

Processo n.º 240/2021
(Autos de recurso cível)

Data: 15/Outubro/2021

Recurso interlocutório

Recorrentes:

- **A e Sociedade Internacional Grupo B Limitada** (1ª e 2ª rés)

Recurso da decisão final

Recorrentes:

- **C e D** (autores)

Recurso subordinado

Recorrentes:

- **A e Sociedade Internacional Grupo B Limitada** (1ª e 2ª rés)

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

C e D (autores) intentaram acção declarativa comum sob a forma de processo ordinária contra A e Sociedade Internacional Grupo B Limitada(rés).

No decurso da acção, e antes da audiência, foi deferido o aditamento de alguns quesitos à base instrutória, nos termos consentidos pelo n.º 6 do artigo 425.º do CPC.

Inconformadas com a decisão, recorreram as rés jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formularam as seguintes conclusões:

“A. 針對被上訴批示的第一部分內容

1. 於本案中，被上訴人主張其所預約購入的XXX大廈3樓B座獨立單位(以下簡稱“B3”)不具備上訴人預約出售時所宣稱的面積，故此請求法庭:

i. 依據《民法典》第905條第1款、第903條第1款、第890條及相關條文的規定，將被上訴人與上訴人於2017年4月24日關於B3而簽訂之預約合同金額由原來的港幣7,680,000元減少至港幣6,288,150元(即減少港幣1,391,850元)，並要求上訴人返還上述差額及支付澳門幣45,158元的賠償；或

ii. 依據《民法典》第219條第1款之規定，判處上訴人向被上訴人賠償澳門幣1,478,763.5元；或

iii. 依據《民法典》第245及431條之規定，將上述的預約合同金額由港幣7,680,000元減少至港幣6,288,150元，即減少港幣1,391,850元，並要求上訴人返還上述差額。

2. 但在案件進行期間，被上訴人向上訴人表示願意於2019年3月21日，在依照預約合同的條款及在沒有其他合約以外條款及/或保留聲明的條件下與上訴人簽訂B3的買賣公證書，被上訴人亦同時重申簽署買賣公證書並不產生《民法典》第281條之確認為能力，也不等同於本所委託人放棄其在本案所主張之任何權益。

3. 由於被上訴人已經明確表示同意“在依照預約合同的條款及在沒有其他合約以外條款及/或保留聲明的條件下與上訴人簽訂B3的買賣公證書”，且在2019年3月21日簽署的買賣公證書亦顯示被上訴人聲明接受以港幣7,680,000元向上訴人買入B3。

4. 故此上訴人當時便向原審法庭呈交了嗣後訴辯書狀，指出由於被上訴人在提起是次訴訟後明確接納了其在起訴狀中所爭議的B3價金，即上述嗣後出現之事實已經令到本訴訟失去作用，故請求原審法庭根據《民事訴訟法典》第229條e)款之規定，宣告本訴訟因嗣後出現進行訴訟屬無用之情況而應消滅。

5. 原審法庭在駁回上訴人之請求時，所持的主要依據為：

iv. 被上訴人要求上訴人支付的損害賠償仍未作出，故在入案後簽訂買賣公證書不會導致嗣後無用的情況；

v. 由於預約買賣合同與買賣公證書相互獨立且衍生的法律關係不同，故買

賣公證書的簽訂不會令預約合同的瑕疵得到解決；及

vi. 即使被上訴人以港幣7,680,000元購入B3，充其量令被上訴人的請求不可成立，但這並不屬於嗣後無用的依據。

6. 上訴人認為原審法庭錯誤理解了預約合同的性質，亦錯誤理解了預約合同與本約(contrato definitivo)的關係，以致原審法庭錯誤地認為本案不存在訴訟嗣後無用的情況。

7. 首先，被上訴人提起是次訴訟時所主張的訴因為預約購買之B3不具備其所期待的面積，亦因此被上訴人在其請求部分要求修改其與上訴人在2017年4月24日所簽訂之預約合同的預約出售金額，並以此作為基礎要求上訴人將修改後的差額向其支付以作賠償之用。

8. 但眾所周知簽訂本約就是訂立預約合同之標的，買賣公證書(本約)的出現正正是為了履行預約合同中的義務(債務人簽訂本約的義務)及滿足預約合同中的權利(要求債務人簽訂本約的權利)，買賣公證書一經簽訂，上訴人及被上訴人在B3的預同買賣合同中各自需要履行的義務及權利便已經滿足。

9. 尤其是上訴人已經於2019年3月21日與被上訴人簽訂了B3的買賣公證書，假若原審法庭繼續是次審判並最終判處上訴人與被上訴人之間在2017年4月24日所簽訂之預約合同金額需作出一定的下調，在現有之買賣公證書已經在物業登記局進行確定性登記的條件下，被上訴人難道又可以利用這份被修改的預約合同要求上訴人再簽署買賣公證書？上訴人豈非要就一項因預約買賣合同而生的債務來履行兩次簽訂買賣公證書的義務？

10. 為此，上訴人希望指出的是買賣公證書的簽訂並非如原審法庭所認為般用以彌補預約合同中倘有的瑕疵，相反地簽訂買賣公證書是會令到上訴人及被上訴人彼此間不再受事前所訂定的預約合同所約束。

11. 根據Prof. José Lebre de Freitas, João Redinha 及 Rui Pinto 對訴訟嗣後無用的分析 “A impossibilidade ou inutilidade superveniente da lide dá-se quando,

por facto ocorrido na pendência da instância, a pretensão do autor não se pode manter, por virtude do desaparecimento dos sujeitos ou do objecto do processo, ou se encontra satisfeita fora do esquema da providência pretendida. Num e noutro caso, a solução do litígio deixa de interessar – além, por impossibilidade de atingir o resultado visado; aqui por ele já ter sido atingido por outro meio.”

12. 本案的情況正正就是上條所提及之基於訴訟標的之消失，以致被上訴人的主張不可能再繼續保有。

13. 雖然被上訴人在起訴狀的其中一個補充請求是以《民法典》第219條第1款作為要求上訴人賠償港幣1,478,763.50元的依據。

14. 但上訴人認為被訴人於2019年3月21日簽訂之買賣公證書亦同樣會令上述請求出現訴訟嗣後無用的情況，理由在於當被上訴人以上指依據對上訴人提起訴訟時，大前提就是被上訴人認為其所預約購買的B3不值得預約合同上所訂定的價金。

15. 一旦被上訴人簽訂買賣公證書，並且在相關買賣公證書上亦顯示被上訴人聲明同意以合約價港幣7,680,000元向上訴人買入B3，那麼唯一可以得出的結論便是被上訴人已經重新確認B3就得值得預約合同上所訂定的價金。

16. 因為被上訴人嗣後作出之行為(同意以預約合同的價金購入B3)已經令其主張的損失不再存在，故此亦屬於《民事訴訟法典》第229條e)款所規定之嗣後出現進行訴訟屬不可能或無用之情況。

17. 基於上述由被上訴人作出之嗣後訴訟行為引致了《民事訴訟法典》第229條e)款所規定之情況，故本案應宣告被消滅。

B. 針對被上訴批示的第二部分內容

18. 上訴人與被上訴人在簽署B3的買賣公證書前，是經過雙方5次書信往來才得以落實簽訂買賣公證書的日子及方式，而上訴人亦在呈交嗣後訴訟書狀時向原審法庭附呈了上訴人與被上訴人間為此而作出的全部書信(見卷宗第248至262頁及其背頁)。

19. 在嗣後訴辯書狀中所呈交的全部信件及買賣公證書主要可以發現：被上訴人的意思表示不斷出現變化，由最初表示簽訂買賣公證書不等於接受B3的價金為幣7,680,000元，轉變成同意依照預約合同的條款及在沒有其他合約以外條款及/或保留聲明的條件下與上訴人簽訂買賣公證書。

20. 並且被上訴人在2019年3月21日簽訂的買賣公證書中聲明接受以港幣7,680,000元向上訴人購入B3。

21. 雖然原審法庭在對嗣後訴辯書狀制定的補充清理批示時(見卷宗319頁)加入了已證事實“H-1”：於2019年3月21日，原告與第一被告簽署了“XXX3樓B座”的買賣公證書，原告聲明以港幣柒佰陸拾捌萬圓整(HKD7,680,000.00)[折合澳門幣柒佰玖拾壹萬零肆佰圓整(MOP7,910,400.00)]向第一被告買入“XXX3B”，卷宗第263頁至第266頁的內容在此視為完全轉錄。

22. 但如上所述，由於在與上訴人溝通的過程中，被上訴人的意思表示不斷變化，上訴人認為上條的已證事實“H-1”僅能證明被上訴人在2019年3月21日簽訂買賣公證書的作出了意思表示。

23. 然而該等已證事實(上訴人認為)卻不能查明到底被上訴人在2019年3月21日簽訂買賣公證書的意思表示，是否為其最後一個、清晰無誤及沒有受其他口頭或書面條款所約束的意思表示。

24. 所以上訴人嗣後訴辯書狀的第11條提及“而在等待簽署及進行簽署的過程中，原告亦沒有作出任何聲明表示不同意上述價金”，上述事實一旦得以證實，將可以確認被上訴人在提起本訴訟後，重新作出意思表示同意以預約合同所載的價金港幣7,680,000元向上訴人購入B3。

25. 由於缺乏了上述對查明事實真相具關鍵作用的事實，以致未能確保可穩妥理解被上訴人在提起訴訟後方簽署買賣公證書時的意思表示，故上訴人現依據《民事訴訟法典》第425條第5至7條之規定，對於原審法庭為嗣後訴辯書狀制定的補充清理批示提出上訴，並因此請求將上述事實納入為調查基礎之範圍內。

26. 同時，為了可對上述應調查之事實作出舉證，請求中級法院批准聽取上訴人為此而呈交的證人。”

Ao recurso responderam os autores nos seguintes termos conclusivos:

“A. 原審法院認為在本案中未見出現嗣後無用的情況，所以不批准根據《民事訴訟法典》第229條e項的規定宣告本訴訟程序消滅的聲請。

B. 《民事訴訟法典》第229條e項所指導致訴訟出現嗣後無用的情況是基於訴訟主體或標的消滅，繼而導致原告的請求不能繼續維持。

C. 在上訴理由陳述中，上訴人主張本案存在訴訟嗣後無用主要是基於被上訴人與上訴人A於2019年3月21日訂立了買賣公證書，在公證書接受以港幣7,680,000元向上訴人A購買獨立單位B3，但是卻沒有在公證書中加入任何保留聲明條款，故被上訴人的行為等同接納了所爭議的獨立單位B3之價金。

