有權，無法對該房地產進行發展及重建。(resposta ao quesito 7º da base instrutória)

- Na altura da celebração da escritura pública de compra e venda, a Ré estava bem ciente de que a Autora, para o desenvolvimento de terreno, tinha de obter por via judicial o direito

de propriedade dos prédios sitos em Macau, com os n.ºs 1, 3, 5, 7 do Pátio da ..... (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

- 同時，被告亦清楚知悉其在訂立合同前有義務將上述判決內容告知原告。

(resposta ao quesito 9º da base instrutória)

- 但是被告在磋商及簽署上述承諾買賣合約及買賣公證書期間，從未向原告披露上述案件內容。(resposta ao quesito 10º da base instrutória)

- A Ré sabia que os prédios sitos em Macau, com os n.ºs 1, 3, 5, 7 do Pátio da ..... eram terreno da propriedade do Estado, assim, tinha de vender a sua mera posse para poder obter lucros. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)

- Para uma pessoa média geral, se tivesse conhecimento do conteúdo dos acórdãos indicados nas alíneas T) a PP) dos factos assentes, não teria adquirido a mera posse dos referidos prédios junto da Ré. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)

- 為了完成上述交易，被告向原告隱瞞上述判決的有關內容。(resposta ao quesito 13º da base instrutória)

- 在簽署上述買賣公證書後，原告為發展澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產，曾委託新加坡的建築師製作土地利用計劃的初步方案。(resposta ao quesito 14º da base instrutória)

- A Autora tomou conhecimento do conteúdo dos processos referidos nas alíneas T) a PP) dos factos assentes e por conseguinte, sabendo que era impossível obter o direito de propriedade dos prédios sitos em Macau, com os n.ºs 1, 3, 5, 7 do Pátio da ..... através de qualquer meio judicial, e ficou impossibilitado de prosseguir o desenvolvimento e reconstrução dos prédios. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

- 倘原告在簽署買賣公證書前清楚知悉上述判決內容，原告便不會向被告以 HKD\$28,000,000.00 (港幣貳仟捌佰萬圓整) 購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有。(resposta ao quesito 18º da base instrutória)

- Em 18/02/2014 foi recusado o registo da mera posse quanto aos prédios n.ºs 22\*\*\*, 22\*\*\*, 22\*\*\* e 22\*\*\* pela Conservatória do Registo Predial. (resposta ao quesito 21º da base

instrutória)

- Razão pela qual a A. pediu à R. a celebração da procuração das fls. 221 a 223 dos autos. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

\* \* \*

#### **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

##### **I) RELATÓRIO**

**Administração de Investimento YY (Macau) Limitada** (YY(澳門)投資管理有限公司), registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº1\*\*\*\*(SO), com sede em Macau, na Rua ....., nº..., vem intentar a presente

**Acção Ordinária** contra

**Associação dos Conterrâneos de XXXXX de Macau** (澳門XXXXX宗親會), com sede na Rua de ....., nº..., R/C, registada na Direcção dos Serviços de Identificação de Macau sob o nº\*\*\*.

Com os fundamentos apresentados constantes da p.i., de fls. 2 a 15, concluiu pedindo que seja julgada procedente e provada a presente acção, e em consequência:

1) 根據《民法典》第 212 條規定，宣告原告與被告所訂立的買賣公證書中針對澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有移轉部份無效，並命令被告向原告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

2) 基於買賣公證書的標的屬法律上不能，根據《民法典》第 273 條第 1 款規定，宣告原告與被告所訂立的買賣公證書中針對澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產

的單純占有移轉部份無效，並命令被告向原告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

3) 根據《民法典》第 247 條第 1 款規定，因被告向原告實施欺詐行為，令原告在簽署買賣公證書時陷入錯誤，請求撤銷有關購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有移轉部份的買賣公證書，並判處被告向原告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

4) 根據《民法典》第 240 條第 1 款規定，由於原告在訂立法律行為時存在錯誤，請求撤銷有關購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有的買賣公證書，並判處被告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

5) 根據《民法典》第 245 條及第 431 條第 1 款規定，由於原告在訂立法律行為時存在合同基礎錯誤，請求撤銷有關購買澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有的買賣公證書，並判處被告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

6) 根據《民法典》第 245 條及第 431 條第 1 款規定，請求對買賣公證書作出變更，根據衡平原則，將合同的價金縮減至 HKD\$3,000,000.00，並判處被告向原告返還 HKD\$28,000,000.00；

倘上述請求被裁定理由不成立，則：

7) 根據《民法典》第 219 條第 1 款規定，請求判處被告向原告支付 HKD\$28,000,000.00 作為被告違反先合同義務的損害賠償；

在任一情況下，判處被告支付本案的訴訟費用，包括職業代理費。

\*\*\*

A Ré apresentou contestação de fls. 203 a 218 dos autos, deduzindo a excepção da prescrição dos pedidos subsidiários e impugnando os factos articulados pela Autora.

\*

A Autora replicou no articulado de fls. 227 a 228 sobre a excepção deduzida pela Ré.

\*

Saneados os autos, foram seleccionados factos considerados assentes e os factos que se integram na base instrutória.

