

Processo n.º 656/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 8 de Outubro de 2020

ASSUNTOS:

- Fixação de condições da venda, em processo executivo, de fracções autónomas (*habitações económicas*) disciplinadas pelo DL n.º 13/93/M, de 12 de Abril

SUMÁRIO:

I – As fracções autónomas, construídas no âmbito do DL n.º 13/93/M, de 12 de Abril, oneradas com a cláusula de inalienabilidade, quando sejam objecto dum processo executivo, continuam a estar sujeitas ao regime instituído pelo referido diploma legal, sobretudo ao nível da fixação das condições da venda e do respectivo preço, tarefas legalmente incumbidas a um órgão administrativo competente (IH).

II – Tratando-se da primeira venda no âmbito do citado DL, não obstante as fracções autónomas terem sido construídas e concluídas com licença de utilização mais de 16 anos (uma situação *sui generis*), as condições da venda continuam a ser fixadas em obediência ao disposto no artigo 17º do mesmo

diploma legal, à luz dos padrões actualizados de hoje, com o que se acautelam devidamente os interesses da Exequente e os que o legislado do referido DL pretende prosseguir.

III – Tratando-se de venda num processo judicial, ao tribunal cabe o poder de controlar e fiscalizar todos os trâmites processuais, de modo a salvaguardar a conformidade do procedimento com as normas jurídicas aplicáveis (do CPC), particularmente no âmbito da penhora e do levantamento da mesma.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 656/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 8 de Outubro de 2020

Recorrente : - **A Limitada** (A 有限公司)

Objecto do Recurso : - **Despacho que designou Instituto de Habitação como entidade responsável pela venda dos bens** (委任房屋局為負責變賣之實體的批示)
- **Despacho que indeferiu o pedido de esclarecimento da exequente** (駁回請求執行人提出解釋要求的批示)

Executada : - **B Limitada** (B有限公司)

Intervenientes : - **Direcção dos Serviços de Finanças**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I – RELATÓRIO

A Limitada (A有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando dos despachos proferidos pelo Tribunal de primeira instância, datados de 08/01/2016 (fls. 337) e 03/02/2016 (fls.344), respectivamente, dele veio, em 08/04/2016, interpor recurso para este TSI, com

os fundamentos constantes de fls. 356 a 363, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. 根據初級法院於2014年12月10日作出批示，將被執行人“B有限公司”擁有位於澳門XX馬路XX號樓宇內之“B2”、“B3”、“B4”、“D1”、“D2”及“D3”共六個作居住用途獨立單位(該樓宇標示於澳門物業登記局第2XXX9號，業權人登錄編號2XXX9F)查封，並指定由C作為受寄人(載於本卷宗第190頁);

B. 該等不動產作已於澳門物業登記作查封登記，登錄編號3XXX1F，經傳喚債權人後，在本卷宗附件第CV3-15-0115-CEO-A號要求清償債權案於2015年6月24日作出判決並訂定有關債權之受償順位;

C. 上訴人於2015年7月1日提出請求將該等不動產進行司法變賣，上訴人請求按照由“D有限公司”之物業評估報告對該等不動產作出估值作為參考，並以上述估值之百分之七十作為該等不動產的拍賣底價，以密封標書方式進行司法變賣，以繼續本执行程序及清償上訴人之債權;

D. 被上訴的批示決定委任房屋局(由房屋局局長代表)為負責變賣之實體，並按房屋局核准的售價(而非市場價格)及出售條件出售予具備取得資格之人士，對此，上訴人並不同意;

E. 雖然該等不動產所座落的土地受刊登於1999年6月2日第二組公報第44/SATOP/99號(載於卷宗第174-179頁)所規範，然而，本執行卷宗旨在透過司法變賣或非司法變賣方式執行債務人的財產以實現債權;

F. 正如房屋局局長閣下發出之第1509220037/DHEA公函指出，房屋局僅負責審核買受人的資格，該等不動產仍具有條件進行密封標書方式進行司法變賣;

G. 上訴人亦已於2015年11月3日提出聲請，請求以附有條件之方式對該等不動產進行司法變賣，並根據《民事訴訟法典》第768條及其他適用法律規定，於司法變賣該等不動產公告中，特別載明投標人必須符合第13/93/M號法令之適用條件;

H. 上訴人提出上述請求的原因是只有進行密封標書方式將該等不動產進行司法變賣方能保障上訴人及被執行人的權利，以確保該等不動產能夠以市場價格及其真實價值進行變賣;

I. 況且被執行人已履行第44/SATOP/99號批示的土地承批合同完成興建樓宇，並於2002年獲發使用准照轉為確定性批地，因此即使該等不動產負有非自由轉讓的條件，然而根據

第13/93/M號法令第22條第四款規定，該等不動產之不可轉讓的最長時限為從使用准照發出之日起計12年，至今亦已屆滿；

J. 然而，被上訴的批示卻並未考慮在法律允許的情況下對該等不動產以密封標書方式進行司法變賣更能保障上訴人及被執行人的權利，直接委任房屋局作為負責變賣的實體，損害上訴人及被執行人的合理利益；

K. 基於上述原因，上訴人認為被上訴之批示違反《民事訴訟法典》第779、780、781、784至785條規定，上訴人認為應透過正常執行程序中對不動產進行變賣之方式，即根據《民事訴訟法典》第779條及第784條規定，透過密封標書方式並以該等不動產之市場價格為底價進行司法變賣；

L. 倘法官閣下不這麼認同時，則上訴人認為即使由房屋局為負責變賣，然而有關出售之訂價標準應為該等不動產之市場價格；

M. 上訴人不同意被上訴的批示所指由房屋局自行核准售價，因為此舉明顯將大幅貶低被執行人財產的應有價值，嚴重損害上訴人及被執行人的權利；

N. 現時房屋局更以該等不動產所座落的批地批示(刊登於1999年6月2日第二組公報第44/SATOP/99號)第十三條第五項規定的定價標準，以遠低於市場價格，更甚遠低於現時澳門房屋局出售一般經濟房屋的售價進行變賣；

O. 現時房屋局於本卷宗提出該等不動產之售價(載於卷宗352號)與市場價格相比只有不足二十分之一，與一般經濟房屋售價相比也只有十分之一；

P. 上訴人認為即使該等不動產以市場價格之百分之七十為底價成功進行司法變賣，亦有可能不能完全清償上訴人的債權及本訴訟所產生之訴訟費用，更何況是以房屋局核准的低微價格，很可能連本訴訟所產生之訴訟費用亦不能抵償；

Q. 必須指出第44/SATOP/99號批示所載的售價，距今已逾超過17年!假若以上述售價變賣該等不動產，明顯無庸置疑將嚴重損害上訴人作為債權人的權益，同一時間，亦直接損害被執行人對其財產的權利；

R. 上訴人認為由於現時是透過司法程序對該等不動產進行變賣，不應單純考慮第44/SATOP/99號批示，相反，應適用《民事訴訟法典》的一般規定，以該等不動產之市場價格作為定價標準，否則最終以極低微的價格變賣該等不動產後，仍遠不足實現上訴人的債權，明顯將完全漠視上訴人作為房屋發展合同承批人之債權人的合理期望，亦違反《民事訴訟法典》第779、780、781、784至785條規定；

S. 綜上所述，上訴人認為被上訴之批示違反《民事訴訟法典》第779、780、781、

784至785條規定，倘法官閣下不認同以密封標書方式對該等不動產進行司法變賣，上訴人亦認為即使透過房屋局委託對該等不動產進行變賣，有關售價仍應不低於該等不動產之市場價值，以保障上訴人的債權及被執行之利益。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – OBJECTO DO RECURSO:

São objecto deste recurso as duas decisões interlocutórias proferidas pelo Tribunal recorrido:

*

經聽取案中當事人的意見後，本人現決定委任房屋局(由房屋局局長代表)為負責變賣之實體，以便其按照相關房屋發展合同的條款及法規將物業標示編號23069的房地產上的獨立單位B2、B3、B4、D1、D2和D3按其核准的售價及出售條件出售予具備取得資格的人士，其後將價金直接寄存於澳門特別行政區庫房。

執行期間：90日。

作出通知及採取適當措施。

*

2016.1.8

*

卷宗第343頁：

正如本人曾於卷宗第320頁及第326頁的批示所述般，涉案被查封的不動產事實上並非一般私人擁有的物業，相反，是受制於相關土地批給合同的約束，因此，根據有關合同條款以及應適用的第13/93/M號法令第15條至20條的規定，即使在本案可對被查封的不動產進行變賣，但有關價格應交由房屋局作出核准，故此在卷宗第337頁的批示內已經清楚指出變賣的價格為按房屋局核准的售價，而非請求執行人所指的市場價格。

基於第337頁的批示不存請求執行人所指的不清晰的地方，現決定駁回請求執行人提出的解釋請求。

本附隨事項的司法費訂定為兩個計算單位，由請求執行人承擔。

作出通知。

*

2016.2.3

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Neste recurso estão em discussão essencialmente as seguintes 2 questões:

1) – Tratando-se de fracções autónomas disciplinadas (popularmente designadas por *habitações económicas*) pelo DL nº 13/93/M, de 12 de Abril, oneradas com cláusula de inalienabilidade, quando são objecto de processo executivo, quem é que tem poder para fixar os preços de venda?

2) – Quando o processo executivo têm por objecto tais fracções autónomas, pode o Instituto de Habitação ser encarregado de proceder à venda, para além de fixar o respectivo preço de venda nos termos legalmente fixados?

*

Comecemos pela primeira questão.

O citado DL fixa o regime de venda de tais imóveis.

Em termos do preço de venda, o artigo 17º (**Preço de venda e cálculo das contrapartidas**) do citado DL manda:

1. Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo anterior, os preços de venda das habitações são estabelecidos tendo em consideração os objectivos que norteiam os CDH e os preços do mercado livre para habitações de qualidade idêntica situadas na mesma zona, e ainda os seguintes custos suportados pela empresa:

a) Despesas de desalojamento de ocupantes;

b) Despesas com projectos;

c) Custos de construção, incluindo posto de transformação e demais equipamentos necessários aos edifícios;

d) Despesas de administração e fiscalização do empreendimento;

e) Despesas com infra-estruturas, arruamentos e aterros;

f) Encargos financeiros estimados, resultantes do recurso ao crédito bancário de um montante igual a 70% dos custos referenciados nas alíneas anteriores, durante o prazo previsto para a realização das obras.

2. O cálculo do número de fracções a ceder à Administração como contrapartida da concessão do terreno, nos casos de dispensa de concurso público, decorre dos valores fixados para os custos do empreendimento e da estimativa da valorização do empreendimento, e tem subjacente uma remuneração para a empresa de uma taxa não superior a 15% do capital investido.

3. Para o cálculo do preço de venda das habitações construídas nos termos do artigo 5.º, é ainda incluído nos custos do empreendimento o valor atribuído pela Administração ao terreno, podendo considerar-se a extensão da remuneração do capital investido até um máximo de 25% sobre o custo previsional global do empreendimento.

Depois, o artigo 16º (Venda das habitações pela empresa) do referido

diploma legal estipula:

1. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela empresa concessionária, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a empresa informa o IHM da data em que pretende iniciar a comercialização das habitações, devendo este indicar os promitentes-compradores, no prazo máximo de 60 dias a contar da data estabelecida pela empresa para o início da comercialização.

3. Na venda de fracções habitacionais a concessionária obriga-se:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. Até à data da emissão da licença de utilização, os preços de venda fixados no despacho de concessão para as fracções que não foram objecto de contrato-promessa de compra e venda podem ser actualizados semestralmente, a pedido da concessionária, tendo em conta a evolução registada no Índice de Preços no Consumidor para o semestre anterior.

5. A empresa concessionária não pode receber do promitente-comprador, antes da emissão da respectiva licença de utilização, mais do que 30% do valor de venda da habitação.

Por outro lado, o artigo 18º (Controlo sobre a venda das habitações) prescreve:

1. A alienação de fracções que se destinem a habitação não pode ser feita sem a emissão prévia pelo IHM dos termos de sancionamento e de autorização, cujos modelos serão aprovados por portaria.

2. Para efeitos do sancionamento e autorização referidos no número anterior, a empresa concessionária deve enviar obrigatoriamente ao IHM um boletim de inscrição cujo modelo será aprovado por portaria, bem como a minuta do contrato-promessa de compra e venda celebrado.

3. Para além dos elementos essenciais relativos aos sujeitos, ao objecto e ao preço, na minuta do contrato-promessa de compra e venda devem constar ainda:

a) As condições de pagamento;

b) A obrigação de o promitente-comprador afectar a fracção única e exclusivamente a habitação própria;

c) As sanções e consequências que decorrem para o promitente-comprador que dê à fracção finalidade diversa;

d) As consequências que decorrem para o promitente-comprador do não cumprimento das condições de pagamento.

4. O boletim referido no n.º 2 é acompanhado de uma cópia dos documentos de identificação do promitente-comprador e do respectivo agregado, bem como dos documentos comprovativos dos rendimentos declarados.

5. As declarações contidas no boletim referido no n.º 2 podem ser confirmadas pelas entidades competentes.

6. Cabe ao IHM confirmar se o promitente-comprador está em condições de poder adquirir a habitação, verificando em particular o cumprimento do disposto nos n.os 5, 6, 7 e 8 do artigo 4.º

7. O IHM só emite a autorização referida no n.º 1 desde que se verifique o cumprimento dos condicionalismos estabelecidos neste diploma.

8. Da autorização deve constar o nome do comprador, a identificação da fracção autónoma, o preço de venda da mesma e a duração do ónus de inalienabilidade a que se refere o artigo 22.º

9. Os notários não podem lavrar a escritura pública de compra e venda da habitação sem que seja apresentado pelo comprador o termo de autorização a que se refere o n.º 1 e a apólice de seguro contra incêndio referente à fracção comprada,

devendo constar da escritura o ónus de inalienabilidade que recai sobre a fracção bem como a finalidade de habitação própria.

10. Da escritura é remetida cópia à Repartição de Finanças da área, para efeitos de anotação da duração do ónus de inalienabilidade na respectiva inscrição matricial.

É de verificar que, *em situações normais*, ao IH foi atribuído todo o poder para controlar e fiscalizar a venda deste tipo de fracções autónomas, compreende-se que assim seja, visto que tais imóveis assumem uma natureza social e visam apoiar as pessoas mais carenciadas.

Desde logo no caso existem 2 particularidades: a primeira é a da distância temporal entre a data da conclusão (*e emissão da licença para utilização dos imóveis*) e a data de hoje, em que se pretende proceder à venda, já passaram mais de 16 anos; a segunda é tratar-se de uma venda “forçada” **mediante um processo executivo**, cujos termos correm no tribunal.

Ora, salvo o melhor respeito, não nos parece que tais particularidades constituam razão bastante para afastar o regime fixado pelo DL citado nos termos acima referidos como demonstraremos de seguida.

Aqui, pode suscitar uma outra questão: o IH, ao fixar o respectivo preço, pode proceder à actualização do mesmo tendo em conta os factores indicados no artigo 17º ?

Não nos parece que exista algum obstáculo, já que, por um lado, o preço fixado por despacho de então, de lá para cá há mais de 16 anos, se revela manifestamente “desajustado”; por outro, tendo em conta que está em causa uma “*venda forçada*”, em que está em jogo também o interesse da Exequente,

é aconselhável que se deva fixar um preço tendo em conta os índices ou padrões de hoje.

Com este expediente acautela-se devidamente os interesses ínsitos no DL em causa e também os da Exequente, uma vez que o crédito executado é muito mais superior ao “preço superficial” das 6 fracções autónomas em causa.

Pelo que, ao IH cabe fixar o preço da venda nos termos legalmente fixados e à luz do raciocínio acima expandido.

Julga-se assim improcedente os argumentos produzidos pela Recorrente/Exequente nesta parte do recurso, não merecendo censura o despacho ora em ataque nesta parte (no que se refere à fixação das condições da venda).

*

Passemos a ver a segunda questão.

Pergunta-se, num processo executivo, a venda pode ser feita por um órgão administrativo? Se sim, em que medida? E que papel resta ao Tribunal?

É uma questão do procedimento e não da matéria de natureza substantiva.

Neste ponto, no âmbito do DL n° 13/93/M não encontramos normas de carácter processual que dão resposta directa à pergunta acima formulada. O que nos obriga naturalmente a recorrer às normas do CPC.

O que nos parece ser uma solução mais razoável em termos do Direito, já que vários actos tipicamente judiciais estão prescritos no CPC, que

em regra, não podem ser praticados por órgão não judiciais. É o exemplo de penhora. No caso e no que toca aos imóveis em causa, estão penhorados por ordem judicial (cfr. 282 dos autos).

Sem a ordem judicial a penhora não pode ser levantada, o que terá repercussões na venda das fracções autónomas. Ou seja, quando o IH proceder à venda das mesmas, se, no acto da outorga das escrituras públicas, o Tribunal não tiver ordenado o levantamento da penhora, certamente as escrituras públicas mencionarão a existência de penhora sobre os imóveis. O que demonstra claramente que, no processo executivo, ao Tribunal cabe decidir em última instância a validade dos actos quer praticados por terceiros, quer os praticados pelas partes, sem excepção no caso em apreço, quando o Tribunal se encarrega o IH de proceder à fixação do preço e à posterior venda dos imóveis em causa.

Quem diga a penhora, também diz-se **o prazo** dentro do qual a venda deverá ser concluída, é aconselhável fixar também um prazo para esta finalidade. Não se deve passar “um cheque em branco” ao órgão encarregado para fazer o que ele quer! Ou seja, devem fixar-se os padrões mínimos para que as coisas decorram dentro da normalidade.

Outra matéria que importa acautelar é: o modo de venda, os vícios eventualmente existentes no procedimento da venda e a eventual possibilidade de anulação da venda nos termos fixados pelo CPC, tudo isto é ainda matéria relativamente à qual ao Tribunal cabe a última palavra.

Agora, o processo de venda, uma vez fixadas as condições para este efeito pelo IH, tanto pode ser conduzido pelo Tribunal ou pelo IH, mas, nesta

última hipótese, tal como se refere anteriormente, ao Tribunal cabe ainda exercer o poder de “controlo” e de fiscalizar, sob pena de se poder violar o *princípio de not liquet* (artigo 7º do CCM).

Nesta óptica, e como está em causa uma situação *sui generis*, não nos parece que o despacho recorrido violou flagrantemente os preceitos legais indicados pela Recorrente/Exequente, sendo certo que as preocupações manifestadas por ela neste recurso são legítimas e merecem atenção.

Pelo que, é de manter o despacho recorrido, julgando-se improcedente o recurso.

Tendo em conta a particularidade do caso e os argumentos invocados pela Recorrente, esta tem alguma razão, o que justifica uma redução de custas, devendo ela pagar apenas metade das custas neste recurso por decaimento.

*

Síntese conclusiva:

I – As fracções autónomas, construídas no âmbito do DL nº 13/93/M, de 12 de Abril, oneradas com a cláusula de inalienabilidade, quando sejam objecto dum processo executivo, continuam a estar sujeitas ao regime instituído pelo referido diploma legal, sobretudo ao nível da fixação das condições da venda e do respectivo preço, tarefas legalmente incumbidas a um órgão administrativo competente (IH).

II – Tratando-se da primeira venda no âmbito do citado DL, não obstante as fracções autónomas terem sido construídas e concluídas com licença de utilização mais de 16 anos (uma situação *sui generis*), as condições da venda continuam a ser fixadas em obediência ao disposto no artigo 17º do mesmo diploma legal, à luz dos padrões actualizados de hoje, com o que se

acautelam devidamente os interesses da Exequente e os que o legislado do referido DL pretende prosseguir.

III – Tratando-se de venda num processo judicial, ao tribunal cabe o poder de controlar e fiscalizar todos os trâmites processuais, de modo a salvaguardar a conformidade do procedimento com as normas jurídicas aplicáveis (do CPC), particularmente no âmbito da penhora e do levantamento da mesma.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

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

*

Custas de 1/2 a cargo da Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 8 de Outubro de 2020.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong