

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 397/03.0TBACN.C1

Relator: MOREIRA DO CARMO

Sessão: 19 Janeiro 2010

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE

PROCURAÇÃO

REVOGAÇÃO

CONSENTIMENTO

CÔNJUGE

Sumário

I - Constitui justa causa de revogação da procuração - (outorgada no interesse do próprio mandatário e com poderes irrevogáveis, na qual se atribuiu poder para vender ou prometer vender a quem e pelo preço e sob condições tidas por convenientes)- , para efeitos do art.265 nº3 do CC, a venda de dois prédios por preços muito inferiores ao real, designadamente num caso por cerca de 1/6 e noutro de 1/3 do seu valor.

II - O consentimento conjugal, nos termos do art.1682-A nº1 a)do CC, não pode ser dado em termos gerais, por se exigir a especificação do acto, mesmo por via indirecta, embora não seja indispensável a indicação de todos os elementos do negócio.

Texto Integral

I - Relatório

1. A (...), casada, residente em X..., intentou contra B (...) e mulher C (...), residentes em X..., a presente acção com processo ordinário pedindo se decrete a revogação da procuração arquivada no Cartório Notarial de ..., onde a autora constituiu seu procurador o aqui réu, para o mesmo vender ou prometer vender, a quem e pelo preço e sob as cláusulas e condições que tiver por convenientes, o prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 1111..., bem como onze prédios rústicos que na mesma procuração se identificam, e seja anulada a compra e venda que teve por objecto o prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 2222....e consequente cancelamento da inscrição que o réu conseguiu a seu favor correspondente à G-3.

Alega para tanto, que em 2 de Agosto de 2002 a autora, através da referida procuração constitui seu mandatário o réu, a quem conferiu poderes de vender ou prometer vender, a quem e pelo preço e sob as cláusulas e condições que tiver por convenientes, o prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 1111... da freguesia de ... e ainda 11 prédios rústicos, tudo conforme o documento junto a fls 7 a 9 dos autos. O marido da autora prestou consentimento a sua mulher para os actos previstos na procuração e para cuja validade o mesmo se mostrasse necessário. Acontece que o réu vendeu ambos os prédios a si mesmo, sendo que o correspondente ao art.º 2222....não constava da procuração, agindo com excesso de mandato, e fê-lo por preços muito inferiores ao respectivo valor real, lesando o património da A., pelo que há justa causa para a revogação da procuração.

Os réus contestaram, dizendo, em resumo, que em finais de 1999 a autora e seu marido eram devedores ao réu marido da importância de cinco milhões de escudos, resultante de um empréstimo que este lhes havia feito, mas dada a impossibilidade de pagamento, a autora e seu marido propuseram ao réu a venda do prédio inscrito na matriz sob o art.º 2222...., no que o mesmo concordou. Porque era intenção do réu vender o prédio para realizar o dinheiro, foi outorgada procuração, em 4 de Fevereiro de 2000, para vender tal prédio. Mais tarde o réu voltou a apoiar financeiramente os autores comprometendo-se estes a reembolsá-lo, no valor de 94 252,85 €, mas como reconheceram a impossibilidade de pagar, propuseram a venda de diversos prédios ao réu. Foi na sequência destes factos e da referida procuração entretanto outorgada a 2 de Agosto de 2002, que foi celebrada a escritura de compra e venda de ambos os prédios.

Aliás, já em 10 de Março de 2002, tais prédios tinham sido objecto de promessa de compra e venda, por parte da A. e marido, e mãe da A., ao réu marido. Quanto aos preços constantes da escritura não correspondem a valores reais porque o réu se preocupou em evitar despesas que as escrituras, sisas e registos implicavam, tanto mais que o valor do negócio estava à muito pago e corria agora no interesse exclusivo do réu, e então procurador.

Concluíram pela improcedência da acção.

*

A autora replicou concluindo como na petição inicial.

*

Foi posteriormente apensada a estes autos a acção comum com processo ordinário nº 621/03.0TBACN onde D (...), marido da A., demanda a mesma e os ora RR, e onde pede se declare nula a venda do prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 1111 e se ordene o cancelamento da inscrição G-3 que sobre o mesmo incide, a favor do réu.

Para tanto, o A. alegou que o consentimento que prestou na procuração de 2 de Agosto de 2002, acima referidos, foi genérico e não especial, como a lei exige.

Os RR contestaram em termos similares à contestação da outra acção, defendendo que o consentimento do A. está bem concretizado.

*

Foi proferida decisão, nos seguintes termos:

- a) Julgo procedente por provada a acção principal e em consequência determino a revogação da procuração outorgada pela autora a favor dos réus arquivada no Cartório Notarial de ... sob o nº 13 de fls. 26 a 27 do maço 2 cuja cópia certificada consta de fls. 7 a 9 dos autos;
- b) Declaro nula e de nenhum efeito por abuso de direito, a escritura de compra venda outorgada no dia 25 de Fevereiro de 2003 no 2º Cartório Notarial dee referente ao prédio inscrito na matriz sob o art.º 2222.... e descrito na CRP sob a descrição nº 2777;
- c) Declaro nulo e de nenhum efeito qualquer registo que do prédio acima descrito exista a favor dos réus.

*

Julgo procedente por provada a acção apensa e em consequência:

- d) Declaro nula e de nenhum efeito a venda do prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 1111 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob a descrição 0.3333... feita através da escritura de compra e venda outorgada no Cartório Notarial de ...em 25 de Fevereiro de 2003.
- e) Declaro nulo e de nenhum efeito qualquer registo do prédio a favor dos réus.

*

2.Os RR B (...) e C (...) interpuseram recurso, formulando as seguintes conclusões que se sintetizam:

- 1) A sentença recorrida padece de nulidade nos termos do art.º 668º, nº1, c), do CPC;

- 2) Dando como provada a existência da procuração outorgada em Fevereiro de 2000 e do contrato promessa de 10.3.2002, a dita sentença não relevou tal factualidade para apreciar a validade da escritura posta em causa nos autos, tendo tais elementos de prova sido “esquecidos” na prolação da decisão;
- 3) Na verdade, nesse contrato promessa, a A. e marido, e sua mãe, prometeram vender ao recorrente, os prédios em questão, pelo valor de 100.000 €, dos quais receberam a quantia de 95.000 €, tendo sido ademais estipulado que com a liquidação do preço acordado o promitente comprador poderá exigir dos promitentes vendedores uma procuração irrevogável com poderes para vender os prédios objecto deste contrato nas condições que entender, o que efectivamente ocorreu;
- 4) Não podendo concluir-se pela revogação da procuração, por A. e marido já terem recebido valor superior ao valor que foi atribuído aos referidos prédios, não se verificando, assim, qualquer violação dos deveres contratuais do recorrente, que determine a inexigibilidade para o mandante da continuação da relação contratual;
- 5) Inexiste qualquer abuso de direito, por supostamente os prédios inscritos na matriz sob os arts.º 1111 e 2222....terem sido vendidos por preço inferior ao seu valor real, como decidido na sentença recorrida, pelas mesmas razões expendidas nas anteriores conclusões, pois não foi criado à A. uma situação lesiva;
- 6) A haver abuso de direito é da parte dos AA que receberam o dinheiro do recorrente, declararam obrigar-se a emitir a procuração de 2.8.2002, e agora vem invocar justa causa de revogação da mesma;
- 7) Se algum erro ocorreu na celebração da escritura de 25.2.2003, por não menção da procuração de Fevereiro de 2000, que conferia poderes para vender o prédio urbano 2222...., terá sido por lapso do Notário, e como tal a mesma deveria ser mandada rectificar, nos termos do art.º 249º, do Código Civil, pois a escritura correspondeu à vontade das partes;
- 8) Quanto à acção 621/03, verifica-se que a menção na aludida escritura de que o recorrente agia em representação do marido da A. se deveu a lapso do Notário, pois a mesma foi celebrada com a procuração conferida pela A., em 2.8.2002, e nesta menciona-se apenas o consentimento do A. marido;
- 9) O consentimento conjugal foi especificado, sabendo o A. marido que se referia ao individualizado prédio urbano 1111;

10) A decisão recorrida violou os artigos 249º, 261º, 262º, 293º, 334º, 1682º-A, 1684º, do CC, devendo ser revogada e substituída por acórdão que absolva os recorrentes do pedido.

3. Os AA contra-alegaram, afirmando, em resumo, que ao tempo da 1ª procuração de Fevereiro de 2000, ainda eram vivos os pais da A., sendo eles os proprietários do prédio urbano 2222...., indicado na dita procuração, e não a A. e marido, que o aludido contrato promessa se frustrou pois a mãe da A., já viúva, se recusou a passar um cheque no valor de 95.000 €, a favor do réu/recorrente, e exigido por este, para o compensar, valor que, depois, os promitentes vendedores iriam declarar haver dele recebido a título de sinal e princípio de pagamento, quando a final só deviam ao mesmo 5.000 contos, pelo que tais elementos não são relevantes para decidir a causa, não tendo sido “esquecidos” na decisão recorrida. Que se verifica o indicado abuso de direito, pois o réu não respeitou os interesses da A. mandante ao vender ambos os prédios por valor inferior ao real, que não há lugar a qualquer rectificação da escritura, pois nela não participaram a A. e seu marido, que o consentimento conjugal foi genérico e, finalmente, que a dita procuração de 2.8.2002, usada na escritura de 25.2.2003, não conferia poderes ao réu para o mesmo vender a si mesmo o prédio 2222.....

Deve, pois, ser confirmada a sentença recorrida.

II - Factos Provados

Do processo nº 397/03.0TBACN

Factos assentes:

A) Em 2 de Agosto de 2002 no Cartório Notarial de ..., por procuração por si outorgada a autora declarou constituir seu mandatário o ora réu.

B) Através da referida procuração a autora conferiu ao seu procurador o poder para vender ou prometer vender, a quem e pelo preço e sob as cláusulas e condições que tiver por convenientes, o prédio urbano inscrito na matriz da freguesia de ... sob o art.º 1111...., bem como os 11 prédios que ali identifica.

C) Consignou-se na aludida procuração que esta era conferida também no interesse do mandatário ou de terceiros, podendo aquele fazer negócio consigo mesmo, nos termos do disposto no art.º 261 do Código Civil, sendo irrevogáveis os poderes conferidos, pelo que não caducariam por morte, interdição ou inabilitação da mandante.

D) Na referida procuração, o marido da autora, D (...) dos Santos, declarou que prestava o consentimento à sua mulher para os actos previstos na procuração e para cuja validade o mesmo se mostrasse necessário.

E) Os imóveis relacionados na referida procuração fazem parte das heranças que se abriram por óbito de E (...) e F (...), falecidos respectivamente em 25.09.01 e 13.07.02.

F) O marido da autora possui e explora um talho em

G) Em 25 de Fevereiro de 2003 no 2º Cartório Notarial de ..., o ora réu, na qualidade de procurador da ora autora e seu marido declarou comprar aos seus representados e estes declararam vender-lhe, pelo preço já recebido de 14 969 €:

- O prédio urbano sito na, freguesia de, concelho de ..., descrito na Conservatória do Registo de ... sob o nº .3333... e registado a favor do vendedor nos termos da inscrição G 2 e inscrito na matriz sob o art.º 1111 com o valor patrimonial de 4,94 € e o atribuído de 2 000 €;

- O prédio urbano sito na, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº 2 777 registado a favor dos vendedores pela inscrição G 2 e inscrito na matriz sob o art.º 2222.... com o valor patrimonial de 15 262 € e o atribuído de 12 969 €.

H) Dos referidos prédios só o primeiro é que figura na relação constante da procuração.

I) Em finais de 1999 a autora e o marido eram devedores ao réu da quantia de cerca de 5 000 000\$00 (cinco milhões de escudos) resultante de um empréstimo que este lhes concedeu.

J) Em Fevereiro de 2002 a autora e o marido passaram uma procuração ao réu para que este vendesse o prédio de que eram proprietários inscrito na matriz urbana sob o artº 2222....., procuração esta, irrevogável.

Da base instrutória:

L) O valor real do segundo prédio identificado em G) é de aproximadamente 35 782 €.

*

Do processo nº 621/03.0TBACN

Factos assentes:

A) O autor é casado com a ora ré A (...) em regime de comunhão de adquiridos e em recíprocas primeiras núpcias.

B) Em Agosto de 2002 e no Cartório Notarial de ..., a A (...) constituiu seu procurador B (...), conferindo-lhe além de outros poderes para vender ou prometer vender a quem e pelo preço e sob as cláusulas e condições que tiver

por convenientes, além de outros o prédio: "urbano sito na em X... freguesia de, concelho de ..., inscrito na matriz sob o art.º 1111".

C) E (...) faleceu a 25/9/01 e F (...) faleceu a 13/7/02.

D) Na procuração referida em B) o autor prestou consentimento à sua referida mulher para os actos previstos na dita procuração e para cuja validade ele seja necessário.

E) No dia 25 de Fevereiro de 2003 no 2º Cartório Notarial deo réu B (...) na qualidade de procurador de A (...) comprou aos seus representados e estes vendem-lhe "um prédio urbano sito na, freguesia de, concelho de ... inscrito na matriz sob o art.º 1111 e descrito na CRP sob a descrição .3333... e registado a favor dos vendedores".

Da base instrutória:

F) A A (...) é tida como a única filha de E (...) e F (...).

G) Em 10 de Março de 2002 o autor e sua mulher A (...) e ainda (...), prometeram vender ao réu B (...) entre outros o prédio referido em E).

III - Do Direito.

1. Uma vez que o âmbito objectivo dos recursos é balizado pelas conclusões apresentadas pelos recorrentes, apreciaremos, apenas, as questões que ali foram enunciadas (arts.º 684º, nº3 e 690º do CPC).

Nesta conformidade as questões a decidir são as seguintes.

-Nulidade da sentença.

-Justa causa de revogação da procuração.

-Nulidade, por abuso de direito, na venda do prédio urbano 2222.....

-Anulação de tal venda.

-Consentimento conjugal, na venda do prédio urbano 1111.

2. (...)

Não houve impugnação da matéria de facto, pelo que a matéria a considerar é a acima elencada.

*

3.A representação voluntária chama-se procuração. Diz-se procuração o acto pelo qual alguém atribui a outrem, voluntariamente, poderes representativos (art.º 262º, nº 1, do CC).

A procuração extingue-se quando o representado a revogar (art.º 265, nº 2).

Apenas quando a procuração tiver sido conferida também no interesse do

procurador ou de terceiro, não pode ser revogada sem acordo do interessado, salvo ocorrendo justa causa (art.º 265, nº 3).

A autora invoca que ocorreu justa causa para a revogação da procuração arquivada no Cartório Notarial de ... e cuja cópia certificada consta de fls. 7 a 9 dos autos.

A lei não define a “justa causa” pelo que o seu conteúdo tem de ser apreciado caso a caso pelo Tribunal.

Vejamos os ensinamentos doutrinários.

Segundo, Baptista Machado, Pressupostos da Resolução por Incumprimento, Boletim Fac. Dir. Univ. Coimbra, 1979, Vol. 2, pág. 361/362, será uma justa causa qualquer circunstância, facto ou situação em face da qual, e segundo a boa fé, não seja exigível a uma das partes a continuação da relação contratual; todo o facto capaz de fazer perigar o fim do contrato ou de dificultar a obtenção desse fim, qualquer conduta que possa fazer desaparecer pressupostos, pessoais ou reais, essenciais ao desenvolvimento da relação, designadamente qualquer conduta contrária ao dever de correcção ou lealdade.

A “justa causa” representará em regra, uma violação dos deveres contratuais (e portanto um incumprimento) será aquela violação contratual que dificulta, torna insuportável ou inexigível para a parte não faltosa, a continuação da relação contratual.

Segundo Antunes Varela, CC Anotado, Vol.2, 2ª Ed., pág. 648, nota 5. ao art.º 1170º, há justa causa quando ocorre uma circunstância que torne contrário aos interesses do mandante, o prosseguimento da relação jurídica.

Segundo Pedro L. Pais de Vasconcelos, A Procuração Irrevogável, pág. 205/206, a justa causa verifica-se quando, surgindo um facto, situação ou circunstância novos, deixa de ser exigível ao sujeito manter-se vinculado. A pedra de toque que fundamenta a justa causa é a inexigibilidade.

E diz “ se, por exemplo, a procuração irrevogável foi outorgada para celebrar vários contratos de compra e venda de bens do dominus, de modo a que o procurador obtenha a quantia necessária ao pagamento de um crédito que tem sobre ele, resultando do negócio que constitui a relação subjacente quais os limites mínimos do preço de venda, se o procurador violar esse limite logo no primeiro contrato que celebrar, verificar-se-á de imediato justa causa para resolver a procuração. Não é exigível que o dominus fique vinculado a uma procuração quando o procurador a usa para delapidar o seu património (...). Resolvendo-se a procuração, impede-se que o procurador use a procuração para celebrar os restantes negócios, precludindo a possibilidade de novas violações que se tornaram possíveis, ou que, pelo menos, constituem um risco acrescido e inaceitável. (...). Independentemente do jogo de interesses na

procuração, o procurador deverá sempre pautar a sua actuação por esses interesses, respeitando quer o âmbito e os limites da procuração, quer a relação subjacente. Caso o procurador actue de modo a quebrar esse equilíbrio de interesses (...) verificar-se-á uma situação de justa causa”. No caso concreto dos autos a autora fundamentou a justa causa da revogação no facto de os dois prédios terem sido vendidos por preço muito inferior ao seu valor real.

Da discussão da causa resultou provado que o prédio urbano com art.º 2222....tem o valor aproximado de 35 782 €, e que o prédio inscrito na matriz sob o art.º 1111 terá o valor de 12 565 € (48 347 - 35 782).

Isto porque, conforme sublinhado na decisão recorrida, consta da perícia de fls. 180 e segs., e que não foi impugnada por nenhuma das partes, que “temos um conjunto de dois prédios com a área coberta de 202 m2 e logradouro comum de 147 m2 (...)”. A este conjunto dos dois prédios foi atribuído o valor global de 48 347 €. Ora, se um deles valia 35 782 €, o outro valia a diferença entre o valor global e este.

Consta da escritura de fls. 16/17 e do facto provado G), que o prédio urbano inscrito sob o art.º 1111, com o valor patrimonial de 4,94 €, foi vendido por 2 000 €, quando valia 12 565 €, e o prédio urbano inscrito sob o art.º 2222....., com o valor patrimonial de 15 263,22 €, foi vendido por 12 969 € quando valia 35 782 €.

O interesse do mandante será, obviamente, o de que os prédios sejam vendidos pelo seu valor real de mercado. Na procuração até se menciona a venda pelo “preço conveniente”, e “conveniente” tem de o ser também para o mandante/representado. Certo é que os prédios foram vendidos por valores muito inferiores aos valores reais.

O interesse do mandante que seria a venda pelo seu justo valor está posto em causa, ao serem vendidos como o foram, num caso por cerca de 1/6 do seu valor e noutro por cerca de 1/3 do seu valor, havendo de convir que, assim, existe justa causa para a revogação da procuração.

A esta conclusão os recorrentes objectam que a decisão recorrida “esqueceu” a procuração de Fevereiro de 2000 e contrato promessa de Março de 2002, cuja existência foi dada como provada.

A procuração de Fevereiro de 2000 (e não de 2002, como por lapso se diz, atento o documento de fls.45, no facto provado J), não foi “esquecida” na decisão recorrida. Simplesmente não tem relevância para decidir a questão da revogação, por justa causa, da outra procuração de 2.8.2002, esta sim, objecto

da sentença.

De um lado, porque aquela procuração não foi utilizada na escritura de 25.2.2003, pois como resulta do teor integral da mesma (documento de fls.16 a 18) não está aí mencionada pelo Notário.

Não sendo possível, agora, em recurso, pretender-se, como querem os recorrentes, a rectificação da indicada escritura, por lapso do Notário, ao abrigo do art.º 249º, do CC.

Aliás, os réus alegaram na contestação que o réu entregou ao notário ambas as procurações, e que não se apercebeu do lapso deste na escritura, ao referir uma única procuração, quando efectivamente conferiu que ao réu tinham sido dados poderes para outorgar escritura referente aos dois artigos urbanos, mas não provou tal facticidade, como lhe competia (vide respostas negativas aos quesitos 13º e 14º).

De outro lado, porque a decisão recorrida revogou a procuração de 2.8.02, por justa causa, por os prédios terem sido vendidos por preços muito inferiores ao real (como invocava a A. na petição inicial), ou seja por um fundamento estranho à dita procuração de 2000, não havendo conexão entre esta procuração e aquele fundamento legal.

Quanto ao contrato promessa de 10.3.2002, mencionado no facto provado G), do proc.621/03, e junto igualmente no proc.397/03 (sem impugnação do seu teor pela A.), é verdade que dele consta que a A. e marido, e sua mãe, prometeram vender ao recorrente os prédios em questão. E que a promessa era pelo valor de 100.000 €, dos quais os promitentes vendedores declararam receber a quantia de 95.000 €, a título de sinal.

Todavia, os recorrentes afirmam facto que não é verdadeiro. Os aludidos promitentes vendedores não estavam a prometer vender só os referidos dois prédios urbanos 1111 e 2222..... Estavam a prometer vender mais 11 prédios rústicos, aí indicados, e o preço da promessa indicado e sinal recebido, a todos os prédios abarcava.

Perante esta evidência, pergunta-se, porque em lado algum dos articulados de contestação dos réus isso foi alegado, qual é a parte do preço da promessa que corresponde aos dois apontados prédios ? E quanto ou qual a parte do sinal recebido correspondente aos mesmos ? E era importante que se soubesse para efectuar o confronto com os valores que foram declarados na aludida escritura, como valor de venda.

Mas como não se sabe, não é possível os recorrentes afirmarem que a A. e marido já haviam recebido valor superior ao valor que foi atribuído aos referidos prédios !!

E não há maneira de saber, pois como os recorrentes não alegaram tal factualidade, em devido tempo e lugar próprio, sendo a eles que cabia o ónus de alegação e prova (art.º 342º, nº 2, do CC), não é possível este tribunal, neste momento, mandar ampliar a matéria de facto, ao abrigo do art. 712º, nº 4, do CPC.

Relembre-se, aliás, que todos os factos que os réus alegaram na contestação do proc.397/03, foram dados como não provados, entre os quais que a A. e marido tivessem proposto ao réu a venda do prédio urbano 2222...., para solver a dívida existente de 5.000 contos, que lhe devessem cerca de 95.000 €, que se tivessem comprometido a reembolsar tal quantia em Fevereiro de 2002, que por incapacidade desse pagamento tivessem proposto a venda de diversos prédios ao réu, que este tivesse aceite ficar com diversas parcelas de terreno e o prédio urbano 1111, que o réu sugeriu ao marido da autora que tentasse arranjar o dinheiro porque não lhe convinha ficar com os prédios uma vez que estes não valiam o valor da dívida, que o réu não conseguindo revender tais prédios decidiu fazer a seu favor a escritura de compra e venda, que os preços declarados na escritura visavam evitar despesas com as mesmas, com os registos e sisas (respostas negativas aos quesitos 3º, 5º, 6º, 7º,9º, 10º, 16º). Ou seja, este acervo de factos, correspondente à versão dos réus, não ficou provado.

De sorte que as objecções colocadas nas conclusões de recurso não procedem, improcedendo o mesmo, nesta parte.

4.Munido desta procuração, de 2.8.02, o réu outorgou a referida escritura de compra e venda de 25.2.2003, representando a autora na qualidade de vendedora, vendendo o prédio inscrito na matriz sob o art.º 2. 517.

A decisão recorrida considerou nula tal venda (embora tenha dito, incorrectamente, que declarava nula a escritura), com base em abuso de direito, por considerar que o réu vendeu tal prédio por valor três vezes inferior ao seu real valor, deste modo abusando do direito que a procuração lhe concedia.

Não podemos seguir este raciocínio, por partir de um pressuposto inexistente. È que a dita procuração não conferia poderes de representação alguns ao réu, para este, em nome da A., vender o aludido prédio - vide factos provados A), B), G) e H), do proc.397/03.

A procuração onde tais poderes foram conferidos foi a de Fevereiro de 2000. Mas esta procuração não foi utilizada na escritura de 25.2.2003, pois como resulta do teor integral da mesma (documento de fls.16 a 18) não está aí mencionada pelo Notário.

Desta maneira, ao contrário do que a decisão recorrida pressupôs, o réu não tinha poderes de representação alguns para, em nome da A., vender o aludido prédio.

Por isso, não podendo vender o mesmo, não pode abusar de um direito que não tinha, que não existia.

É que o abuso do direito pressupõe justamente a existência do direito (embora o titular se exceda no exercício dos seus poderes), como ensina o Prof. Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Vol. I, 3ª Ed., pág 297, nota 7.

De modo que não se verifica qualquer situação de abuso de direito, inexistindo a apontada nulidade de tal venda, como se decidiu na sentença recorrida, que nesta parte tem de ser revogada.

5.Como acima se relatou, a A. pediu seja anulada a compra e venda que teve por objecto o prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º 2222...., com fundamento que o mesmo não constava da mencionada procuração, agindo o réu com excesso de mandato. Os réus/recorrentes entendem que não há lugar a tal anulabilidade, que não se verifica tal excesso.

O artigo 268º do CC ocupa-se da representação sem poderes, isto é, do acto praticado em nome e por conta de outra pessoa sem que, para tanto, existam os necessários poderes de representação (Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, Parte Geral, T. 4, pág. 109).

Por outro lado, a representação sem poderes assume duas vertentes, a da falta de poderes e a de excesso de poderes (A. Varela, CC Anotado, Vol. 1, 3ª Ed., pág. 248, nota 5., e Mota Pinto, T. G. Direito Civil, 1ª Ed., pág. 416).

Já vimos, como resulta dos factos provados, que assim foi, que a dita procuração, utilizada na escritura, não dava poderes para o réu vender aquele indicado prédio, em nome da A., apenas conferia poderes para vender outro prédio urbano e vários prédios rústicos.

O réu agiu, por isso, como representante sem poderes, vendendo tal prédio urbano 2222...., em nome e por conta da A. Mas vendeu-o a si mesmo. O comprador foi o próprio réu.

O negócio consigo mesmo, previsto no art.º 261º, nº1, do CC, é uma manifestação particular dos negócios celebrados por representante sem poderes, e está ferido de anulabilidade e não de ineficácia, como “prima facie” se poderia pensar e se teria de concluir, se o caso não estivesse expressamente hipotizado em norma especial (Mota Pinto, ob. cit., pág. 416/417).

É portanto anulável, a não ser que o representado tenha especificadamente consentido na celebração.

Ora, está comprovado que a A. não consentiu especificadamente nessa venda, com a emissão da procuração de 2.8.02, utilizada na referida escritura pelo réu, nem se provou que tivesse posteriormente consentido na mesma, confirmando-a, pelo que a mesma venda está ferida de anulabilidade.

Que, necessariamente, terá de ser declarada a final.

6.E (...) e A (...) , são casados no regime da comunhão de adquiridos.

Carece do consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime da separação de bens, a alienação (...) de imóveis próprios ou comuns. - art.º 1 682-A nº 1, a), do CC.

O consentimento conjugal sempre que seja legalmente exigido não pode ser dado em termos gerais, deve ser especial para cada um dos actos (art.º 1 684, nº 1, do CC).

Só assim se garante a reflexão e a ponderação que, com perfeito conhecimento de causa, a lei exige do cônjuge que consente no acto (Prof. Pereira Coelho, D. Família, Vol. I, 4ª Ed., pág. 396).

Ensina Antunes Varela, Cód. Civil Anotado, Vol. 4º, 2ª Ed., pág. 308, que é necessário concretizar o acto, especificando a operação de que se trata.

Mas a exigência da especificação, continua tal Mestre, não envolve, porém, a necessidade de indicar todos os elementos do negócio a realizar, designadamente a identidade da pessoa com quem o contrato deva ser celebrado. Se não é especial a autorização dada, por exemplo, para vender bens imóveis, já deve considerar-se como tal o consentimento prestado para o outro cônjuge vender o prédio X, embora se não mencione o preço, nem a pessoa do comprador. Essencial é que o cônjuge autorizante saiba qual é a coisa a que a alienação por ele consentida se refere. E nada obsta mesmo a que a concretização se faça, na declaração, por via indirecta, por exemplo mediante a indicação da freguesia onde o imóvel se situa, contanto que a referência baste para, da posição do declarante, individualizar a coisa de que se trata.

Conforme consta da referida procuração de 2.8.2002, de fls. 7 a 9, aí se diz "(...) pelo outorgante marido foi dito que por este mesmo instrumento presta consentimento à sua referida mulher para os actos previstos na presente procuração e para cuja validade ele seja necessário".

E os actos previstos na aludida procuração eram bem especificados. Era a venda de 12 prédios, o indicado urbano 1111, e mais 11 rústicos, todos eles bem individualizados.

Quanto ao urbano, além do artigo matricial, indica-se a rua onde se situa, a localidade, a freguesia e o concelho. Indica-se, também, que o procurador, o réu, pode ser um dos compradores - vide factos provados A) a D), do proc.397/03, e B) e D), do proc.621/03. Melhor precisão é difícil.

Por isso, é inevitável concluir que o (...) sabia bem o que estava a autorizar quando prestou o seu consentimento, tanto mais que - facto provado G), do proc.621/03 - cerca de 5 meses antes, ele, a mulher e a mãe desta, até tinham prometido vender tal prédio urbano ao réu.

Assim de acordo com o que acima se deixou dito, o apontado consentimento é uma declaração específica, não é genérica, como foi entendido na decisão recorrida, concretizando claramente o acto que se consente, especificando a operação que se tem em vista (vide, no mesmo preciso sentido, o Ac. STJ, de 28.3.06, in CJ, T. 1, pág. 155).

Deste modo, procede o recurso dos RR, nesta parte.

IV - Decisão

Por todo o exposto, julga-se, parcialmente, procedente o recurso dos RR (...) e conseqüentemente revoga-se a decisão recorrida no que respeita à acção apensa, processo 621/03, indo eles absolvidos.

Mais se altera a decisão recorrida, no que respeita à acção principal, processo 397/03, na parte b) e c) do decidido, declarando-se anulada, ao invés de nula, a compra venda outorgada no dia 25 de Fevereiro de 2003 no 2º Cartório Notarial dereferente ao prédio inscrito na matriz sob o art.º 2222....e descrito na CRP sob a descrição nº 2.777, e conseqüentemente se ordena o cancelamento da inscrição G-3, que os réus conseguiram a seu favor.

*

Custas pelos RR, quanto ao proc.397/03, e pelo (...) quanto ao proc.621/03.