\*\*\*

Realiza-se a audiência de discussão e julgamento por Tribunal Colectivo de acordo com o formalismo legal.

\*\*\*

O Tribunal é competente em razão da matéria, da hierarquia e internacionalmente e o processo é próprio.

As partes gozam de personalidade e capacidade jurídicas e são legítimas.

Não existem excepções, nulidades ou outras questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\*\*\*

## **II) FACTOS**

Dos autos resultam assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

(...)

\*\*\*

## **III) FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

Cumprе analisar os factos tidos por assentes e aplicar o direito.

Com a presente acção, a Autora pretende que se vê resolvido parcialmente o contrato celebrado com a Ré no que diz respeito à compra e venda da mera posse dos prédios com os n°1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... e a restituição do preço pago correspondente ao montante de HKD\$28.000.000,00, alegando que o negócio em causa sofreu do vício da inobservância da forma, da ilicitude do objecto do contrato e de outros vícios relativos à vontade de declaração no momento de celebração do contrato e, subsidiariamente, exige a indemnização no valor acima referido com fundamento de responsabilidade pré-contratual imputável à Ré.

Para o efeito, invocou a Autora que, no ano 2013, a Autora incumbiu ao mediador imobiliário a procurar um terreno apto para a construção dum hotel. Através do mediador imobiliário, teve conhecimento de que a Ré pretendeu vender a mera posse dos prédios com os n°1, 3, 5, 7 do Pátio de ..... e o domínio útil do prédio n°2 do Rua de ..... Na altura, a Ré exibiu à Autora o registo informático onde consta que os prédios com os n°1, 3, 5 e 7 são propriedade privada. Conhecendo que a Autora pretendeu comprar o prédio para o desenvolvimento hoteleiro, a Ré disse à Autora o prédio é apto para a construção dum novo edifício destinado ao hotel.

Através da escritura pública outorgada no notário privado Dr. C em 11 de Fevereiro de 2014,

a Ré vendeu à Autora, pelo preço de HKD\$58.000.000,00 a mera posse dos prédios com os n<sup>o</sup>1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... e o domínio útil do prédio com o n<sup>o</sup>2 da Rua de .....

Aliás, em 26 de Maio de 2008, o Ré moveu quatro acções ordinárias com a pretensão de ser reconhecido o direito de propriedade por via de usucapião em relação aos prédios com os n<sup>o</sup>1, 3, 5 e 7, através dos processos CV3-08-0033-CAO, CV1-08-0033-CAO, CV2-08-0033-CAO e CV1-08-0034-CAO, respectivamente, tendo todas as acções julgadas improcedentes com os fundamentos semelhantes de que não é susceptível de adquirir a propriedade privada por via de usucapião desses prédios, visto que não tinha sido reconhecida a propriedade privada dos mesmos, antes do estabelecimento da RAEM, sendo considerados como prédios do Estado, com a entrada em vigor da Lei Básica.

Mas, a Ré nunca informou à Autora o insucesso das acções interpostas por ela, a impossibilidade de obter a direito de propriedade dos prédios em causa e conseqüentemente, a impossibilidade do desenvolvimento ou a reconstrução dos prédios.

Na contestação, veio a Ré deduzir a excepção da caducidade dos pedidos subsidiário da anulação, alegando que, no momento da recusa do registo da mera posse dos prédios em causa em 18 de Fevereiro de 2014, a Autora já tomou conhecimento dos factos, razão pela qual pediu à Ré que lhe conferisse uma procuração que foi outorgada pela Ré em 30 de Junho de 2014, entendendo que o prazo de um ano anulação foi contado a partir dessa altura e que já se completou em 30 de Junho de 2015.

Para além disso, impugnou ainda a Ré que não houve erro por parte da Autora, visto que é claro que o objecto do contrato de compra e venda é a mera posse dos prédios n<sup>o</sup>1, 3, 5 e 7 do Pátio de .....

\*\*\*

#### Inobservância da forma legal

Conforme os factos tidos por assentes, foi celebrado entre a Autora e a Ré um contrato de compra e venda outorgada por escritura pública em 11 de Fevereiro de 2014, em que a Ré declarou vender à Autora, pelo preço de HKD\$58.000.000,00 a mera posse dos prédios com os n<sup>o</sup>s 1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... e o domínio útil do prédio com o n<sup>o</sup>2 da Rua de .....

Invocou a Autora o negócio jurídico que tem por objecto os prédios n<sup>o</sup>s 1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... não devia ser celebrado por contrato de compra e venda, visto que a Ré só tinha a mera posse em relação aos referidos prédios, cuja transferência deverá ser realizada através da forma referida no art<sup>o</sup>1187<sup>o</sup> do C.C. e a falta da observância dessa forma conduzirá a invalidade do mesmo por força do

disposto do artº212º do C.C..

Dispõem-se os artº211º e artº212º do C.C. que a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir. Mas, a declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei.

Ou seja, existe vício de forma quando a lei exige alguma forma especial para a celebração do negócio jurídico que não se mostra observado.