D. 本案並非一特定執行之訴，即使被上訴人與上訴人A訂立了買賣公證書，有關行為並不會滿足被上訴人在本訴訟中主張的返還多繳的價金及賠償其損失的請求。

E. 另一方面，本案並非爭議被上訴人及上訴人就預約買賣合同的履行事宜，而是討論本案是否存在瑕疵物的預約買賣、違反合同前義務及合同基礎錯誤。

F. 簽署本約合同之行為並不構成法院判處上訴人向被上訴人返還多繳的價金及支付賠償的任何障礙。

G. 本案比較大的爭議部分是被上訴人作出的保留聲明是否必須載明於公證書內；如果不載明於公證書內，就等同於被上訴人已接受原預約合同的所有條款。

H. 倘法院認同被上訴人接受有關條款即導致瑕疵消滅，有關理由可構成訴訟請求理由不成立的依據。

I. 因此，針對上述所爭議之內容，被上訴人認為上述事宜僅應定性為永久

抗辯，應由法院在作出終局裁決時進行審理，該等事實不會導致訴訟標的消滅，繼而導致嗣後出現進行訴訟屬不可能或無用之情況。

J. 就上訴人要求加入嗣後訴辯書狀的第11條至調查基礎之範圍，原審法院在執行《民事訴訟法典》第425條第6條時，應遵守同一法典第430條第1款最後部分之規定，即需根據對有關法律問題之各個可予接受之解決方法進行篩選。

K. 上訴人主張要求增加上述事實主要原因是認為被上訴人接受有關條款即導致其在訴訟所主張的權利消滅。

L. 在本案中被上訴人是否毫無保留地接受價金，繼而導致其在訴訟所主張的權利消滅的關鍵在於，原審法院在審理法律事宜上，是否認定保留聲明是否必須載明於公證書內；如果不載明於公證書內，就表示被上訴人毫無保留地接受原預約合同的所有條款。

M. 對於審理上述法律問題，新增的H-1至H-3事實已經足以解決相關的法律問題，無須另外增加上訴人擬加入的事實。

綜上所述，祈請 法官閣下駁回上訴人所提出的上訴，並維持原審法院作出的批示。”

*

Feito o julgamento, foi julgada parcialmente improcedente a acção.

Inconformados, recorreram os autores jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formularam as seguintes conclusões:

“A. 本案的爭訟主要是基於被上訴人所提交的單價紙所載之XXX獨立單位B3的建築面積與預約買賣合同所載的建築面積不相符而引起。

B. 針對待證事實第11條，原審法院僅認定了XXXB3單位的實用面積與共同部分分攤面積之和為97,77平方米，即1,030平方呎。

C. 原審法院作出有關認定是因為上訴人與被上訴人就獨立單位建築面積存在分歧，只能根據數學運算方式作出認定。

D. 上訴人在案件中提供了卷宗第51至53頁由澳門消費者委員會製作的小冊子，消費者委員會的職員E亦有出庭作證。

E. 卷宗第51至53頁的消費者委員會的小冊子是獲得土地工務運輸局提供協助，並依據第01/DSSOPT/2009號行政指引規定而製作。

F. 消費者委員會作為一個公法人，履行法律所規定維護消費者權益的職責，其所製作的文件具有相應的公信力，其發出的文件所載的資訊應視為真確。

G. 上訴人認為原審法院對待證事實第11條的認定是存在審判的錯誤，違反了一般經驗法則，請求法官閣下根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)項規定，變更原審法院對待證事實第11條的裁判，改為認定該待證事實為全部獲得證實。

H. 針對被上訴人違反了合同前義務的部分，原審法院認為上訴人是基於在簽署合同前已清楚知悉獨立單位的登記面積為81.85平方米及共同部分分攤面積為13.92平方米，因此有關損害是由於上訴人自身行為所引致，而非被上訴人違反告知義務所引致，故上訴人的損害與被上訴人的行為不存在直接及適當的因果關係。

I. 因果關係的中斷係指受害人或第三人的行為而導致損害的發生，繼而令行為人所作出的不法事實與損害不存在因果關係。

J. 上訴人認為原審法院錯誤地將上訴人清楚知悉獨立單位B3的登記面積及共同部分分攤面積等同其清楚知悉獨立單位B3的建築面積，以及上訴人有義務向被上訴人取得更多與獨立單位B3的資訊作為上述結論的前提條件。

K. 根據現時澳門的不動產交易狀況，澳門不動產的銷售是採用建築面積作為計價單位，這屬於眾所周知的事實。

L. 儘管一般普羅大眾知悉澳門不動產銷售以建築面積計價，除非具備相應的知識及經驗，否則不會懂得如何將登記面積和建築面積進行換算。

M. 在已證事實中，並沒有證明上訴人在簽署合同時已懂得如何將登記面積

和建築面積進行換算。

N. 因此，不能以上訴人在訂立預約買賣合同時獲悉獨立單位B3的登記面積為81.85平方米及共同部分分攤面積為13.92平方米，去推斷上訴人知道如何將有關面積換算為獨立單位B3的建築面積，從而能夠避免支付額外的價金和稅款。

O. 上訴人和被上訴人就本訴訟所爭議的交易中並非處於對等的地位。

P. 從保護消費者的權益角度出發，沒有義務要求消費者在簽署預約合同中要求發展商取得額外資訊，故上訴人並沒有義務要求向被上訴人取得更多與獨立單位B3的資訊，從而阻止損害的發生。

Q. 基於以上理據，上訴人認為原審法院認定存在因果關係中斷的情節是不能成立的，請求 法官閣下廢止原審法院裁判，並基於本案已證事實符合被上訴人違反合同前義務的情節，改判被上訴人以連帶方式向上訴人支付澳門幣1,478,763.5元的損害賠償。

綜上所述，祈請 法官閣下裁定本上訴理由成立：

- 裁定原審法院對待證事實第11條的認定存在審判的錯誤，並根據《民事訴訟法典》第629條第1款a)項規定，變更原審法院對待證事實第11條的裁判，改為認定該待證事實為全部獲得證實；

- 針對違反合同前義務的請求部分，請求 法官閣下廢止該部分由原審法院所作的裁判，並基於本案已證事實符合被上訴人違反合同前義務的情節，改判被上訴人以連帶方式向上訴人支付澳門幣1,478,763.5元的損害賠償。”

Ao recurso responderam as rés, pugnando pela negação de provimento ao recurso.

*

Por sua vez, interpuseram as mesmas rés recurso jurisdicional para este TSI, tendo apresentado nas suas

alegações as seguintes conclusões:

i. 根據卷宗各項已證事實，原告於2017年4月24日簽署預約合同前已經完全清楚案中單位的一切資訊，並且在簽署預約合同前再三閱讀該合同的內容，原告繼而再向負責當場筆跡認定的私人公證員明示理解及同意該合同的內容，然後作出簽署和當場筆跡認定。

ii. 在此情況下，當原告在之後不斷主張簽署預約合同時不理解有關內容甚至是受到賣家之誤導，並以此作為提起訴訟的基礎及向法庭隱瞞上述情節，原告足以被認為惡意訴訟人。

基於上述的理由，按照有關依據及法律規定，懇請尊敬的中級法院法官閣下裁定本上訴理由成立，並廢止原審判決中關於“Da litigância de má-fé”的部份(見卷宗第658頁背頁至第659頁背頁)，改為判處原告屬惡意訴訟人及因而需向被告賠償MOP90,000元的律師費開支(見已證事實ww)和遲延利息，直至完全支付為止。”

Ao recurso responderam os autores, pugnando pela negação de provimento ao recurso.

II) FUNDAMENTAÇÃO

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

A 1.^a ré A é a concessionária de um terreno concedido sob o regime de arrendamento, sito em Macau, na Avenida do, com área total de 187m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1****, a fls. 194 do livro B29, inscrito a título da 1.^a ré sob o n.º 2*****G.

A fim de proceder à construção de um edifício, composto por sete andares, em regime de propriedade horizontal, para fins habitacionais e comerciais, no referido terreno, a 1.^a ré apresentou, em Setembro de 2016, na qualidade de requerente, uma ficha técnica à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, informando das seguintes especificações técnicas:

Finalidade	Área bruta de utilização (m ²)	Área comum (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Índice de utilização %	Número de fracção por cada finalidade
Habitacional	1.024,08	174,15	1.198,23	85,47	12
Comercial	188,09		188,09	100	2
Total	Área bruta de utilização total 1.212,17 m ²	Área comum total 174,15m ²	Área bruta de construção total 1.386,32m ²		Número total de fracção 14

A ficha técnica referida foi aprovada pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

F, sendo um dos sócios e administradora da 2.^a ré e procuradora da 1.^a ré, assiste-lhe o poder de representar a 1.^a ré para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, contrato-promessa de compra e venda e de hipoteca, escritura pública de compra e venda, entre outros documentos particulares e autênticos que servem para concluir o negócio relativo a cada uma das fracções

autónomas do edifício "XXX", bem como lhe assiste o poder de representar a 1.^a ré para a cobrança do sinal e do valor de transacção da respectiva fracção.

Em 24 de Abril de 2017, os autores dirigiram-se ao Escritório de Advogados FC designado pelas 1.^a e 2.^a rés para celebrar com a procuradora da 1.^a ré, F, o contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX", pelo valor de transacção de HKD\$7.680.000.

Posteriormente, os autores foram informados pela 2.^a ré que tinham de efectuar o pagamento do remanescente do valor de transacção, de HKD\$6.528.000, antes de 4 de Setembro de 2017, assim como de se dirigir ao Escritório de Advogados FC para a celebração do contrato trilateral referente à compra e venda e hipoteca bancária da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX".

Em 8 de Setembro de 2017, os autores, a 1.^a ré e o Banco OCBC Weng Hang, S.A., celebraram o contrato-promessa de hipoteca e o contrato-promessa de compra e venda (vulgarmente designados por contrato trilateral), tendo os autores prometido a hipoteca da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" (fracção autónoma "B3") ao Banco OCBC Weng Hang, S.A.

Consta no contrato-promessa de hipoteca e no contrato-promessa de compra e venda da fracção do 3.º andar

B do edifício "XXX" que a área registada da fracção é de 81,85m² e a área de repartição das partes comuns é de 13,92m².

Em 21 de Março de 2019, os autores celebraram com a 1.^a ré a escritura pública de compra e venda do "3.º andar B do edifício XXX", declarando adquirir junto da 1.^a ré, pelo valor de sete milhões e seiscentos e oitenta mil dólares de Hong Kong (HKD\$7.680.000,00) (correspondentes a sete milhões, novecentas e dez mil e quatrocentas patacas (MOP\$7.910.400,00)), a "fracção 3B do edifício XXX".

Os autores manifestaram à 1.^a ré, pela declaração de ressalva a fls. 295 a 296 dos autos e pelo seu mandatário, que as escrituras públicas de compra e venda e de hipoteca do "3.º andar B do edifício XXX", celebradas entre os autores e a 1.^a ré, não produziriam os efeitos da confirmação, prevista no artigo 281.º do «Código Civil», assim como manifestaram expressamente que a celebração das escrituras públicas de compra e venda e de hipoteca não significava a desistência, por parte dos autores, de qualquer direito e interesse invocado na presente acção.

Na resposta datada de 11 de Março de 2019, os autores manifestaram às rés o consentimento para a celebração com a 1.^a ré, em 21 de Março de 2019, da escritura pública de compra e venda da "fracção 3B do edifício XXX", segundo as cláusulas estabelecidas nos

contratos-promessa e na condição de inexistência de outras cláusulas para além do contrato e/ou declaração de ressalva.

As fracções autónomas do edifício "XXX" foram colocadas publicamente à venda no mercado imobiliário de Macau.

A primeira e a segunda ré acordaram que a segunda ré se encarregaria do planeamento do projecto de construção do edifício "XXX" e da venda de parte das respectivas fracções autónomas, entre as quais se incluía a que foi comprada pelos autores.

Em Abril de 2017, os autores visitaram um andar-modelo de um determinado andar do Bloco B do edifício "XXX".

Em Abril de 2017, na altura em que os autores visitaram um andar-modelo de um determinado andar do Bloco B do edifício "XXX", obtiveram um catálogo de venda das fracções idêntico ao constante de fls. 35 a 40 dos autos e um preçário referente a cada uma das fracções autónomas do Bloco B idêntico ao que consta de fls. 41 dos autos, fornecidos pela segunda ré.

Constam no referido preçário a área bruta de construção, o preço por pé quadrado e o preço referentes a cada uma das fracções autónomas do Bloco B, bem como a sua forma de pagamento e a indicação onde se refere que a ordem de caixa tenha de ser passada em nome da 2.^a ré.

Constam no referido preçário as seguintes

informações da venda referente à fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" (isto é, fracção autónoma "B3"):

- Área registada: 81,85m²;
- Área bruta de construção: 1.259 pés quadrados;
- HKD/pé quadrado: 6.105;
- Preço: 7.680.000; e
- Área dos parapeitos das janelas: 100 pés quadrados.

Após tomarem conhecimento das informações constantes do preçário, os autores decidiram adquirir esta fracção autónoma do 3.º andar B do edifício "XXX" pelo preço de HKD\$7.680.000.

Em 5 de Abril de 2017, os autores pagaram à 2.ª ré, segundo a forma de pagamento constante do preçário, o sinal da fracção de HKD\$200.000.

O resultado da soma da área bruta de utilização da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" com a área de comparticipação da mesma fracção autónoma nas partes comuns do mesmo edifício é de 97,77m², isto é, de 1.030 pés quadrados.

Consta no contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção referido em e) que a área registada da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" é de 81,85m² e a área de repartição das partes comuns é de 13,92m² e consta no catálogo de venda das fracções que a área registada da

fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" é de 81,85m².

Na altura em que foi celebrado o contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção referido em e), o funcionário do Escritório de Advogados não referiu que a área bruta de construção do 3.º andar B do edifício "XXX" era 229 pés quadrados menor do que a área bruta de construção indicada no preçário.

A procuradora da 1.ª ré, F, também não referiu aos autores que a área bruta de construção do 3.º andar B do edifício "XXX" era 229 pés quadrados menor do que a área bruta de construção indicada no preçário.

O funcionário do escritório de advogados e a procuradora da 1.ª ré não fizeram qualquer chamada de atenção relativa a divergência entre a área real da fracção e a que consta do preçário e os autores pagaram o segundo sinal da fracção de HKD\$952.000, assim como o imposto de sisa de MOP\$186.178 calculado com base no preço constante do contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção de HKD\$7.680.000.

Antes da celebração do contrato-promessa de compra e venda referido em e), os autores nunca foram informados através dos documentos referentes à venda (incluindo o preçário) fornecidos pelas 1.ª e 2.ª rés que área de repartição das partes comuns da fracção autónoma "B3" era de 13,92m².

Em Junho de 2017, os autores apresentaram directamente queixa à 2.^a ré em relação à divergência existente entre a área bruta de construção constante do preçário e a soma das áreas indicadas no contrato como área bruta de utilização e como área de comparticipação nas partes comuns.

Segundo a resposta prestada pela 2.^a ré, a área bruta de construção indicada no preçário foi convertida conforme o índice de utilização mínimo geralmente aceitável de 70%.

A 2.^a ré respondeu à queixa apresentada pelos autores junto do Conselho de Consumidores que a área bruta de construção declarada durante a venda da fracção autónoma “B3” era de 1259 pés quadrados.

O preçário de fls. 41 consta que o preço do pé quadrado de área bruta de construção é de HKD\$6.105.

Caso o imposto de sisa seja calculado pelo valor de transacção de HKD\$6.288.150 (1030 pés quadrados x 6.105/pé quadrado), o imposto que deve ser pago é de MOP\$141.020.

Em 5 de Setembro de 2017 os autores celebraram a declaração de ressalva na qual asseguravam à 1.^a ré o pagamento tempestivo do remanescente de 85% do preço da fracção, asseguravam a celebração do contrato trilateral com o banco e afirmavam também que isso não significava

que os aceitavam tacitamente todo o conteúdo do contrato-promessa de compra e venda celebrado em 24 de Abril de 2017, nomeadamente a parte referente ao preço da fracção autónoma.

A referida declaração de ressalva foi enviada, em 7 de Setembro de 2017, por carta registada com aviso de recepção, à 1.^a ré.

A 1.^a ré recebeu, em 9 de Setembro de 2017, a referida declaração de ressalva.

Em 8 de Setembro de 2017, os autores pagaram à 2.^a ré o remanescente do preço da fracção autónoma "B3", no valor total de HKD\$6.528.000, tendo esta passado o recibo aos autores.

Incluindo os sinais de HKD\$200.000,00 e HKD\$952.000,00 pagos pelos autores, respectivamente, em 5 e 24 de Abril de 2017, os autores pagaram na íntegra, em 8 de Setembro de 2017, o preço prometido para a aquisição da fracção "B3", no valor de HKD\$7.680.000,00.

Antes de 24 de Abril de 2017 (isto é, celebração, pelos autores, do contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção referido na alínea E. dos factos assentes), a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes já havia efectuado o carregamento da ficha técnica referida na alínea B. dos factos assentes para o seu *website* para que esta seja exposta ao público.

Consta no registo predial da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" que a área bruta de construção da fracção autónoma é de 81,85m² e a percentagem do valor relativo da fracção habitacional é de 6,752%.

A percentagem do valor relativo de todas as fracções habitacionais do edifício "XXX" é de 84,48%.

A partir de 24 de Setembro de 2015, constam no registo predial da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" os dados referentes às áreas do edifício.

Antes da celebração dos contratos-promessa da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX", os autores já tomaram conhecimento que a fracção autónoma "B3" que prometeram adquirir tinha a área registada de 81,85m² e a área de repartição das partes comuns de 13,92m² (resposta dada ao quesito 39º da base instrutória).

Seja no «Contrato-Promessa» ou no «Contrato-Promessa de Hipoteca e Contrato-Promessa de Compra e Venda» (referidos em e) e g)) celebrados pelos autores, não foi prestado qualquer declaração de reserva de reclamação, nem foi manifestado a rejeição do valor de transacção indicado nos contratos, de HKD\$7.680.000,00, e o erro da área da fracção autónoma "B3" (resposta dada ao quesito 40º da base instrutória).

Após a propositura da presente acção, por parte dos autores, em 7 de Setembro de 2017, na altura em que

celebraram o «Contrato-Promessa de Hipoteca e Contrato-Promessa de Compra e Venda» em 8 de Setembro de 2017, mais uma vez, declararam de forma expressa e sem reservas o consentimento sobre a compra prometida, pelo valor de HKD\$7.680.000,00, da fracção autónoma "B3", com área registada de 81,85m² e área de repartição das partes comuns de 13,92m², e o pagamento integral do preço da mesma.

Os autores, antes de os assinarem, procederam à leitura do conteúdo do contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção referido em e) e do «Contrato-Promessa de Hipoteca e Contrato-Promessa de Compra e Venda» referido em g).

O notário privado perguntou aos autores e 1.^a ré (representada por F) se compreenderam todas as condições e cláusulas previstas, tanto no contrato-promessa de compra e venda de edifício em construção referido na alínea E. dos factos assentes, como no «Contrato-Promessa de Hipoteca e Contrato-Promessa de Compra e Venda» referido na alínea G., estando de acordo com as mesmas, pelo que só depois de terem manifestado a sua compreensão e consentimento é que foi efectuado o reconhecimento notarial das assinaturas na sequência da celebração dos contratos.

Em 22/06/2018 a fracção autónoma do 3.º andar B do edifício XXX tinha o valor de mercado não inferior a MOP\$8.910.000,00.

O anúncio publicitário dos jornais a fls. 29 e 30 dos autos não foi publicado pelas 1.^a e 2.^a rés.

Não consta qualquer assinatura ou carimbo da sociedade no preçário referido em o).

Nunca foi junto ao «Contrato-Promessa» e ao «Contrato-Promessa de Hipoteca e Contrato-Promessa de Compra e Venda» da fracção autónoma do 3.º andar B do edifício XXX, celebrados pelos autores e 1.^a ré (representada por F), o preçário referido em o).

Foi com base na presente acção intentada pelos autores que suscitou às 1.^a e 2.^a rés o dever de pagamento das custas, despesas e honorários do mandatário respeitantes a esta acção.

A primeira ré pagou ao seu mandatário a quantia de MOP.10 000,00 a título de honorários relativos à presente acção e que a segunda ré pagou ao mesmo mandatário e a quantia de MOP. 80 000,00 também a título de honorários relativos à presente acção.

O preçário referido em o) foi disponibilizado, com autorização da 2.^a ré, no andar-modelo do edifício XXX para levantamento pelos visitantes.

Foi aprovado o empréstimo hipotecário do banco, equivalente a cerca de 40 por cento (40,36%) do preço de compra e venda da fracção autónoma "B3" de HKD\$7.680.000,00, no valor de HKD\$3.100.000,00, requerido pelos autores.

★

Comecemos pelo recurso da sentença interposto pelos autores, sendo que o recurso interlocutório das rés só será apreciado se a sentença não for confirmada, ao abrigo do n.º 2 do artigo 628.º do CPC.

Os autores vêm impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto vertida no quesito 11º da base instrutória, com fundamento na suposta existência de erro na apreciação da prova.

O tribunal recorrido respondeu ao quesito da seguinte forma:

Quesito 11º - *"A área bruta de construção da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" é de 97,77m², isto é, de 1.030 pés quadrados?"*, e a resposta foi: ***"Provado que o resultado da soma da área bruta de utilização da fracção do 3.º andar B do edifício "XXX" com a área de comparticipação da mesma fracção autónoma nas partes comuns do mesmo edifício é de 97,77m², isto é, de 1.030 pés quadrados."***

Ora bem, dispõe o artigo 629.º, n.º 1, alínea a) do CPC que a decisão do tribunal de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo Tribunal de Segunda Instância se, entre outros casos, do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados,

tiver sido impugnada a decisão com base neles proferida.

Estatui-se nos termos do artigo 558.º do CPC que:

"1. O tribunal aprecia livremente as provas, decidindo os juízes segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto.

2. Mas quando a lei exija, para a existência ou prova do facto jurídico, qualquer formalidade especial, não pode esta ser dispensada."

Como se referiu no Acórdão deste TSI, de 20.9.2012, no Processo n.º 551/2012: *"...se o colectivo da 1ª instância, fez a análise de todos os dados e se, perante eventual dúvida, de que aliás se fez eco na explanação dos fundamentos da convicção, atingiu um determinado resultado, só perante uma evidência é que o tribunal superior poderia fazer inflectir o sentido da prova. E mesmo assim, em presença dos requisitos de ordem adjectiva plasmados no art. 599.º, n.º 1 e 2 do CPC."*

Também se decidiu no Acórdão deste TSI, de 28.5.2015, no Processo n.º 332/2015 que: *"A primeira instância formou a sua convicção com base num conjunto de elementos, entre os quais a prova testemunhal produzida, e o tribunal "ad quem", salvo erro grosseiro e visível que logo detecte na análise da prova, não deve interferir, sob pena de se transformar a instância de recurso, numa nova instância de prova. É por isso, de resto, que a decisão de facto só pode ser modificada nos casos previstos no art. 629.º do CPC. E é por tudo isto que também dizemos que o tribunal de recurso não pode censurar a relevância e a credibilidade que, no quadro da imediação e da livre apreciação das provas, o tribunal recorrido atribuiu ao*

depoimento de testemunhas a cuja inquirição procedeu.”

A convicção do Tribunal alicerça-se no conjunto de provas produzidas em audiência, sendo mais comuns as provas testemunhal e documental, competindo ao julgador valorar os elementos que melhor entender, nada impedindo que se confira maior relevância ou valor a determinadas provas em detrimento de outras, salvo excepções previstas na lei.

Não raras vezes, pode acontecer que determinada versão factual seja sustentada pelo depoimento de algumas testemunhas, mas contrariada pelo depoimento de outras. Neste caso, cabe ao Tribunal valorá-las segundo a sua íntima convicção.

Ademais, não estando em causa prova plena, todos os meios de prova têm idêntico valor, cometendo-se ao julgador a liberdade da sua valoração e decidir segundo a sua prudente convicção acerca dos factos controvertidos, em função das regras da lógica e da experiência comum.

Assim, estando no âmbito da livre valoração e convicção do julgador, a alteração das respostas dadas pelo tribunal recorrido à matéria de facto só será viável se conseguir lograr de que houve erro grosseiro e manifesto na apreciação da prova.

Analizada a prova produzida na primeira instância, a saber, a prova documental junta aos autos e o depoimento das testemunhas, entendemos não assistir razão aos autores.

Sendo certo que o tribunal recorrido deu como provado aquele quesito descrito com base não só na prova documental mas também nos depoimentos das testemunhas, os autores recorrentes ao fim e ao cabo pretendem apenas syndicar a íntima convicção do Tribunal recorrido formada a partir da livre apreciação e valoração global das provas produzidas nos autos.

Sinceramente, se atentarmos na fundamentação da matéria de facto bem elaborada pelo tribunal recorrido que a seguir se transcreve (referente à resposta ao quesito em causa), não restam dúvidas de que nenhuma censura merece a decisão sobre aquela matéria de facto:

“Quanto ao quesito 11º onde se questiona se a área bruta de construção da fracção do 3º andar B do edifício “XXX” é de 97,77m², a convicção do tribunal teve por base o facto de nenhuma prova ter sido feita, designadamente pericial, que, com segurança, permita concluir qual a área real da fracção autónoma adquirida pelos autores. Toda a prova relativa à área bruta de construção da fracção é documental e é débil: só o “preçário” a refere e este é de autor desconhecido e não menciona qualquer fórmula de cálculo. A Planta de fls. 105 menciona apenas a área bruta de utilização e mostra medidas da fracção autónoma dos autores que o tribunal não consegue considerar de forma a chegar à conclusão de qual seja a área bruta de construção. O conceito de área bruta de construção não é igual para os autores e para as rés, considerando os primeiros que é a soma da área bruta de utilização com a área de comparticipação nas partes comuns, como considera o documento do Conselho dos Consumidores junto a fls. 51 a 53, e considerando as segundas que engloba outros

elementos do prédio. Considerou assim o tribunal que o conceito de área bruta de utilização alegado pelas partes pode não ser coincidente com o utilizado pelos técnicos, designadamente engenheiros e arquitectos. Por isso o tribunal optou por responder ao quesito 11º sem utilizar o termo “área bruta de construção” para que não fiquem dúvidas se estaria a optar pelo que as partes consideraram na exteriorização das suas vontades negociais ou pelo utilizado pelos técnicos do sector. Aqui chegados, o tribunal convenceu-se que o resultado da soma da área bruta de utilização da fracção do 3º andar B do edifício “XXX” com a área de comparticipação da mesma fracção autónoma nas partes comuns do mesmo edifício é de 97,77m², isto é, de 1.030 pés quadrados porquanto as partes aceitam isso mesmo e os contratos assim o mencionam, acrescentando ainda que a área de utilização consta do registo predial e da referida planta.”

Em boa verdade, por não se vislumbrar qualquer erro grosseiro e manifesto por parte do tribunal recorrido na análise da prova nem na apreciação da matéria de facto controvertida, sendo que os dados trazidos aos autos permitam chegar à mesma conclusão a que o tribunal a quo chegou, improcede, pois, o pedido de impugnação da matéria de facto.

★

Mais defendem os autores recorrentes que, ao contrário do que entende a sentença recorrida, não deva haver lugar a interrupção da ligação de causalidade entre o facto e o dano, por as rés não ter cumprido o dever de informação.

Salvo o devido respeito por melhor opinião, somos a entender que, atenta a matéria dada como provada, não assistem razão aos autores.

Na verdade, considerando a fundamentação de direito constante da sentença recorrida que a seguir se transcreve, com a qual concordamos e que nela foi dada a melhor solução ao caso, outra solução não resta senão julgar improcedente esta parte do recurso:

“Dispõe o nº 1 do art. 219º do CC que “quem negoceia com outrem para conclusão de um contrato deve ... proceder segundo as regras da boa-fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte”.

A violação do dever de negociar de boa-fé gera responsabilidade civil, isto é, gera a fonte da obrigação de indemnizar ou de reparar os danos causados. Trata-se de responsabilidade por acto ilícito em que a ilicitude redunda na violação do dever de negociar de boa-fé. Sobressai no dever geral de negociar de boa-fé o dever particular de esclarecer e informar a contraparte com clareza acerca dos aspectos essenciais que possam relevar para a sua decisão de contratar e para os termos em que essa decisão se concretiza. É precisamente da violação do dever de informar que os autores acusam as rés.

A obrigação de indemnizar por acto ilícito surge de um conjunto de pressupostos cumulativos onde avulta o nexo de causalidade entre o facto ilícito e o dano a indemnizar (arts. 219º, nº 1- “*danos que ... causar...*”, 477º (“*...danos resultantes da violação*”) e 557º (“*danos que o lesado provavelmente não teria se não fosse a lesão*”). O nexo de causalidade é um juízo de adequação que redunda na conclusão que os danos provavelmente não teriam ocorrido se não tivesse ocorrido o

acto ilícito (ou lícito no caso de se estar perante uma situação de indemnização por acto lícito). A nossa lei ao recorrer no art. 557º do CC à probabilidade da ocorrência do dano como critério de ressarcibilidade consagrou o que é habitual chamar de teoria da causalidade adequada. Os danos que os autores reclamam são o acréscimo no preço acordado e o acréscimo no imposto de selo que pagaram. Dizem os réus que se tivessem sido devidamente informados da real área da fracção prometida comprar teriam acordado pagar preço inferior e teriam despendido quantia menor a título de imposto do selo. Há, pois que saber se tais danos foram causados aos autores pelo facto de não terem sido devidamente informados pelas rés relativamente à área da fracção prometida comprar. Num juízo abstracto de probabilidade é claro que a deficiente informação sobre a área de uma fracção autónoma é susceptível de fazer acordar preço superior e de fazer pagar imposto também superior aos promitentes compradores. O nexo de causalidade entre o facto e o dano é uma ligação do facto ao dano, um ligação provável ou de probabilidade. Porém, independentemente de saber se as rés incumpriram o seu dever de negociar de boa fé e de informar devidamente os autores, há que concluir que estes tomaram conhecimento da real área da fracção que prometeram comprar antes de celebrarem o contrato promessa onde prometerem comprar, como resulta da resposta positiva dada ao quesito 39º da base instrutória. Este conhecimento dos autores interrompe a ligação de causalidade entre o facto e o dano, entre o alegado incumprimento do dever de informação e o pagamento de quantias superiores. Ocorreu uma quebra do nexo causal. O alegado facto (incumprimento do dever de informar) ia a caminho de gerar o dano (pagamento de quantia superior), mas o conhecimento que os autores tiveram dos factos de que alegadamente não foram informados deu-lhes a possibilidade de evitar o dano pelo que, a partir daí, se dano houve, foi causado pelos próprios autores que não o quiseram evitar como podiam. Os autores tiveram o domínio

do processo causal dos danos que reclamam, pelo que interromperam o processo causal relativamente à violação do dever de informação e estabeleceram um novo processo causal assumindo-o para si próprios e desligando-o do acto ilícito atribuído às rés.

Assim, por falta de prova do nexó causal entre o facto e o dano e independentemente de se concluir se ocorreu ou não ilicitude na actuação das rés (violação do dever pré-contratual de informação), não ocorre na esfera jurídica das rés a obrigação de indemnizar os autores em consequência de actuação culposa na formação do contrato que os autores e a primeira ré celebraram.

Improcede, pois, também esta pretensão indemnizatória dos autores.”

Ademais, conforme resulta da matéria dos factos provada, como não foi feita a prova da área bruta de construção da fracção adquirida pelos autores, mas apenas ficou demonstrado que o resultado da soma da área bruta de utilização da fracção autónoma do 3.º andar B do edifício em causa com a área de comparticipação dessa fracção nas partes comuns do mesmo edifício é de 97,77m², ou seja, 1.030 pés quadrados, não se pode concluir que houve violação do dever de informação pré-contratual por parte das rés.

Isto posto, improcedem as razões dos autores recorrentes, confirmando-se a sentença recorrida.

*

Vejamos agora o recurso subordinado interposto pelas rés.

Alegam as rés que os autores litigaram de má fé,

por terem formulado pretensão que sabiam não ter fundamento e por ocultarem factos relvantes para a decisão da causa.

Decidiu-se na primeira instância o seguinte:

“As rés afirmam que a litigância dos autores é de má-fé por formularem pretensão que sabiam não ter fundamento e por distorceram e ocultaram factos dizendo falsamente que desconheciam a área bruta de construção declarada no contrato promessa.

Diz-se litigante de má-fé, entre outros, quem, com dolo ou negligência grave tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar e quem tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa (art. 385º, nº 2, al. a) do C.P.C.).

As partes devem litigar com liberdade e devem poder utilizar os meios que tiverem para obterem vencimento nas suas posições jurídicas, mas dentro de certos limites. Os limites não devem ser tão apertados que inibam as partes de esgrimir os meios que julgam dispor por medo de consequências negativas se não os conseguirem demonstrar, mas não devem ser tão lassos que incentivem as partes a esgrimir meios que sabem que não têm ou que as dispensem de cuidar minimamente de saber se realmente existem e as autorizem a esgrimir de forma temerária. Se o meio esgrimido na lide não se comprovar, nem por isso a parte é censurada como litigante de má-fé. É necessário que se comprove que tal meio não existe. E é necessário ainda que se conclua que a parte se deveria ter coibido de utilizá-lo por saber que não existia ou, não sabendo, por lhe ter sido possível saber se usasse de diligência mínima. O dolo e a negligência grave são os critérios delimitadores.

Não se encontra litigância de má-fé por parte dos autores, designadamente não se apurou se os autores sabiam que não foram as rés que divulgaram a área bruta

de construção da fracção autónoma no preçário que lhes foi fornecido na visita ao andar modelo, como consta das alíneas p), q) e o) da factualidade provada. Assim, embora se tenha provado que os autores sabiam qual a área que declararam no contrato-promessa que pretendem modificar (área útil e a área de participação nas partes comuns), não se pode considerar litigância de má-fé a sua alegação de que tal área é diferente da declarada no preçário como área bruta de construção, pelo que não se pode concluir pela dedução de pretensão que sabiam não ter fundamento nem que distorceram e ocultaram factos dizendo falsamente que desconheciam a área bruta de construção declarada no contrato promessa. Provou-se que o preçário existiu e provou-se que a área bruta que dele consta não foi mencionada no contrato promessa. Tanto basta para que não se possa concluir que só devido a dolo ou a negligência grave os autores formularam a sua pretensão da forma como o fizeram.”

Analizada o duto aresto que antecede, louvamos a acertada e perspicaz decisão com a qual concordamos e que nela foi dada a melhor solução ao caso, pelo que, considerando a fundamentação de direito aí exposta, cuja explanação sufragamos inteiramente, remetemos para os seus precisos termos ao abrigo do disposto o artigo 631.º, n.º 5 do CPC, e em consequência, julgamos improcedente o recurso nesta parte.

Por tudo quanto deixou exposto, há-de negar provimento ao recurso principal interposto pelos autores e ao recurso subordinado interposto pelas rés.

No respeitante ao recurso interlocutório interposto

pelas rés, uma vez que foi confirmada a sentença recorrida, aquele não vai ser apreciado, nos termos consentidos pelo artigo 628.º, n.º 2 do CPC.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em:

- **Negar provimento** ao recurso da decisão final interposto pelos autores;
- **Negar provimento** ao recurso subordinado interposto pelas rés;
- **Não conhecer do recurso** interlocutório interposto pelas rés, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 628.º do CPC.

Custas do recurso principal pelos autores.

Custas do recurso subordinado pelas rés, com taxa de justiça em 3 U.C.

Registe e notifique.

RAEM, 15 de Outubro de 2021

(Relator)

Tong Hio Fong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

(Segundo Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong