

**Processo nº 92/2006**

(Autos de Recurso em matéria civil)

**Data: 18.05.2006**

**Assuntos : Omissão de pronúncia.**

**Insuficiência da matéria de facto quesitada.**

## **SUMÁRIO**

1. A omissão de pronúncia quanto a um dos pedidos formulados gera nulidade que se deve considerar sanada se não for arguida.
2. Constatando-se que a matéria de facto quesitada é insuficiente para as soluções a dar às pretensões das partes, impõe-se a anulação da decisão recorrida para que após novo julgamento com ampliação daquela, se profira nova decisão.

**O relator,**

**José Maria Dias Azedo**

**Processo nº 92/2006**

(Autos de recurso em matéria civil)

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

**Relatório**

1. “SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL (A), LIMITADA”,  
propôs acção declarativa de condenação contra:

(1º) (B); e sua mulher,

(2º) (C);

(3º) “(D) INTERNATIONAL, MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO,  
LIMITADA”; e,

(4º) “(D) INTERNACIONAL, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO  
DE PISCINAS, LIMITADA”, todos com os sinais dos autos.

Alegou que:

- “1. *A Autora "SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL (A), LIMITADA" é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau na Avenida Sun Iat Seng, Edifício XX, n° xx, rés-do-chão, Taipa, que tem por objecto a actividade de fomento predial e de construção civil, conforme se comprova pela informação comercial junta aos presentes autos (doc. 1).*
2. *A sociedade "(E), LIMITADA", na qualidade de concessionária do prédio urbano sito na Zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), Lote "N XX", descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n° 21936 a fls. 34 do Livro n° B-104A, constituiu sua bastante procuradora a ora Autora, por procuração outorgada em 26 de Maio de 1992, a quem conferiu, entre outros, poderes para reger e gerir o referido prédio bem como prometer vender, vender ou aliená-lo, conforme se comprova pelo documento que ora se junta (doc. 2).*
3. *No dia 16 de Setembro de 1995, a sociedade "(E), LIMITADA", na qualidade de concessionária do referido prédio urbano, constituiu de novo sua bastante procuradora a ora Autora, a*

*quem conferiu, entre outros, poderes para prometer vender, vender ou, por qualquer outro meio ou título, alienar diversas fracções autónomas daquele prédio urbano, designadamente as fracções, "A" , "B" , "C" , "D" , "E" e "F" do 20º andar, adiante designadas por fracções "A20" , "B20", "C20" , "D20" , "E20" e "F20" , conforme se comprova pelo documento ora junto (doc. 3).*

- 4. Refira-se, entretanto, que o referido prédio urbano, denominado "Edifício XX", localizado em Macau na Alameda Dr. Carlos D' Assumpção, nos. xx , foi já constituído em regime de propriedade horizontal, como se comprova pelas informações prediais relativas às fracções autónomas "A20" , "B20" , "C20" e "D20" do 20º andar daquele prédio que se juntam aos autos (docs. 4, 5,6 e 7).*
- 5. Ficou ainda expressamente consignado que a Autora poderia servir-se daquela procuração para a prática de negócios" consigo mesmo" e substabelecer os poderes conferidos com ou sem reserva, uma ou mais vezes, no todo ou em parte (Cfr. docs. nºs. 2 e 3).*
- 6. As referidas procurações foram conferidas em benefício da Autora, nos termos do número 3 do artigo 265º e do artigo*

*1175º do Código Civil (Cfr. docs. nºs 2 e 3).*

- 7. Por sua vez, os primeiros Réus (B) e (C) são comerciantes.*
- 8. O Réu (B) é sócio e gerente-geral das Rés sociedades "(D) INTERNACIONAL, MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LIMITADA" e "(D) INTERNACIONAL, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE PISCINAS, LIMITADA", enquanto que a Ré (C) é sócia-gerente desta última sociedade, conforme se comprova pelas informações comerciais que se junta (docs. de 8 e 9).*
- 9. Embora a sede das Rés sociedades esteja registada na respectiva Conservatória na Estrada Coelho do Amaral, nºs 94 a 98, rés-do-chão, em Macau (cfr. docs. de fls. 8 e 9), o certo é que as mesmas exercem a sua actividade comercial na Alameda Dr. Carlos D' Assumpção, nºs xx, edifício XX, 20º andar, letras "B" a "F", como se comprovará adiante.*
- 10. Efectivamente, o (B) e a sua mulher (C) tomaram a decisão de deslocar as instalações daquelas sociedades para as fracções "E20" e "F20" do 20º andar do edifício XX, localizado na Alameda Dr. Carlos D' Assumpção, nºs xx, em Macau.*
- 11. Para tanto, os Réus (B) e (C) e a Autora "SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL (A), LIMITADA" celebraram, no dia 13*

*de Maio de 1996, um contrato-promessa, nos termos do qual os Réus prometeram comprar, e a Autora prometeu vender, as fracções "E20" e "F20" do prédio urbano melhor identificado nos artigos 1º e 2º do presente articulado, conforme se comprova pelo documento ora junto (doc. 10).*

- 12. E, logo após a celebração daquele contrato, os Réus (B) e (C) instalaram nessas fracções a nova sede das sociedades "(D), CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, LIMITADA", "(D) INTERNACIONAL, MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LIMITADA" e "(D) INTERNACIONAL, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE PISCINAS, LIMITADA", conforme se comprova pela fotografia ora junta (doc.11).*
- 13. Muito embora não tenham procedido ao registo da alteração da sede na respectiva Conservatória (cfr. docs. de fls. 8 e 9).*
- 14. Sucede que os Réus (B) e (C), promitentes compradores das fracções "E20" e "F20" do edifício XX, sabiam de antemão que a área destas fracções era exígua para efeitos de instalação da sede das Rés sociedades, tendo decidido igualmente ocupar as fracções contíguas.*
- 15. Com vista a dar cumprimento a este propósito, o primeiro Réu (B) contactou a Autora "SOCIEDADE DE FOMENTO*

*PREDIAL (A), LIMITADA, na pessoa do seu sócio-gerente, (L), propondo-lhe a aquisição da fracção "D20" daquele prédio urbano.*

*16. De igual modo, os Réus (B) e (C) contactaram em Julho de 1996 a sociedade "FOMENTO PREDIAL (M), LIMITADA", legítima possuidora das fracções "B20" e "C20" do 20º andar daquele prédio, propondo a aquisição dessas fracções.*

*17. O objectivo dos Réu era claro: pretendiam unificar as fracções "B20", "C20", "D20", "E20" e "F20" do 20º andar daquele edifício, todas elas contíguas como se comprova pela planta que protesta juntar aos autos (doc. 12 que protesta juntar), demolindo para o efeito as respectivas paredes divisórias, com vista ao alargamento das instalações das Rés sociedades.*

*18. Em face das negociações havidas entre as partes, a Autora aceitou prometer vender a referida fracção "D20" ao Réu (B) (ou a uma das suas sociedades), pelo preço de HK\$2,000,000.00 (dois milhões de dólares de Hong Kong) e, simultaneamente, este Réu obrigou-se, através de uma das suas Rés sociedades, a efectuar diversas obras de beneficiação das paredes exteriores daquele prédio urbano, melhor identificado no artigo 20 do presente articulado.*

19. Neste sentido, a Autora "SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL (A), LIMITADA", ora representada pelo seu sócio-gerente (L), na qualidade de primeiro outorgante), e o primeiro Réu, (B), na qualidade de segundo outorgante, celebraram, no dia 1 de Maio de 1996, um contrato de empreitada e, simultaneamente, de promessa de compra e venda da fracção autónoma "D20" do prédio urbano melhor identificado no artigo 20 do presente articulado, conforme se comprova pelo documento que protesta juntar aos autos (doc.13 que protesta juntar).

20. Nos termos deste contrato, de natureza compósita:

(a) O primeiro Réu comprometeu-se a executar até ao dia 31 de Julho de 1996 as seguintes obras de beneficiação das paredes exteriores daquele prédio urbano denominado "XX" (cfr: cláusulas 1ª a 6ª do contrato):

i) utilização e colocação de tábuas de pedra de cor carmim na entrada principal do prédio, no valor de HK\$189,000.00;

ii) utilização e colocação de tábuas de granito de cor preta para empedramento da parede do prédio, com uma altura de 11 metros e com uma área total de 661.5 m, no valor de

*HK\$1,653,750.00;*

*iii) obras de andaime, no valor de HK\$110,000.00;*

*iv) obras de impermeabilização, no valor de HK\$150,000.00;*

*v) obras diversas, no valor de HK\$80,000.00, tudo no valor global de HK\$2,182,750.00 (dois milhões, cento e oitenta e dois mil e setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong).*

*(b) Por seu lado, a Autora prometeu vender a fracção "D20" daquele prédio urbano ao Réu e à sua mulher (ou às Rés sociedades), pelo preço de HK\$2,000,000.00 (dois milhões de dólares de Hong Kong), na condição do primeiro Réu executar as obras no prazo fixado no contrato, ou seja, até 31 de Julho de 1996.*

*(c) As partes acordaram igualmente que o preço da referida fracção, no valor de HK\$2,000,000.00, seria integralmente amortizado ou liquidado pelos Réus com a execução da referida empreitada (cfr., neste sentido, cláusula 8<sup>a</sup> do contrato),*

*(d) sendo que o remanescente do preço da empreitada, no valor de HK\$182,750.00 (cento e oitenta e dois mil e setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong), seria liquidado pela Autora no prazo de 10 dias contados a partir da conclusão das obras*

*(cfr. cláusula 9ª do contrato).*

*(e) Finalmente as partes acordaram ainda que, depois de concluídas as obras, a Autora teria de transmitir a titularidade de referida fracção a favor daquela Ré sociedade (cfr. cláusula 11ª do contrato).*

*21. Logo após a celebração deste contrato, os Réus (B), (C), "(D), CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, LIMITADA", "(D) INTERNACIONAL, MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, LIMITADA" e "(D) INTERNACIONAL, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE PISCINAS, LIMITADA" ocuparam a fracção "D20" do 20º andar daquele prédio urbano.*

*22. Posteriormente, os Réus vieram solicitar à Autora a prorrogação do prazo de execução daquelas obras.*

*23. Termos em que foi celebrado entre as partes, no dia 28 de Maio de 1996, um aditamento daquele contrato conforme se comprova pelo documento que protesta juntar aos autos (doc. 14 que protesta juntar), estipulando, em suma, as seguintes alterações ao contrato original:*

*i) as tábuas de granito de cor preta, para empedramento da parede do prédio, deveriam abarcar uma área total de 698.65 m, (e já não de 661.5 m);.*

ii) os Réus deveriam ainda colocar um letreiro de aço inoxidável na parede exterior do prédio; e

iii) o prazo de execução das obras foi estabelecido em 70 dias, ou seja, as obras deveriam estar concluídas até ao dia 6 de Agosto de 1996.

24. *Sucedem que os Réus, mormente o primeiro Réu, não executaram, até à presente data, qualquer das obras previstas no contrato (e respectivo aditamento) supra identificados.*
25. *Os Réus limitaram-se a colocar os andaimes no edifício, conforme se comprova pelas fotografias que protesta juntar aos autos (docs. 15 que protesta juntar) !*
26. *Pesem embora as numerosas insistências e avisos da Autora no sentido de os Réus executarem aquelas obras,*
27. *os Réus têm-se recusado obstinadamente a proceder à sua realização conforme estipulado contratualmente.*
28. *Com aquela conduta, os Réus deram azo, por sua culpa exclusiva, ao incumprimento definitivo do referido contrato de empreitada e de promessa de compra e venda (e respectivo aditamento), de natureza compósita, supra referenciado.*
29. *O inadimplemento definitivo do contrato-promessa, por culpa exclusiva dos Réus, dá lugar à resolução do contrato nos*

*termos da lei civil.*

30. *A resolução do contrato, por falta de disposição especial, é equiparada quanto aos seus efeitos, à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico, como decorre do artigo 433º do Código Civil.*
31. *Deste modo, resultará a restituição a favor da Autora de tudo o que houver sido prestado, nos termos do artigo 289º do mesmo Código, e, conseqüentemente, a restituição da fracção "D20" a favor da ora demandante.*
32. *Efectivamente, os Réus continuam presentemente a ocupar aquela fracção "D20", não obstante não terem cumprido o contrato, de natureza compósita, celebrado com a Autora.*
33. *Pesem embora as numerosas insistências e avisos da Autora no sentido de os Réus devolverem aquela fracção, estes têm-se recusado obstinadamente a entregar a mesma,*
34. *continuando a ocupá-la contra a vontade expressa da Autora, de forma abusiva e gratuita,*
35. *Sem nada pagar à Autora.*
36. *Os Réus devem assim indemnizar a Autora pelos prejuízos sofridos, a título de rendimentos que a fracção produziu ou poderia produzir; contados a partir do momento em que a*

*mesma foi entregue aos Réus.*

- 37. Na realidade, a ocupação dos Réus, que é de má-fé, causou e vem causando avultados prejuízos à Autora uma vez que, sendo uma empresa de fomento imobiliário, pretendia prometer vender, vender ou arrendar a referida fracção "D20" a terceiros.*
- 38. Se a Autora arrendasse aquela fracção facilmente obteria um rendimento mensal da ordem das MOP\$8,000.00 (oito mil patacas).*
- 39. Sendo certo que, em Maio de 1996, a Autora tinha já em carteira diversos interessados em arrendar a referida fracção por aquele valor.*
- 40. Os Réus ocupam a fracção "D20" desde 1 de Maio de 1996, ou seja, há mais de três anos, pelo que em 30 de Junho de 1999 esses danos computam-se em, pelo menos, MOP\$304,000.00 (trezentas e quatro mil patacas) - MOP\$8,000.00/mês X 38 meses = MOP\$304,000.00.*
- 41. Sendo certo que, com o decorrer do tempo, os prejuízos da Autora certamente ir-se-ão agravando.*
- 42. Acresce ainda que os Réus, mais uma vez de forma manifestamente abusiva e reveladora da sua evidente má-fé,*

*colocaram dois portões de ferro no corredor do 20º andar do edifício XX, que constitui parte comum do prédio, sendo que um dos portões encontra-se instalado junto dos elevadores do prédio e da fracção "A20" e o outro portão junto da fracção "F20".*

- 43. Portões esses que impedem a passagem e circulação para as fracções "A20", "B20", "C20", "D20", "E20" e "F20" daquele andar, como se comprova pela planta que protesta juntar (doc. 16 que protesta juntar) e pelas fotografias que também junta para os devidos efeitos (docs.17 e 18).*
- 44. De igual modo, os Réus ocuparam violentamente as fracções "B20" e "C20" do 20º andar daquele prédio, sem qualquer título válido, permanecendo e ocupando essas fracções contra a vontade da sociedade "FOMENTO PREDIAL (M), LIMITADA", legítima possuidora destes imóveis.*
- 45. Em face da conduta dos Réus atrás descrita, traduzida no incumprimento do contrato de empreitada e de promessa de compra e venda e, conseqüentemente, na ocupação ilegítima da fracção "D20" atrás identificada desde 1 de Maio de 1996; na recusa dos Réus em proceder à entrega daquela fracção a favor da Autora; e, finalmente, na colocação de dois portões*

*de ferro que impedem a passagem para as fracções "A20" a "F20" do 20º andar do edifício XX,*

46. *assiste à Autora o direito de reclamar dos Réus, pelo presente meio processual, a entrega daquela fracção em seu favor bem como o pagamento de uma indemnização pelos prejuízos vencidos e vincendos, e ainda em exigir a remoção dos referidos portões de ferro.”*

A final, formulou pedido, afirmando que “*deve a presente acção ser considerada procedente porque provada, devendo, conseqüentemente:*

- a) *Declarar-se a sociedade "(E), LIMITADA" legítima proprietária da fracção autónoma designada «D20», a que corresponde o vigésimo andar "D", do prédio, em regime de propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 21936 a fls. 34 do Livro nº B-104A, e a Autora como legítima procuradora daquela sociedade no tocante à referida fracção;*
- b) *Declarar-se a resolução do contrato de empreitada e de promessa de compra e venda de 1 de Maio de 1996 bem como do respectivo aditamento, melhor identificados nos artigos 19º, 20º e 23º do presente articulado, por incumprimento definitivo*

*e por culpa exclusiva dos Réus; e, conseqüentemente, serem os Réus condenados solidariamente a:*

- c) reconhecer aquele direito de propriedade, declarando-se a ocupação dos Réus como insubsistente, ilegal e de má-fé;*
- d) restituir à Autora aquela fracção autónoma, totalmente livre e devoluta de pessoas e bens;*
- e) indemnizar a Autora pelos prejuízos já causados, que se computam em 30 de Junho de 1999 em, pelo menos, MOP\$304,000.00 (trezentas e quatro mil patacas), bem como nos rendimentos que a referida fracção produziu ou podia produzir, desde 1 de Julho de 1998 até efectiva desocupação, em montante não inferior a MOP\$8.000,00 por mês;*
- f) proceder à remoção dos dois portões de ferro colocados no 20º andar daquele prédio urbano, sendo que um deles está colocado junto dos elevadores do prédio e da fracção "A" e o outro junto da fracção "F"; e a*
- g) pagar as custas do presente processo e procuradoria condigna"; (cfr. fls. 2 a 16).*

\*

Citados os dois primeiros e quarto RR., vieram os mesmos contestar.

Por excepção, arguiram a “ilegitimidade das sociedades RR.”.

Por impugnação, e na parte que ora releva, alegaram que:

“(…)

*13º (L) estava em Abril de 1996 na posse das fracções autónomas "A20", "B20", "C20", "D20", "E20" e "F20", todas do 20º andar, para escritório, do prédio, denominado, Ed. XX Plaza, em regime de propriedade horizontal, n.ºs x a 1xx da Rua de Londres, x a 1xx da Rua de Roma 1xx a 2xx da Alameda Dr. Carlos D' Assumpção e 1xx a 2xx da Avenida do Governador Jaime Silvério Marques, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21936, a fls. 34 do Livro B-104A, arrogava-se da qualidade de proprietário dos imóveis e tinha a sua detenção efectiva e chaves.*

*14º À altura, já aí tinha mandado colocar os portões de ferro, que vedam o acesso às fracções, um colocado junto aos elevadores e outro junto à fracção "F20", que ora a sociedade A. acusa de haverem sido os RR. a colocar, pretendendo sejam os RR. condenados a proceder à sua remoção,*

15° *Nega-se, pois o facto do artigo 42°.*

16° *A proprietária registada dos imóveis- "Sociedade (E), Limitada"- transmitiu anteriormente à data da outorga da procuração (junta como Doc. nº 2 à P.I), ou seja, em data anterior a 26 de Maio de 1992, à "Sociedade Fomento Predial (A), Limitada", sociedade A., por contrato particular a sua posição contratual relativamente ao contrato de concessão por arrendamento com o Território de Macau, na parte relativa ao terreno onde foi implantado este edifício denominado "XX Plaza".*

17° *Em 01 de Maio de 1996 o referido (L), contratou com (B), dono do estabelecimento denominado "Companhia de Construção e Engenharia (D)", a empreitada da obra de revestimento da superfície exterior do edifício XX Plaza, o prédio de que fazem parte as fracções cuja restituição se pede, havendo-se obrigado o R. (B) a efectuar a obra e (L) a pagar o preço da empreitada, fixado no total em HKD\$2.182.750,00 (dois milhões cento e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong), da seguinte forma:*

- *Com a transmissão da fracção autónoma designada por "D", do 20° andar do Ed. XX Plaza, no ZAPE, Porto*

*Exterior, para o referido (B), cujo valor que as partes haviam fixado em HKD\$2.000.000,00 (dois milhões de dólares de Hong Kong), seria para pagar parte do preço da empreitada, de igual valor.*

- *Que o remanescente preço da empreitada, no valor de HKD\$182.75.0,00 (cento e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong), seria pago em dinheiro, a (B), dez dias após a execução da obra.*

*(v. Doc. n° 13, junto à P.l., de que o R. (B) tem também um exemplar, que aqui se junta como Doc. n° 1).*

*18° Na referida data, 1 de Maio de 1996, (L) entregou a fracção e suas chaves aos RR. (B) e sua mulher (C),*

*19° Sendo pois falso o facto do art. 21° da p.i., de que "logo após a celebração do contrato, os RR. ocuparam a fracção "D20", do 20° andar "D", acabando a sociedade A. por "adiantar a verdade",*

*20° Alegando no artigo 36° da p.i., que "os réus devem assim indemnizar a A. pelos prejuízos sofridos a título de rendimentos que a fracção produziu ou podia produzir, contados a partir do momento em que a mesma foi entregue aos RR ", e no artigo 40° da p.i., que a entrega (os RR. ocupam*

*a ...desde) da fracção "D20" ocorreu em "1 de Maio de 1996", factos que se aceitam, para não mais serem retirados.*

*21º Devido às negociações para a celebração deste contrato de empreitada, os RR. (B) e sua mulher (C), celebraram em 30.04.1996 contrato provisório de promessa de compra, mais tarde definitivamente formalizado em 13 de Maio de 1996, com o referido (L) e (N), representantes da "Sociedade Fomento Predial (A), Limitada", esta por sua vez, procuradora da sociedade "(E), Limitada", das fracções autónomas designadas por "E" e "F", do 20º andar, do mesmo prédio (Doc. nº 2).*

*22º O preço fixado para a venda das fracções foi de HKD\$4.000.000,00 (quatro milhões de dólares de Hong Kong), havendo sido declarado no contrato que os promitentes compradores haviam pago na data da celebração do contrato, a título de sinal e adiantamento do preço, a quantia de HKD\$2.000.000,00 (dois milhões de dólares de Hong Kong), quantia que, na realidade, à data, já havia sido paga,*

*23º E cujo pagamento foi feito em duas prestações:*

- Uma de HKD\$100.000,00 (cem mil dólares de Hong Kong), em 30 de Abril de 1996, na data da celebração de contrato promessa de compra e venda que as partes consideraram*

*provisório (Doc. n° 3),*

- *E outra de HKD\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil dólares de Hong Kong), na data da celebração do contrato promessa de compra e venda no escritório de advogado, ou seja, em 13 de Maio de 1996 (Doc. n° 4).*

*24° O remanescente do preço, no valor de HKD\$2.000.000,00 (dois milhões de dólares de Hong Kong), que devia ser pago em 30 de Maio de 1996, nos termos do contrato, foi pago com recurso a um empréstimo concedido pelo "Banco Luso Internacional, Limitada", em 20 de Maio de 1996 (Doc. n° 5).*

*25° A escritura definitiva de compra e venda não foi até à data celebrada.*

*26° Em 16 de Maio de 1996, o referido (L), em representação da "Sociedade Fomento Predial (A), Limitada" tornou a celebrar novo contrato de empreitada com (B), pelo qual este se comprometia a fazer obras de decoração nas fracções autónomas "H", "I", "J", do 20° andar, do Ed. XX Plaza, cujo preço total foi fixado em HKD\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil dólares de Hong Kong),*

*27° E que deveria ser pago da seguinte forma:*

- *Com a transmissão das fracções autónomas designadas*

*por "B" e "C", do 20º andar do Ed. XX Plaza, no NAPE, Porto Exterior, para o referido (B), cujo valor que as partes haviam fixado em HKD\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil dólares de Hong Kong), seria para compensar parte do preço da empreitada, de igual valor.*

- *Que o remanescente preço da empreitada, no valor de HKD\$64.600,00 (sessenta e quatro mil e seiscentos dólares de de Hong Kong), seria pago em dinheiro, a (B), quarenta dias após a execução da obra.*

*(v. Doc. nº 6)*

*28º O referido (L) fez entrega das fracções em Julho de 1996 ao R. (B).*

*29º Quanto ao contrato de empreitada, celebrado em 01.05.1996 e relativo à obra de revestimento exterior do Ed. XX, e que consistia como afirmado:*

*No revestimento da entrada principal do prédio a pedra "Wong Fei Hong";*

*No revestimento das paredes, fronteira e traseira, até uma altura de 11 m, com pedra preta, num total de 661,5m*

*Colocação de andaime*

*Obra de impermeabilização*

*Outros trabalhos, não especificados no contrato,*

- 30° E cujo termo havia sido fixado para 31 de Julho de 1996,*
- 31° Logo, em inícios de Maio, o R. (B) começou a dar execução à empreitada,*
- 32° E, assim, procedeu à aquisição dos 665,3 m<sup>2</sup> de granito, cortado e acabado de acordo com a amostra fornecida, com espessura superior a 2cm, no que dispendeu um milhão quatrocentos e sessenta e três mil remimbis (¥1,463,660.00) a uma companhia chinesa, sediada na Zona Económica Especial de Shantou, nos termos do contrato celebrado em 06.05.1996 que aqui se junta, como Doc. n° 7, e se tem aqui por reproduzido para todos os efeitos legais,*
- 33° Havendo pago em 09.05.1996 uma primeira prestação do preço de oitocentos mil remimbis (¥800,000.00) (Doc. n° 8),*
- 34° E uma segunda prestação, do remanescente do preço, no montante de seiscentos e sessenta e três mil seiscentos e sessenta remimbis (¥663,660.00), em 25.05.1996, data em que o granito foi entregue no local da obra, isto é, no Centro Comercial XX, no NAPE (Doc. n° 9).*
- 35° Contratou uma subempreitada com o proprietário do estabelecimento "XX Barraqueiro", sito em Macau, na Av.*

*Coronel Mesquita, Ed. XX, r/c, para colocação dos andaimes necessários à execução da obra de revestimento a pedra, da frontaria e laterais, e preparação das superfícies, a realizar até 13,5m a contar do solo, do edifício Centro Comercial XX, no dia 21 de Maio de 1996, pelo preço de MOP\$34.000,00 (trinta e quatro mil patacas) (Doc. n° 10).*

*36° Havendo pago uma primeira prestação do preço, no valor de MOP\$1000,00 (mil patacas) em dinheiro no momento da negociação da empreitada, MOP\$18.000,00 (dezoito mil patacas) em 2 de Junho de 1996 (Doc. n° 11), quando do início dos trabalhos pelo subempreiteiro, que os terminou oito dias depois, e o remanescente, no valor de MOP\$15.000,00 (quinze mil patacas) em 31.08.1996 (Doc. n° 12).*

*37° Contratou ainda com a mesma empresa, outra subempreitada, para colocação dos andaimes do rés-do-chão do Ed. XX, pelo preço de MOP\$10.000,00 (dez mil patacas), que acabou por pagar em 05.06.1997 (Doc. n°s 13 e 14).*

*38° Para remoção do lixo e materiais sobrantes, pagou em 05 de Julho de 1996 a (O), a quantia de MOP\$13.475,00 (treze mil quatrocentos e setenta e cinco patacas) (Doc. n° 15).*

*39° Em 16.07.1996 contratou subempreitada com o*

*estabelecimento "Companhia de Mármore XX", para colocação da armação de metal necessária à fixação das pedras na frontaria e laterais, com uma superfície de 2.000 pés quadrados, para o que foi fixado o preço de MOP\$48.000,00 (quarenta e oito mil patacas) (Doc. n° 16),*

*40° Havendo pago o preço da referida subempreitada MOP\$48.000,00 (quarenta e oito mil patacas), em quatro momentos distintos:*

- MOP\$3.000,00 (três mil patacas) em dinheiro, na referida data de 16.07.1996.*
- MOP\$15.000,00 (quinze mil patacas) em 19.10.1996 (Doc. n° 17);*
- MOP\$15.000,00 (quinze mil patacas) em 16.11.1996 (Doc.s nos 18 e 19) - MOP\$15.000,00 (quinze mil patacas) em 01.02.1997 (Doc. nos 20 e 21).*

*41° Pagou ainda salários a diversos trabalhadores da obra, para os trabalhos de impermeabilização das paredes exteriores do edifício Centro Comercial XX, nos seguintes valores, nos termos da declaração de compromisso de pagamento, que assumiu com o encarregado da obra e, cujo duplicado aqui se junta como Doc. n° 22:*

*Ah Hei, vinte e oito dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta patacas) por dia, num total de MOP\$10.640,00 (dez mil seiscentas e quarenta patacas);*

*Ah Meng, vinte e oito dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta patacas) por dia, num total de MOP\$10.640,00 (dez mil seiscentas e quarenta patacas);*

*Ah Man, vinte e nove dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta patacas) por dia, num total de MOP\$11.020,00 (onze mil e vinte patacas);*

*Ah San, vinte e oito dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta patacas) por dia, num total de MOP\$10.640,00 (dez mil seiscentas e quarenta patacas);*

*Ah Jeong, vinte e nove dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta patacas) por dia, num total de MOP\$11.020,00 (onze mil e vinte patacas);*

*Ah Kuan, vinte e nove dias de trabalho, a \$380,00 (trezentas e oitenta : patacas) por dia, num total de MOP\$11.020,00 (onze mil e vinte patacas).*

*42° Montantes que somam MOP\$64.980,00 (sessenta e quatro mil novecentas e oitenta patacas) e que foi pagando em diversos momentos ao encarregado da obra, (P), e do qual, tem na sua*

*posse ainda cópia de um cheque emitido em 16.12.1996, com recibo assinado pelo referido encarregado de obras (Doc. n° 23).*

*43° Ou seja, em meados de Julho de 1996, já havia dispendido em virtude da execução da empreitada contratada a quantia de MOP\$1.634.115,00 (um milhão seiscentas e trinta e quatro mil cento e quinze patacas).*

*44° Entre 01 de Maio e 28 de Maio de 1996, (L), encetou negociações com o R. (B), para alterar a forma de pagamento do preço, que pretendia ora pagar, totalmente em dinheiro, conforme o progresso da obra, e já não com a transmissão da fracção, mencionada no contrato inicial, nos termos do documento que a A. referencia, como doc. n° 14, na p.i.*

*45° Assim, as alterações ao contrato inicial foram da iniciativa de (L), gerente da sociedade A., e não do R. (B),*

*46° Sendo até que, como se vê, do referido contrato, foi mencionado um novo termo de setenta dias a contar da data da celebração do contrato, sómente por uma questão de facilidade na redacção do contrato e não como uma extensão do prazo inicial solicitada pelo R.*

*47° Negam-se assim factos dos art.s 22° a 25°.*

- 48° *O R. continuou com a posse da fracção que já lhe havia sido entregue, pois estava a utilizá-la como local de depósito de alguns dos materiais e equipamentos necessários à empreitada, sendo, que a sociedade A. também não solicitou a sua restituição.*
- 49° *No entanto, quando em princípios de Julho, o R. requereu o pagamento dos materiais já colocados no local da obra e pagamento do trabalho já realizado,*
- 50° *A sociedade A. não pagou, apesar das muitas insistências do R.,*
- 51° *Pelo que o R. suspendeu a obra.*
- 52° *Mas, a essa altura, já havia sido posto o andaime, sido feita a total impermeabilização e preparação das paredes a revestir, colocada a estrutura de ferro que suportaria as pedras de granito a afixar, que também já estavam no local da obra, a ser preparadas para afixação.*
- 53° *A sociedade A. acabou por, em fins de Julho, enviar um agente para dizer ao R. que não queria que ele continuasse a obra, por tencionar entregar a empreitada à companhia "XX".*
- 54° *Pelo que, após essa data, o R. solicitou reunir-se com os gerentes da firma a fim de ser compensado pelo prejuízo por si*

*sofrido com a desistência da obra pela sociedade A.*

*55° A mesma propôs compensá-lo com a quantia de MOP\$100.000,00 (cem mil patacas), o que foi de imediato, recusado pelo R.,*

*56° Já que, como dito, já havia incorrido em meados de Julho de 1996, em despesas por causa da empreitada que já somavam a quantia de MOP\$1.634.115,00 (um milhão seiscentas e trinta e quatro mil cento e quinze patacas).*

*57° O referido (L), após diversas reuniões, em que o R. (B) demonstrou quais os gastos em que já havia incorrido, o trabalho que havia dispendido e o ganho que tencionava obter com a obra, acabou por acordar pagar como indemnização, o preço inicialmente acordado para a obra,*

*58° Mas como não tinha dinheiro para pagar tal quantia, acordou, em princípios de Novembro de 1996, transmitir para o R. (B), a fracção autónoma "D20", do 20º andar, do Ed. XX, que inicialmente havia prometido transmitir para pagamento de parte do preço.*

*59° Em execução do acordado,*

*Em 08 de Novembro de 1996, (L) em representação da "Sociedade Fomento Predial (A), Limitada", a solicitação de*

*(B), apresentou, inclusivé projecto de modificação subscrito pelo architecto Carlos da Palma Barracho para juntar as fracções já na posse deste "B" "C" "D" "E" e "F" do 20º andar, do Ed. XX Plaza, implantado no Lote 17 do NAPE (Doc.s nºs 26 e 27),*

*60º Juntamente com o projecto de modificação, consistente também na junção de duas fracções, as fracções "N" e "O", do rés-do-chão, do mesmo edificio, cuja obra de decoração foi dada de empreitada, mais uma vez por (L) ao R. (B) (Doc.s nºs 24 a 31).*

*61º Impugnam-se pois factos os artigos 24º a 44º da p.i.,*

*62º Adiantando-se, que a fracção "D20", do 20º andar, do Centro Comercial XX, dada a sua área e localização, nunca poderia render MOP\$8.000,00 (oito mil patacas), por mês.*

*63º Em 15 de Novembro de 1996, celebraram (L), em representação da "Sociedade Fomento Predial (A), Limitada", e (B), novo contrato, pelo qual (Doc. nº 32),*

*64º Se exarava, que estava em dívida a quantia de HKD\$853.350,00 (oitocentos e cinquenta e três mil trezentos e cinquenta dólares de Hong Kong), soma das seguintes quantias:*

- HKD\$ 120.000,00 (cento e vinte mil dólares de Hong Kong), preço da empreitada da sauna sita no xxº andar, no Jardim XX, Taipa;
- HKD\$486.000,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil dólares de Hong Kong), preço da obra de decoração, electricidade, ar condicionado e superfície das lojas "N" e "O" do Ed. XX Plaza;
- HKD\$182.750,00 (cento e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong), remanescente do preço da empreitada da obra de revestimento da superfície exterior do edifício XX Plaza;
- HKD\$ 64.600,00 (sessenta e quatro mil e seiscentas patacas), remanescente do preço da empreitada da obra de decoração das fracções autónomas "H", "I", "J", do 20º andar, do Ed. XX Plaza;

65º E que tal quantia era paga com a transmissão para (B) da fracção autónoma "A", do 20º andar, do Ed. XX Plaza.

66º Posteriormente, a tal, a sociedade A., limitou-se a em 04 de Novembro de 1997, escrever carta, indicando como endereço do R., as fracções "B" a "F", do 20º andar, do Centro Comercial XX, para que este retirasse o andaime e estrutura

*angular de ferro, por serem perigosas para o tráfico de pessoas, junto do prédio (Doc. n° 33)*

*67° A sociedade A., após a venda da quota de (L), tem obstinadamente recusado celebrar as escrituras de compra e venda de todas as fracções que haviam sido prometidas transmitir ao R.*

*Nestes termos,*

*Devem os pedidos formulados pela sociedade ser considerados totalmente improcedentes, porque não provados.*

### *III. EM RECONVENÇÃO*

*68° Se se entender, que por não haver documento escrito de promessa de transmissão da fracção autónoma designada por "A20", do 20° andar; para pagamento da indemnização devida pela desistência da empreitada por parte da sociedade A., tal negócio não pode ser reconhecido,*

*69° Deve o R. (B) ser indmnizado da quantia de MOP\$2.884.445,07 (dois milhões oitocentos e oitenta e quatro mil quatrocentas e quarenta e cinco patacas e sete cêntimos),*

*70° Soma das despesas com materiais, subempreitadas e trabalhadores que já havia dispendido em virtude da obra, nos termos que se deixaram atrás expostos, e que totalizavam a*

*quantia de MOP\$1.634.115,00 (um milhão seiscentas e trinta e quatro mil cento e quinze patacas),*

*71° Acrescidos de sessenta e um dias do seu trabalho, contabilizado a MOP\$2.500,00 (duas mil e quinhentas patacas) por dia- aquilo que costuma auferir neste género de trabalho- o que totaliza MOP\$ 152.500,00 (cento e cinquenta e duas mil e quinhentas patacas),*

*72° Do lucro de HKD\$300.000,00 (trezentos mil dólares de Hong Kong), equivalentes a MOP\$308.700,00 (trezentas e oitenta mil e setecentas patacas), que esperava obter com a empreitada,*

*73° Que totalizam MOP\$2.095.315,00 (dois milhões noventa e cinco mil trezentas e quinze patacas),*

*74° E ainda dos juros de mora, à taxa legal de 9,5%, contabilizados desde 1 de Agosto de 1996 até 18.07.2000, que totalizam MOP\$ 894.145,97 (oitocentos e noventa e quatro mil cento e quarenta e cinco patacas e noventa e sete cêntimos).*

*75° Reconhecendo-se que o R. (B) tem direito de retenção da fracção que lhe foi entregue para pagamento de parte do preço da empreitada, desistida pela sociedade A., enquanto lhe não*

*for paga a indemnização acima liquidada e juros que se forem vencendo até o seu efectivo pagamento,*

*76° Pois, não fora o facto de a fracção lhe haver sido transmitida para pagamento de parte do preço da empreitada, quando da sua celebração, e nunca o R. haveria comprado materiais, contratado subempreitadas e trabalhadores, ou seja feito gastos em virtude da empreitada no valor de MOP\$1.634.115,00 (um milhão seiscentos e trinta e quatro mil cento e quinze patacas), sem garantir provisão para os mesmos.”*

A final, pediu “*a condenação da A. a pagar ao R. a título de indemnização pela desistência da empreitada celebrada em 01 de Maio de 1996, a quantia de MOP\$2.884.445,07 (dois milhões oitocentos e oitenta e quatro mil quatrocentas e quarenta e cinco patacas e sete cêntimos), e ainda dos juros de mora à taxa legal que se vencerem desde a data de 18.07.2000, até à data do pagamento efectivo da referida quantia”;* (cfr. fls. 131 a 140).

\*

Após réplica e tréplica, proferiu o Mmº Juiz “a quo” despacho

saneador julgando improcedente a arguida excepção de ilegitimidade das sociedades RR., admitindo o pedido reconvenicional, elencando a matéria que considerava provada, e organizando questionário; (cfr. fls. 284 a 289).

\*

Efectuado o julgamento, por acórdão, respondeu o Colectivo aos quesitos, e, oportunamente, proferiu o Mm<sup>o</sup> Juiz Presidente sentença julgando a acção procedente, condenando os RR. nos pedidos da A., e absolvendo esta do pedido reconvenicional por aqueles deduzido; (cfr. fls. 378 a 397-v).

\*

Inconformados, os RR. recorreram.

Nas alegações que apresentaram, concluem que:

*“I. Sempre que a decisão da matéria de facto não constitua base suficiente para a decisão de direito, como é o caso, em que havia que decidir se o 1.º R. estava ou não legitimado a suspender a execução da obra de empreitada, por falta de pagamento pelo dono da obra das prestações do preço devidas*

*pelas fases da obra já executadas e se a sociedade A. havia ou não desistido da empreitada, devem ser formulados novos quesitos - assim o estipulam os arts. 650.º, n.º 2, al. f) e 712º do anterior C.P.C.*

*II. A contradição nos factos provados, dando-se por um lado como provado que "os RR. não executaram, até à data da entrada da petição inicial da presente acção em juízo qualquer das obras previstas no aludido acordo mencionado na alínea f) da especificação" (art. 5º do questionário), [frisando-se, mais uma vez, que o único R. que estava obrigado a tal era o 1.º R.], e por outro lado como provado que "foram colocados os andaimes no edifício" (6º e 15º do questionário) e que "foi colocada a armação de metal necessária à fixação das pedras na frontaria e nos lados laterais" (art 16º do questionário), que nos termos do contrato de empreitada são partes da obra, não permite a decisão adoptada de que foram os RR. quem incumpriu contrato de empreitada - art. 668,º, n.º 1, al. d) do anterior CPC.*

*III. O 1.º R. já havia executado três das fases da obra, tendo conseqüentemente nos termos do contrato celebrado com a A. direito a ser pago dos preços parciais relativos a tais fases de*

*execução da obra, alegou na contestação haver feito interpelação ao R, para que os mesmos lhe fossem pagos e como os mesmos lhe não foram pagos suspendeu a execução da obra, defendendo-se, assim, com a exceção de não cumprimento do contrato por parte da sociedade A., factos que não foram impugnadamente especificados na réplica apresentada pela A., pelo que se devem considerar admitidos por acordo, nos termos dos artigos 505º e 490º do anterior C.P.C., não obstante a talo facto de não constarem da especificação, pois a especificação uma vez transitada faz caso julgado formal positivo, mas não negativo, como se prevê no nº 3, do artº 653º, do C.P.C. anterior, ao estipular que na decisão podem ser considerados todos os factos admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito.*

*IV. A falta de pagamento das prestações do preço devidas após a finalização das diversas fases da obra de empreitada contratada legitima o 1.º R. a suspender a obra, não realizando assim as suas prestações seguintes, enquanto a A. não cumprir tais prestações do preçoentendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do art. 428.º do C.C. anterior.*

V. *A decisão recorrida ao reconhecer a sociedade "(E), Limitada" como legítima proprietária da fracção "D20" do Ed. XX, descrito sob o nº 21936 na Conservatória do Registo Predial de Macau, que não é parte activa na acção, condenando os Réus a indemnizar a A" sua legítima procuradora, pelos prejuízos causados com a violação de tal direito de propriedade, faz indevida interpretação e aplicação do art. 1311º e 483º do anterior C.C.*

*Deve a sentença recorrida ser substituída por outra que julgue totalmente improcedentes os pedidos da A. formulados contra os RR. de reconhecimento e reivindicação da propriedade da fracção autónoma designada por "D20", do prédio descrito sob o nº 21936 na CRPM e de indemnização à sociedade A. pela violação desse tal direito de outrem, pedidos para os quais a A. por si não tem legitimidade.*

*Que se reconheça que quem está incumprimento do contrato de empreitada é a sociedade A. por não haver prestado no momento próprio as prestações parciais do preço devido pela execução da empreitada a executar e a ser paga por fases nos termos do contratado, julgando totalmente improcedente e não provado o pedido da A. de resolução do contrato de empreitada por incumprimento dos RR. (dos quais, só o 1º R estava obrigado ao cumprimento),*

*Relativamente a este segundo pedido,*  
*Se, assim se não entender, anular o julgamento mandando baixar os autos para a ampliação da matéria de facto”; (cfr. fls. 405 a 417).*

\*

Em resposta, pede a A. a confirmação da decisão recorrida; (cfr. fls. 426 a 433).

\*

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. Eis a factualidade pelo Colectivo “a quo” considerada provada:

*“Da Matéria de Facto Assente:*

*- A Autora é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, na Avenida Sun Iat Seng, Edifício XX, n° xx, Rés-do-chão, Taipa, que tem por*

*objecto a actividade de fomento predial e construção civil (alínea A da Especificação).*

- *A sociedade "(E), Limitada", na qualidade de concessionária do prédio urbano sito na Zona dos Novos Aterros do Porto Exterior, lote n° 17, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n° 21936, constitui sua bastante procuradora a ora Autora, por procuração outorgada em 26 de Maio de 1992, a quem conferiu, entre outros, os poderes para reger e gerir o referido prédio, bem como prometer vender, vender ou aliená-lo, conforme consta do documento de fls. 30 a 33 e cujo teor aqui se dá por reproduzido (alínea B da Especificação).*
- *No dia 16 de Setembro de 1995, a sociedade "(E), Limitada" na qualidade de concessionária do referido prédio urbano, constituiu de novo sua bastante procuradora a ora Autora, a quem conferiu poderes para prometer vender, vender ou, por qualquer outro meio ou título, alienar diversas fracções autónomas daquele prédio, conforme consta do documento de fls. 34 a 38, cujo teor aqui se dá por reproduzido (alínea C da Especificação).*
- *O Réu (B) é sócio e gerente-geral as Rés sociedades "(D) internacional, Materiais de Construção Limitada" e "(D)*

*Internacional, Construção e Comércio de Piscinas, Limitada", enquanto a Ré (C) é sócia-gerente desta última sociedade (alínea D da Especificação).*

- *No Lote n° 17, referido na alínea b) da presente especificação, foi implantado o edifício "XX" (alínea E da Especificação).*
- *Em 1 de Maio de 1996, (L), então sócio-gerente da Autora, celebrou com (B), por escrito particular, o acordo cujo teor consta de fls. 89 e 144 dos presentes autos e que aqui se dá por integralmente reproduzido (alínea F da Especificação).*

*Da Base Instrutória:*

- *Após a celebração do acordo referido na alínea f) da especificação, os Réus ocuparam a fracção autónoma "D20" do 20º andar do edifício "XX", referido na alínea e) da mesma especificação (resposta ao quesito 1º).*
- *Provado o que consta do documento de fls. 92 (resposta aos quesitos 2º, 3º e 4º).*
- *Os Réus não executaram, até à data da entrada da petição inicial da presente acção em juízo, qualquer das obras previstas no aludido acordo mencionado na alínea f) da especificação (resposta ao quesito 5º).*

- *Foram colocados os andaimes no edifício (resposta ao quesito 6°).*
- *Os Réus continuam a ocupar a referida fracção autónoma "D20" contra a vontade expressa da Autora e sem nada pagar a esta (resposta ao quesito 7°).*
- *Se a Autora arrendasse aquela fracção "D20", obteria um rendimento mensal de MOP\$8,000.00 (resposta ao quesito 8°).*
- *Os Réus colocaram dois portões de ferro no corredor do 20° andar do edifício XX (resposta ao quesito 10°).*
- *Um dos portões encontra-se junto dos elevadores do prédio e da fracção "A20" (resposta ao quesito 11°).*
- *O outro portão junto da fracção "F20" (resposta ao quesito 12°).*
- *Tais portões impedem a passagem e circulação para as fracções "A20", "B20", "C20", "D20", "E20" e "F20", daquele andar (resposta ao quesito 13°).*
- *Foi colocada a armação de metal necessária à fixação das pedras na frontaria e nos lados laterais (resposta ao quesito 18°)"; (cfr. fls. 387-v a 388-v).*

## **Do direito**

3. Feito que está o relatório e transcrita a factualidade na qual assenta a sentença recorrida, vejamos se tem os recorrentes razão.

Com a sentença recorrida julgou-se procedente a acção intentada pela A. ora recorrida, e:

- 1)- declarou-se “a SOCIEDADE (E), LIMITADA legítima proprietária da fracção autónoma designada «D20» andar do edifício XX (...) e a Autora como legítima procuradora daquela sociedade no tocante à referida fracção”;
- 2)- declarou-se “resolvido o contrato de empreitada e de promessa de compra e venda de 1 de Maio de 1996 bem como o respectivo aditamento (fls. 92), por incumprimento definitivo e por culpa exclusiva dos Réus; e, conseqüentemente serem os Réus condenados solidariamente a restituir à Autora aquela fracção autónoma, totalmente livre e devoluta de pessoas e bens”; e,
- 3)- condenou-se “os Réus a indemnizar a Autora pelos prejuízos causados, que se computam em 30 de Junho de 1999 em MOP\$304,000.00 (trezentas e quatro mil patacas), bem como nos rendimentos que a referida fracção produziu, desde 1 de Julho de 1999 até efectiva desocupação, no montante de

MOP\$8,000.00 mês, calculados em sede de execução da sentença”.

Quanto ao pedido reconvenicional dos RR., foi o mesmo julgado improcedente; (cfr. fls. 396-v e 397).

— Confrontando a decisão proferida na sentença recorrida e o pedido formulado pela A. na sua petição inicial, desde logo se vê que se omitiu pronúncia quanto ao pedido de condenação dos RR. a “proceder à remoção dos dois portões de ferro colocados no 20º andar ...”; (cfr., pedido deduzido sob a alínea f) da p.i. apresentada).

Constituindo tal omissão causa de nulidade da sentença (cfr. artº 668º, al. d) do C.P.C. de 1961, hoje, artº 571º do C.P.C.M.), mas constatando-se que não foi a mesma arguida, impedida está esta Instância de a declarar, nada mais sendo de acrescentar sobre este aspecto, pois que se deve considerar aquela sanada.

— Passando-se então à apreciação das questões colocadas em sede do recurso pelos RR. interposto, vejamos.

Ainda que as questões colocadas tenham outra sequência, opta-se por se apreciar das mesmas em conformidade com a decisão proferida na sentença, pelo que se começa pelo segmento decisório atrás transcrito e assinalado com o “número 1”.

Afirmam os ora recorrentes que *“A decisão recorrida ao reconhecer a sociedade “(E), Limitada” como legítima proprietária da fracção “D20” do Ed. XX, descrito sob o nº 21936 na Conservatória do Registo Predial de Macau, que não é parte activa na acção, condenando os Réus a indemnizar a A” sua legítima procuradora, pelos prejuízos causados com a violação de tal direito de propriedade, faz indevida interpretação e aplicação do art. 1311º e 483º do anterior C.C.”*

Não nos parece de acompanhar o assim entendido.

Tanto quanto provado resultou – e assim consta dos autos – é a A. ora recorrida legítima procuradora da “SOCIEDADE (E), LIMITADA”, detendo a mesma poderes para “representar a sociedade mandante em juízo”; (cfr. fls. 30 a 38).

Daí, e assente estando também que a dita sociedade (ainda) é a

proprietária da referida fracção autónoma “D20”, nenhuma censura merece a decisão atrás referenciada com o “número 1” que assim se nos mostra de confirmar.

— Vejamos agora da parte da decisão assinalada com o “número 2”, com a qual se declarou “resolvido o contrato de empreitada e de promessa de compra e venda de 1 de Maio de 1996 bem como do respectivo aditamento (fls. 92), por incumprimento definitivo e por culpa exclusiva dos Réus”, ficando também estes condenados a “restituir à Autora aquela fracção autónoma, totalmente livre e devoluta de pessoas bens”.

Na parte em questão, entendem os recorrentes que a decisão proferida padece dos vícios de “insuficiência da matéria quesitada” e de “contradição nas respostas à matéria de facto”.

No que a esta alegada “contradição” diz respeito, afirmam os recorrentes que a mesma assenta nas respostas dadas aos quesitos 5º, 6º e 16º.

Certo sendo que quanto ao quesito nº 5º se respondeu que “Os RR. não executaram, até à data da entrada da petição inicial da presente acção

em juízo qualquer das obras previstas no aludido acordo mencionado na alínea f) da especificação”, e que quanto aos quesitos 6º e 16º que “Foram colocados os andaimes no edifício” e que “Foi colocada a armação de metal necessária à fixação das pedras na frontaria e nos lados laterais”, “quid iuris”?

Em nossa opinião, a alegada contradição é apenas aparente, e tanto quanto nos parece, resultante da redacção utilizada no “quesito 5º”, onde se transcreveu o pela A. alegado no artº 24º da sua petição inicial (em que se imputava aos RR., a não execução de “qualquer das obras” ...).

Porém, há ainda que ter presente que logo no artº 25º da mesma petição inicial reconhecia a A. que “os Réus limitaram-se a colocar os andaimes no edifício”, pelo que em nossa opinião, tal facto nem devia constar do “Questionário”, devendo antes integrar, como “facto assente”, a “Especificação”, o que desde logo afasta qualquer contradição entre os factos em causa, já que, provado estando que os RR. “colocaram os andaimes”, necessário se torna alterar a resposta ao quesito nº 6 a fim de aí constar apenas que os “RR. não executaram todas as obras previstas no contrato”.

Assim, afastada a apontada contradição entre a matéria do quesito 5º e 6º, e agora quanto à matéria do quesito 16º, óbvio nos parece de concluir também que a mesma inexistente, pois que para além de a matéria que devia constar (ou que agora se deve considerar como constante) na resposta do dito quesito 5º em nada colidir com a provada “colocação da armação de metal necessária à fixação das pedras”, há que se admitir que o acordo consistia na “colocação das pedras” e não nos seus “trabalhos preparatórios”.

— Dest’arte, passa-se a ver se existe o imputado vício de “insuficiência da matéria quesitada”.

Na perspectiva dos ora recorrentes, a matéria levada ao “Questionário” foi insuficiente para se decidir do seu alegado “direito de suspender a execução da obra de empreitada por falta de pagamento das prestações devidas do preço da mesma-excepção de não cumprimento do contrato”, assim como da também alegada “desistência da empreitada por parte do dono da obra e direito a ser indemnizado dos gastos, trabalho e proveito que poderia tirar da obra”.

Vejamos.

Na alínea F) da especificação deu-se como provado que:

*“Em 1 de Maio de 1996, (L), então sócio-gerente da Autora, celebrou com (B), por escrito particular, o acordo cujo teor consta de fls. 89 e 144 dos presentes autos e que aqui se dá por integralmente reproduzido.”*

O referido “acordo” tem o seguinte teor:

*“CONTRATO*

*Nº 889288*

*Obra de decoração da Superfície do XX Plaza*

*Items de obra: pedras para cobertura das paredes exteriores*

- 1. A parte fronteira da porta principal usando 'Wong Fei Hong', custa HKD\$189.000,00.*
- 2. As paredes usando granito preto.*
- 3. As paredes usando pedra preta de sul a norte, na parte fronteira e também na traseira, até 11 m, totalizando 661,5 m de obra, pedra e aço inox custando HKD\$2.500,00 por metro, com o custo total de HKD\$1.653.750,00.*
- 4. Obra do muro de vedação custa HKD\$11 0.000,00.*
- 5. Obra de impermeabilização custa HKD\$150.000,00.*

6. *Trabalhos variados custam HKD\$80.000,00.*

7. *As obras mencionadas acima custam HKD\$2.182.750,00 no total (dois milhões cento e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong, sómente).*

8. *O pagamento das obras será considerado como o preço da venda de HKD\$2.000.000,00 da fracção autónoma "D", do 20º andar, do XX Plaza, no NAPE, Porto Exterior, na área LOT 17 (A1/K), a parte B paga-o entregando as obras de acordo com os prazos da obra, ambas as partes podem cumprir simultâneamente.*

9. *A parte A oferece a água e a electricidade à parte B durante a obra, o pagamento do remanescente, HKD\$182.750,00 será feito dez dias após a execução da obra.*

10. *A obra deverá ser terminada em 80 dias contados da assinatura deste contrato (termo em 31 de Julho).*

11. *Quando a obra estiver executada, se a parte A não transmitir a fracção "D" para a parte B, a parte B tem o direito de o pedir através de acção legal e tem também o direito de pedir à parte B indemnização pelos danos económicos, não sendo permitida oposição.*

(...)"

Por sua vez, respondendo aos quesitos 2º, 3º e 4º – onde, em síntese,

se quesitava se, “após a celebração do acordo referido na alínea F) da especificação pediram os Réus ao Autor a prorrogação do prazo das obras, tendo-se efectuado um aditamento ao dito acordo, que cosnta do documento de fls. 92 – consignou o colectivo “a quo” – outra vez sem especificar “factos” – que tinha ficado “provado o que consta do documento de fls. 92”.

Tal documento tem o teor seguinte:

“ *CONTRATO* *Nº 838899*

*OBRAS DE BENEFICIAÇÕES DE PAREDE EXTERIOR DA  
PRAÇA XX (LOTE Nº 17)*

*Memória descritiva de obras de empedramento de parede exterior*

- 1. Utilização de tábuas de pedra à cor carmim para entrada principal.*
- 2. Utilização de tábuas de granito a cor preta e letreiro de aço inoxidável para parede.*
- 3. Empedramento de parede com pedra à cor preta, sendo de 11m a distância entre sul e norte. A quantidade total é calculada em 698,65m<sup>2</sup>.*

*4. Discriminação de obras:*

*4.1) Obras de andaime;*

*4.2) Obras de impermeabilização;*

*4.3) Ferragem;*

*4.4) Obras de aço inoxidável;*

*4.5) Obras de letreiro de aço inoxidável; e,*

*4.6) Seguro de trabalho.*

*5. A soma dos valores indicados nas alíneas anteriores é calculada em HK\$2.182.750,00.*

*6. O pagamento de obras será efectuado de acordo com o desenvolvimento de obras, sendo o período de duração de obras estabelecido em 70 dias.*

*O 1º outorgante,*

*Sociedade de Fomento Predial (A), Limitda,*

*(Ass.) (F)*

*O 2º outorgante,*

*(D) Construção e Engenharia Co.,*

*(Ass.) Ilegível*

*28 de Maio de 1996”*

*Perante isto, que dizer?*

Afigura-se-nos de concluir que tem os recorrentes razão.

De facto, (na parte que agora interessa), alegaram os recorridos que:

*“49° No entanto, quando em princípios de Julho, o R. requereu o pagamento dos materiais já colocados no local da obra e pagamento do trabalho já realizado,*

*50° A sociedade A. não pagou, apesar das muitas insistências do R.,*

*51° Pelo que o R. suspendeu a obra.*

*52° Mas, a essa altura, já havia sido posto o andaime, sido feita a total impermeabilização e preparação das paredes a revestir, colocada a estrutura de ferro que suportaria as pedras de granito a afixar, que também já estavam no local da obra, a ser preparadas para afixação.*

*53° A sociedade A. acabou por, em fins de Julho, enviar um agente para dizer ao R. que não queria que ele continuasse a obra, por tencionar entregar a empreitada à companhia "XX".*

*54° Pelo que, após essa data, o R. solicitou reunir-se com os gerentes da firma a fim de ser compensado pelo prejuízo por si sofrido com a desistência da obra pela sociedade A.*

- 55° *A mesma propôs compensá-lo com a quantia de MOP\$100.000,00 (cem mil patacas), o que foi de imediato, recusado pelo R.,*
- 56° *Já que, como dito, já havia incorrido em meados de Julho de 1996, em despesas por causa da empreitada que já somavam a quantia de MOP\$1.634.115,00 (um milhão seiscentas e trinta e quatro mil cento e quinze patacas).*
- 57° *O referido (L), após diversas reuniões, em que o R. (B) demonstrou quais os gastos em que já havia incorrido, o trabalho que havia dispendido e o ganho que tencionava obter com a obra, acabou por acordar pagar como indemnização, o preço inicialmente acordado para a obra,*
- 58° *Mas como não tinha dinheiro para pagar tal quantia, acordou, em princípios de Novembro de 1996, transmitir para o R. (B), a fracção autónoma "D20", do 20° andar, do Ed. XX, que inicialmente havia prometido transmitir para pagamento de parte do preço.”*

Porém, tal matéria, que se nos mostra relevante para a decisão, nomeadamente, das questões atrás referidas, não foi quesitada, afigurando-se-nos assim de concluir que tem efectivamente razão os

recorridos, pois que, perante a apontada omissão, incorreu-se pois na arguida “insuficiência da matéria de facto quesitada para a solução jurídica a dar ao caso”.

Na verdade, tais factos mostram-se-nos relevantes para se saber dos motivos que terão levado os recorrentes a não concluir a obra, e que, a provar-se, poderiam levar a outra solução quanto ao incumprimento do contrato de empreitada que pela sentença recorrida lhes foi imputado.

Assim, atento o preceituado no artº 629º, nº 4 do C.P.C.M., e atenta a apontada insuficiência, impõe-se anular a decisão proferida quanto aos pontos 2) e 3) do dispositivo ínsito na sentença recorrida devendo-se, após novo julgamento da referida factualidade, proferir-se nova decisão em conformidade.

### **Decisão**

**4. Nos termos e fundamentos expostos, em conferência, acordam julgar parcialmente procedente recurso.**

**Custas pelos recorrentes e recorrida, nas devida proporção dos**

**seus decaimentos.**

Macau, aos de 18 Maio de 2006

**José Maria Dias Azedo (Relator) – Chan Kuong Seng – Lai Kin Hong**