No entanto, o que se estipula no artº1187º é o modo de aquisição (originária ou derivada) da posse e não a forma especialmente prescrita para a celebração do respectivo negócio jurídico.

De facto, o contrato de compra e venda, pela sua definição, é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante um preço. Detendo a Ré em relação aos os prédios com os nºs 1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... a mera posse, traduzido nos meros factos jurídicos exercidos sobre as coisas imóveis e, não direito de propriedade ou qualquer direito real sobre as mesmas, não havendo lugar a transmissão nem do direito de propriedade nem de outro direito sobre os imóveis, rigorosamente falando, esse pode ser qualificado como contrato de compra e venda mas contrato de transmissão onerosa da mera posse, que não carece de, na prática habitual ou comum, ser titulado por escritura pública.

Não é menos verdade que a lei não exige qualquer forma especial para a transmissão derivada da posse, podendo ser efectuada por qualquer forma, por acordo verbal ou por acordo escrito, sendo claro que nada impede que o negócio seja realizado por forma mais solene da escritura pública.

Portanto, o negócio jurídico em causa não é nulo por vício de forma.

\*

#### Ilicitudo do objecto

Argumenta a Autora que não obstante de a Ré ser titular da mera posse sobre os prédios com os nº1, 3, 5 e 7 do Pátio de ....., esses prédios, na verdade, integram-se ao domínio público da RAEM, não podendo a Ré transmitir a posse dos prédios em causa à Ré, julgando que o negócio jurídico é nulo por ter por objecto legalmente impossível, por força do nº1 do artº273º do C.C..

Não obstante da impossibilidade de usucapir a propriedade ou outro direito real sobre os imóveis em causa por os mesmos não terem sido entrados no domínio de propriedade privada até à entrada em vigor da Lei Básica, o que a lei impede é apenas a aquisição originário do direito de

propriedade desses imóveis por via de usucapião, ou seja, por causa do exercício da posse sobre os imóveis.

Aliás, não houve proibição legal o exercício de posse por parte do particular sobre os imóveis, sendo a Ré possuidor dos prédios, com ou sem registo, enquanto o legal proprietário não vir reivindicar a sua restituição, pode continuar a exercer domínio de facto sobre os imóveis, poderá também transferir a sua posse para outros.

Pelo que, não se acha que a transmissão da mera posse dos prédios em causa é objecto legalmente impossível ou contrário à lei.

\*

#### Vício da vontade

Argumenta que o negócio jurídico em causa é anulável em virtude da verificação de seguintes vícios de vontade: erro-vício, erro sobre a base de negócio e dolo.

Segundo o ensinamento do **Carlos Alberto de Mota Pinto**, “O vício da vontade trata-se de perturbações do processo formativo da vontade, operando de tal modo que esta, embora concorde com a declaração, é determinada por motivos anómalos e valorados, pelo direito, como ilegítimo.” Diz o mesmo Mestre que “o erro-vício traduz-se numa representação inexacta ou na ignorância de um qualquer circunstância de facto ou de direito que foi determinante na decisão de efectuar o negócio”. (*in* Teoria Geral de Direito Civil, pg. 500 e pg.505).

“O vício da vontade negocial que se traduza numa deficiência de discernimento do autor constitui erro. O erro consiste numa falsa percepção da realidade, o erro é uma desconformidade entre a realidade e o entendimento dessa realidade. O erro pode incidir sobre as pessoas ou o objecto do negócio, sobre os motivos e sobre as circunstâncias que constiuem a base de negócio.” **Pedro Pais de Vasconcelos**, *in* Teoria Geral do Direito Civil, 4ª ed., pg 659)

O erro-vício é o erro ocorrido na fase de formação do contrato, que é diferente do erro-obstáculo ou erro-declaração. Para este caso existe uma divergência entre a vontade real e a vontade declarada, enquanto naquele caso, a vontade real e a vontade declarada não se difere, a divergência incide entre a vontade real e a vontade hipotética.

#### Erro-vício

No regime actual de Macau, os erros sobre a pessoa, sobre o objecto do negócio e sobre os

motivos são tratados pelo regime regulado no artº 240º, sob a designação de “erro-vício”.

Dispõe-se o artº240º do C.C. o seguinte:

*“1.A declaração negocial é anulável por erro essencial do declarante, desde que o erro fosse cognoscível pelo declaratário ou tenha sido causado por informações prestadas por este. 2. O erro é essencial quando: a) Tenha recaído sobre os motivos determinantes da vontade do errante, e de tal modo que este, caso tivesse tido conhecimento da verdade, não teria celebrado o negócio ou, a celebrá-lo, só o teria feito em termos substancialmente distintos; e b) Uma pessoa razoável colocada na posição do errante, caso tivesse tido conhecimento da verdade, não teria celebrado o negócio ou, a celebrá-lo, só o teria feito em termos substancialmente distintos.”*

Flui desse normativo que, para efeito da anulação, são requisitos indispensáveis a essencialidade do erro e a cognoscibilidade do erro pelo declaratário ou o erro for causado por informações prestadas por este.

Quanto à essencialidade do erro, adopta-se um critério mais objectivo, a essencialidade do erro é não só analisada segundo o critério subjectivo do errante, como também segundo o critério de razoabilidade, sob a perspectiva do homem médio ou razoável.

Invocou a Autora o erro com vista à anulação do negócio jurídico, incumbe-lhe o ónus de provar os requisitos constitutivos do erro-vício.

Vejamos.

No caso em apreço, alegou a Autora, aquando na aquisição dos prédios com os nº1, 3, 5 e 7 do Pátio de ....., ela teve erro, pensando que os mesmos eram terreno da propriedade privada, podendo os mesmos ser reaproveitados para a construção dum hotel ou pensão, apesar de a Ré ser somente titular do registo de mera posse.

Conforme os factos tidos por assentes, o objecto imediato do contrato de compra e venda, no que diz respeito a estes quatro prédios, é a venda da mera posse desses prédios.

No que tocante ao erro, vem comprovado que a Autora, no ano 2013, procurava, mediante o mediador imobiliário, um terreno para o desenvolvimento de hotel. Para a Autora, o motivo que lhe determinou a comprar os quatro prédios, é a possibilidade da construção dum hotel ou pensão. Vem também comprovado que após a outorga da escritura pública em 2014, a Autora mandatou um arquitecto singapuro a elaborar um projecto preliminar para o aproveitamento do terreno ocupados pelos quatro prédios. Portanto, dúvidas não haverão que a possibilidade de desenvolvimento do terreno para a

construção dum hotel ou pensão é motivo determinante da vontade de celebração do negócio pela Autora com a Ré.

Vem comprovado que foi apresentada, posteriormente, uma busca escrita do registo predial sobre os referidos prédios onde indicava que os prédios n.º1, 3, 5 e 7 do Pátio da ..... eram terreno da propriedade privada e a Autora julgava que os quatro prédios fossem propriedade privada, com a aquisição da mera posse dos mesmos, permitindo-lhe a destruir as construções originais e construir um novo hotel.

Mas, na verdade, esses prédios são considerados como terrenos da propriedade do Estado. Visto que a Ré, o titular da mera posse dos referidos prédios, tinha movido quatro acções ordinárias destinadas a obter o reconhecimento da qualidade da propriedade por aquisição originária por via de usucapião no ano 2008 através dos processos CV3-08-0033-CAO, CV1-08-0033-CAO, CV2-08-0033-CAO e CV1-08-0034-CAO, tendo todas as acções sido julgadas improcedentes, por decisões transitadas em julgado, respectivamente, em 19/01/2012, 04/10/2011, 17/01/2011 e 03/06/2010. De acordo com a fundamentação expandida nessas decisões judiciais, à Ré não é reconhecido o direito de propriedade por os prédios não terem sido entrados na propriedade privada antes da entrada em vigor da Lei Básica, passando os mesmos a fazer parte do terreno da propriedade pública, após o estabelecimento da RAEM em 20 de Dezembro de 1999.

Assim, as decisões judiciais são claras que jamais poderão o titular do (registo) de mera posse adquirir o direito de propriedade sobre os prédios em causa.

Portanto, houve por parte da Autora, falsa representação ou erro de que os prédios pertencem à propriedade privada.

Não temos dúvidas de que, para a Autora, esse erro é essencial, visto que sem a possibilidade de adquirir o direito de propriedade sobre os prédios e obter a qualidade do proprietário, é impossível para ela iniciar o processo de desenvolvimento e reconstrução dos prédios junto das autoridades administrativas. Por outro lado, vem comprovado igualmente que a Autora não iria celebrar o negócio jurídico com a Ré se tomasse conhecimento das decisões judiciais referidas, pelo preço de HKD\$28.000.000.00.

Mesmo sob o ponto de vista objectivo, para qualquer pessoa média geral, o erro é essencial. Com é consabidamente conhecido, a aquisição de posse, nos casos semelhantes, não tem por fim puro de ter o domínio de facto sobre os imóveis, o objectivo último pretendido é, em geral, obter o direito

real dos imóveis. Se tivesse conhecimento do teor das decisões acima mencionados, sabendo que os prédios são considerados como terreno do Estado e não da propriedade privada, significa que a posse já não podia servir para o fim da aquisição originária da propriedade, ninguém iria comprar a mera posse dos prédios com a Ré ou só iria comprar por condição bem diferentes.

Quanto à cognoscibilidade do erro por parte do declaratório, é clarevidente que a Ré tem conhecimento do erro por parte da Autora. Por um lado, está assente que à altura de 2014, os prédios com os n.º 1, 3, 5 e 7 do Patío da ..... já se encontravam em estado de degradação, ocupados por objectos inúteis. O estado dos prédios ilustrava, objectivamente, que a utilidade dos prédios era muito reduzida senão impossível, se não proceder à reconstrução ou remodelação. Por outro lado, ficou provado que a Ré, no período de 2010 e 2012, já sabia que os prédios com os n.º 1, 3, 5 e 7 pertence ao terreno do Estado, sendo insusceptível de adquirir a sua propriedade por via de usucapião, e, impossível iniciar o seu desenvolvimento e reconstrução.

Com a Ré saiba que a Autora adquiriu os prédios com intuito do desenvolvimento dum hotel, a mera aquisição da posse nunca lhe permite a aquisição do direito da propriedade sem o qual impossibilita a proceder ao desenvolvimento do terreno. Portanto, a Ré está consciente do erro cometido pela Autora.

Nestes termos, julgamos que se encontram verificados os pressupostos do erro-vício previstos no art.º 240.º do C.C..

#### Erro sobre a base do negócio

Alegou também a Autora que o negócio está viciado com o erro sobre a base do negócio.

Prevê-se o art.º 245.º do C.C. que “Quando o erro recair sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio, o negócio pode ser anulado ou modificado de acordo com o disposto do artigo 431.º aplicável com as necessárias adaptações.”

Da comparação do disposto do art.º 240.º, 241.º e 245.º do C.C. se permite concluir que o erro sobre a base de negócio e o erro-vício não deverá incidir sobre as mesmas circunstâncias fácticas, se não, por que razão se preocupa em criar um regime especial para aquele erro.

Ensina o **Prof. Oliveira Ascensão**, que “o erro sobre a base de negócio, “tem de se tratar de ser elementos que tenham em si a virtualidade de explicar cumummente ( às várias partes) porque se faz aquele negócio.” ( *in* Teoria Geral do Direito Civil, Vol. III., pg. 123)

No desenvolvimento do **Pedro Pais de Vasconcelos**, “*Da contraposição com o artº251º, pode concluir que se não trata do objecto ou do conteúdo do negócio, nem da pessoa da contraparte de outra parte. A referência a circunstância leva a concluir que se trata de algo de exterior ao negócio que constitui o seu ambiente circunstancial envolvente, a realidade em que se insere, o status quo existente ao tempo da sua celebração, cuja existência ou subsistência tenha influência determinante na decisão negocial e seja necessário para o seu equilíbrio económico e a prossecução do seu fim, isto é, para a sua justiça interna.*” (in *ob ci*, pag. 62)

Como o erro da Autora incide sobre as circunstâncias respeitante ao conteúdo do próprio negócio e não circunstâncias exteriores ao negócio, não constitui erro sobre a base do negócio.

#### Dolo

Pugna a Autora que o erro-vício é provocado pelo comportamento da Ré que se consubstancia no dolo.

Preceitua-se o nº1 do artº246º do C.C., “*Entende-se por dolo qualquer sugestão ou artifício que alguém empregue com a intenção ou consciência de induzir ou manter em erro o autor da declaração, bem como a dissimulação, pelo declaratório ou terceiro, do erro do declarante.*”

Flui desse preceito que o elemento essencial do dolo coincide com a noção com o erro, a distinção de um do outro consiste em saber se o erro é causado por sugestão ou artifício, sob a forma de acção ou omissão, pelo declaratório ou terceiro, faz o declarante cair em erro ou não o elucida do erro em que este incorre espontaneamente.

Portanto, o dolo é a causa do erro do declarante, sendo entendido como erro qualificado.

O dolo existe não só quando se verifique o emprego de qualquer sugestão ou artifício, com intenção ou consciência de induzir ou manter em erro o autor da declaração (dolo positivo ou comissivo), mas também quando tenha lugar a dissimulação, pelo declaratório ou por terceiro, do erro do declarante (dolo negativo, omissivo ou de consciência)

A omissão de esclarecimento só constituirá, porém, dolo ilícito quando exista um dever de elucidar, por força da lei, de estipulação negocial ou das concepções dominantes no comércio jurídico - 2ª parte do n.º 2 do art. 253º do CC.

A esse propósito, **Manuel de Andrade** entendeu que “Esse dever, quando não resulta da lei ou de estipulação negocial, será aferido pelas concepções (não confundir com os usos) dominantes na

prática, podendo nisso influir a natureza e as circunstâncias do negócio.....Numa palavra, o que decide neste capítulo são os ditames da boa fé na contratação.” (Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II., pg. 258-259)

A título de jurisprudência, aqui citada a título de direito comparado, “a referência às concepções dominantes no comércio jurídico deve ser entendida, não como às práticas correntes neste campo, mas antes como uma abertura à ideia de boa fé, subsistente a todo o sistema jurídico.” (Acórdão do STJ, de 07 de Outubro de 2003, Processo 2663/03)

Revertendo ao caso em apreço, dos factos apurados não se resulta que houve comportamento positivo provocado pela Ré com que determinou à Autora a errar sobre a natureza jurídica verdadeira dos prédios, esta limitou-se a não informar à Autora o resultado negativo das decisões judiciais movidas por ela com vista a obter a propriedade dos quatro prédios nos termos do qual foi claro que os prédios não pertenciam a propriedade privada. A Ré estava bem consciente de que, na impossibilidade de aquisição do direito de propriedade em virtude da natureza jurídica dos prédios, a Autora não poderia proceder ao plano de desenvolvimento do terreno nem a remodelação dos prédios com vista à sua utilização normal.

A improcedência das acções intentadas pela própria Ré é, fora das dúvidas, informações importantíssimas na formação da decisão de compra para qualquer potencial comprador dos prédios em causa, a possibilidade ou impossibilidade de aquisição final do direito real sobre os prédios é também factor relevante para determinação do preço dos imóveis. É justamente com o fim de conclusão do negócio, a Ré omitiu à Autora o resultado dessas decisões judiciais. Assim, a omissão foi cometida pela Ré com intenção e não por negligência.

Não obstante de o objecto mediato do contrato é a mera posse dos prédios com os nº 1, 3, 5 e 7, não havendo transmissão verdadeiro de direito real sobre os últimos prédios. Mas, na prática habitual do ramo imobiliário, as particulares têm considerado a transmissão da posse como modo de venda do imóvel, particularmente em relação aos imóveis que o vendedor só exerce posse em relação aos prédios e ainda não tem adquirido, por via usucapião, a sua propriedade. Como se refere acima, a finalidade última do comprador não é só ficar com a posse dos prédios mas com a expectativa de poder adquirir do direito de propriedade dos mesmos. Com a aquisição da posse, poderá o sucessor move acção judicial com vista à aquisição originaria da propriedade, com base na posse própria ou em acessão das posses dos seus antecessores, se os imóveis forem susceptíveis de usucapião. No fundo, é um negócio

semelhante ao negócio de compra e venda de imóveis, só que incide apenas sobre poderes de factos que a contraparte está a exercer e que precisa de intentar uma acção judicial para a eventual aquisição do direito real e não directamente sobre um direito real que a contraparte já detém.

Tendo em conta a natureza e especificidade desse negócio, julgamos que o vendedor tem o dever de fornecer as informações relativas à possibilidade ou impossibilidade de aquisição da propriedade, segundo os ditames de boa fé.

Não tendo a Ré informado à Autora o conteúdo das decisões judiciais na fase de formação do negócio, para o elucidar o erro quanto à natureza de propriedade privada dos prédios que tinham, actuou a Ré com o dolo omissivo e consciente.

Portanto, o negócio jurídico celebrado entre a Autora e a Ré é anulável nos termos do artº246º do C.C..

#### Caducidade do direito à anulação

Na contestação, foi levantada a excepção peremptória da caducidade do direito à anulação, alegando que a Autora tomou conhecimento do vício, na altura em que foi recusado o registo da mera posse ocorrido em 18 de Fevereiro de 2014, pelo que a Autora pediu à Ré a lhe conferir uma procuração com poderes especiais, que foi celebrada em 30 de Junho de 2014. Pelo menos, desde esse momento a Autora sabe das limitações do seu direito, assim, o prazo de um ano já se encontrava caducado em 30 de Junho de 2015.

Nos termos do disposto do artº280º, nº1 do C.C., “Só tem legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece, e só dentro do ano seguinte à cessação do vício que lhe serve de fundamento.”

Quanto à questão do momento que se inicia a contagem do prazo, “O entendimento do que seja o conceito de cessação do vício depende do tipo de vício e da apreciação das circunstâncias de facto. No erro na formação da vontade e no dolo, a cessação do vício dá-se, respectivamente, com o conhecimento do erro ou do dolo. (Comentário ao Código Civil, Universidade Católica Editora, pg. 711)

No caso em apreço, o erro consiste na falta representação de que os prédios fossem da propriedade privada e a causa que dissimulou o erro da Autora é a falta da informação por parte da Ré das decisões judiciais. Portanto, o erro ou dolo só se cessou com o conhecimento do conteúdo dessas decisões judiciais e não com mera a recusa do registo da mera posse ou a constituição da procuração

pela Ré à Autora.

Se a passagem da procuração tivesse por razão de base o conhecimento das decisões judiciais que, por sua vez, reconhecem os prédios em causa são do estado, assim, o prazo de arguição contar-se-á a partir desse momento.

Mas, vem comprovado apenas que em 18 de Fevereiro de 2014, foi recusado o registo da mera posse pela Conservatória do Registo Predial, razão pela qual a Autora pediu à Ré a celebração da procuração. Somente com esse facto não permite concluir que, nesse momento, a Autora já tomou conhecimento do conteúdo das decisões judiciais.

Assim, nada consta dos factos assentes sobre o momento em que a Autora tomou conhecimento do conteúdo das decisões judiciais, sendo a caducidade matéria de excepção que incumbe à Ré o ónus de prova. A falta da comprovação desse facto deverá resolver-se contra a parte a quem o facto aproveita, ao abrigo do disposto do artº437º do C.P.C..

Pelo que, não se encontra caducado o prazo de arguição da anulação.

#### Responsabilidade pré-contratual

Por último, pretende a Autora obter a indemnização por dano causado pela Ré, no caso da improcedência dos pedidos de nulidade e de anulação.

Prevê-se o artº219º do C.C.,

*“1. Quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras de boa-fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.*

*2. A responsabilidade prescreve nos termos do artº491º.”*

Essa norma consagra o instituto da responsabilidade pré-contratual, também chamada “culpa in contrahendo”. Diz o mestre Antunes Varelas, “a tese da responsabilidade pré-contratual baseada na ideia de que o simples início das negociações cria entre as partes deveres de lealdade, de informação e de esclarecimento, digno da tutela do direito.” (Cfr. Das Obrigações em Geral, Vol. I., 7ª ed. pg.271)

Nas palavras do Almeida da Costa, in Obrigações, ed. pág. 303, “Através da responsabilidade pré-contratual tutela-se directamente a confiança fundada de cada uma das partes em que a outra conduza as negociações segundo a boa fé; e por conseguinte, as expectativas legítimas que

*a mesma lhe crie, não só quanto à validade e eficácia do negócio, mas também quanto à sua futura celebração.”*

É reconhecida, na doutrina e jurisprudência, três tipologias de responsabilidade: a responsabilidade pela conclusão de um contrato inválido ou ineficaz que, por esse motivo causa danos a uma das partes; a responsabilidade pela celebração de um contrato válido e eficaz de um modo tal que cause prejuízo a uma das partes e a responsabilidade pela ruptura das negociações.

A responsabilidade pré-contratual é, no fundo, uma forma de responsabilidade delitual, pelo que a sua aplicação não é automática, estando condicionado com a verificação dos pressupostos, isto é, facto, ilicitude, culpa, dano e nexos de causalidade entre o facto e o dano. Constitui a particularidade dessa forma de responsabilidade que a ilicitude consiste no desrespeito pelas regras de boa fé.

De acordo com p.i., recorre a Autora ao instituto de responsabilidade pré-contratual com vista obter a indemnização dos danos causados a ela no pressuposto da validade do negócio jurídico.

No caso em *sub judice*, conforme o expendido supra, a Ré violou, com culpa, o dever de informação ao não informar à Autora o conteúdo das decisões judiciais das acções movidas por ela própria com vista à aquisição originária da propriedade dos 4 prédios em apreciação, na fase de negociação e formação do contrato. A conduta culposa da Ré levou à Autora a celebração do contrato através do qual comprou a posse dos 4 prédios pelo preço de HKD\$28.000.000,00.

No entanto, não é claro qual é o concreto dano causado à Autora com a celebração do contrato.

Na pressuposição de que o contrato fosse considerado como válido, o preço de HKD\$28.000.000,00 é o preço que a Autora pagou à Ré pela aquisição da posse desses prédios.

Se a Autora entender que o contrato validamente celebrado não é vantajoso para ela ou a celebração desse contrato que lhe causou prejuízo, incumbe-lhe alegar e provar os prejuízos concretos. Foi alegado pela Autora que o valor de mercado da mera posse dos prédios é muito inferior a HKD\$28.000.000,00, mas não o logrou provar. Mesmo que lograsse comprovar esse facto, significa que a posse tem algum valor. Então, os danos da Autora só podem ser a diferença entre esse valor e o preço que pagou.

Pois, não há muito razão de ser que um contraente poderá obter a restituição da totalidade da prestação realizada-efeito necessário da destruição do negócio jurídico considerado inválido, mesmo que o contrato seja validamente celebrado. Para o efeito, deverá haver alguma justificação para o

sustentar, não bastando a mera violação do dever de informação do outro contraente em despeito da regra de boa fé.

Por inverificação dos pressupostos da responsabilidade civil, não assiste à Autora direito à indemnização.

#### Pedidos da Autora

A Autora formulou, na p.i, sete pedidos, a título subsidiário, mas, no fundo, peticionando, quatro grupos de pedidos, com base nos fundamentos jurídicos diferentes:

I) Pedido de declaração da nulidade da escritura pública na parte respeitante aos prédios com os nº1, 3, 5 e 7 do Pátio de ....., e em consequência, a condenação da Ré na restituição do preço pago no montante de HKD\$28.000.000,00;

II) Pedido de declaração da anulação da escritura pública na parte respeitante aos prédios com os nº1, 3, 5 e 7 do Pátio de ....., e em consequência, a condenação da Ré na restituição do preço pago no montante de HKD\$28.000.000,00;

III) Pedido de alteração dos termos da escritura pública, passando o preço ser reduzido para HKD\$30.000.000,00, e a condenação da Ré na restituição do montante de HKD\$28.000.000,00;

IV) Pedido de condenação da Ré na indemnização no montante de HKD\$28.000.000,00.

Antes de mais, embora nas petições, a Autora refere-se à escritura pública, cremos que o que pretende a Autora é a destruição do negócio jurídico de compra e venda que foi celebrado sob a forma de escritura pública e não a nulidade ou anulação da própria escritura pública, atendendo às razões jurídicas que invocou para fundamentação das suas pretensões, por isso, apreciamos em conformidade.

Conforme o que se deixa analisado acima, os pedidos de nulidade e da restituição do preço referidos nos pontos 1) e 2) da p.i. não podem proceder.

Como entendemos que se verificam os requisitos de erro-vício e de dolo do negócio jurídico no que respeitante aos prédios com os nº1, 3, 5 e 7 do Pátio de ..... nos termos dos artº240º e 246º do C.C., e que o direito de acção não se encontra caducado, é de julgar procedente o pedido de anulação parcial do negócio jurídico

Nos termos do artº282º, nº1º do C.C., com a anulação do negócio jurídico, deverá a Ré condenada a restituição do preço pago em relação a esses prédios, correspondente ao valor total de HKD\$28.000.000,00.

Uma vez que se julga procedente o pedido de anulação e da restituição do preço, fica prejudicado o conhecimento do pedido da redução e da indemnização referidos nos pontos 6) e 7) na p.i..

\*\*\*

#### IV) DECISÃO

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

- Declara-se anulado o negócio jurídico celebrado entre a Autora **Administração de Investimento YY (Macau) Limitada** e a Ré **Associação dos Conterrâneos de XXXXX de Macau** em 11 de Fevereiro de 2014, na parte respeitante à compra e venda da mera posse dos prédios com os n.º1, 3, 5 e 7 do Pátio de .....

- Condena a Ré a restituir à Autora, a quantia de HKD\$28.000.000,00, (vinte e oito milhões Hong Kong Dólares).

\*

Custas do processo pela Ré.

\*

Registe e Notifique.

\*\*\*

據上論結，本法庭裁定訴訟理由成立，裁決如下：

- 撤銷原告 **YY(澳門)投資管理有限公司**與被告**澳門 XXXXX 宗親會**於 2014 年 2 月 11 日就澳門.....圍(.....里)1 號、3 號、5 號及 7 號之房地產的單純占有部份的買賣行為；

- 判處被告向原告返還港幣\$28,000,000 元(港幣貳仟捌佰萬圓)。

\*\*\*

訴訟費用由被告承擔。

\*

依法作出通知及登錄本判決。

\*

#### ***Quid Juris?***

Ora, todas as questões levantadas pela Ré/Recorrente já foram objecto

de análise exaustiva por parte do Tribunal *a quo*, e, nesta sede de recurso, a matéria de facto não foi impugnada nos termos fixados pelo artigo 599º do CPC, isto por um lado, por outro, não encontramos elementos que evidenciam erro na apreciação de factos, nem erro na aplicação do Direito.

Por outro lado, examinando-se com atenção o teor da respectiva procuração – referido no Facto Provado referido no quesito nº 22 (*Razão pela qual a A. pediu à R. a celebração da procuração das fls. 221 a 223 dos autos. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)*), em que se incluem as seguintes cláusulas (*h) Requerer quaisquer actos de registo predial, provisórios ou definitivos, cancelamentos e averbamentos, nomeadamente os relativos à referida concessão e às construções que vierem a ser edificadas nos identificados prédios, incluindo a constituição da propriedade horizontal; i) Requerer inscrições matriciais, isenções fiscais, liquidação de quaisquer impostos, taxas ou contribuições e rendas relativas aos identificados prédios e às construções nele edificadas, e proceder ao respectivo pagamento, bem como requerer a atribuição de numerações policiais; j) Constituir, hipoteca ou hipotecas voluntárias sobre o direito ao arrendamento sobre os prédios e às edificações que nos mesmos vierem a ser erigidas para garantia de quaisquer contratos de financiamento bancário e de todas as obrigações deles derivadas;*), a leitura que nós fazemos é que tal circunstância demonstra que, por um lado, a Autora, na altura, estava convencida que ainda pudesse adquirir a propriedade dos imóveis em causa, senão não teria pedido tal procuração, por outro, que a Autora continuava a ser mantida em erro, logo o ónus de prova que recai sobre a Ré, neste ponto, não foi cumprido tal como afirmou o Tribunal recorrido. Esta convicção vem a ser reforçada quando se conjugam os factos provados elencados na base instrutória, mormente os constantes dos quesitos 3º, 4º, 7º a 14º, e 17º. Não estando demonstrada a caducidade do direito de acção assistida à Autora, por força do artigo 437º do CPC, é de manter a decisão ora posta em crise.

Quanto ao demais, tal como se refere supra, o Tribunal recorrido fez já

análise exaustiva sobre as questões levantadas, é da nossa conclusão que aquele Tribunal fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

\*

#### Síntese conclusiva:

I – A Ré, titular de mera posse de 3 prédios (e também da propriedade de outros prédios), sabendo que a intenção da Autora é adquirir propriedade de prédios que pudessem ser reaproveitamento mediante reconstrução para fins comerciais, declarou que a propriedade dos 3 prédios pudesse ser adquirida mediante acções de usucapião, induzindo assim a Autora em erro. Foi com base nestas circunstâncias que as partes celebraram os respectivos negócios.

II – Ficou provado que, não tendo a Ré informado à Autora o conteúdo das decisões judiciais que julgaram improcedentes os pedidos de usucapião, na fase de formação do negócio, para o elucidar o erro quanto à natureza de propriedade privada dos prédios que tinham, actuou a Ré com o dolo omissivo e consciente. Portanto, o negócio jurídico celebrado entre a Autora e a Ré é anulável nos termos do artº246º do C.C.

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

#### **V – DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso**, mantendo-

se a decisão recorrida.

\*

**Custas pela Recorrente.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 28 de Julho de 2022.

(Relator)

Fong Man Chong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng

(Segundo Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong