

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3109/08.9TVLSB.L1.S1

Relator: SALAZAR CASANOVA

Sessão: 10 Novembro 2011

Número: SJ

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO-PROMESSA

ARRENDAMENTO

COMPRA E VENDA

TRADIÇÃO DA COISA

CONCLUSÃO DO CONTRATO

CONVOLAÇÃO

INTERPRETAÇÃO DA DECLARAÇÃO NEGOCIAL

CADUCIDADE

CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Sumário

I - Acordado entre autor e réus contrato-promessa de arrendamento com opção de compra, tal contrato, com a entrega do imóvel, convola-se em contrato de arrendamento com opção de compra.

II - A opção de compra ou pacto de opção traduz um acordo em que uma das partes se vincula à declaração negocial correspondente ao negócio visado - no caso contrato-promessa de compra e venda - conferindo à outra o poder potestativo de exercer, nos termos estipulados, a vontade de aceitar essa declaração, constituindo-se, assim, o negócio tido em vista.

III - Tal negócio pode ser um contrato-promessa devendo, nesse caso, realizar-se, num terceiro momento, o contrato definitivo.

IV - Não há em princípio obstáculo legal à coexistência de contrato de arrendamento com o contrato-promessa de compra e venda do imóvel arrendado, mas pode decorrer dos termos acordados que uma tal coexistência não é a que resulta do sentido das declarações negociais à luz da doutrina da impressão do destinatário (arts. 236.º a 238.º do CC).

V - Assim, no caso vertente e com base no entendimento que decorre da aludida doutrina, o contrato de arrendamento deve considerar-se extinto por caducidade (art. 1051.º, al. b) do CC) com a opção de compra constitutiva do contrato-promessa de compra e venda por este contrato se regendo as relações contratuais estabelecidas desde a outorga do contrato-promessa.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. AA- C...- Investimentos Imobiliários, S.A. demandou no dia 8-11-2008 em acção declarativa com processo ordinário BB e CC deduzindo os seguintes pedidos:

- Que seja reconhecido o incumprimento definitivo por parte dos réus do contrato-promessa outorgado no dia 8-7-2004 denominado “ Contrato-Promessa de Arrendamento Habitacional com Duração Limitada com Opção de Compra” no que respeita à opção de compra.
- Que seja decretada a resolução do contrato de arrendamento dos autos e o imediato despejo dos réus do locado por falta de pagamento de rendas.
- Que sejam os réus condenados a pagar à autora a quantia das rendas devidas pela ocupação do locado que, em 30 de Outubro, somam 50.000€ bem como nas prestações futuras de 5.000€ por cada mês ou parcela de mês que ocupem o locado até à concretização do despejo com a sua entrega à autora.
- Que sejam condenados os réus a devolverem o locado nas exactas mesmas condições em que o receberam.

2. De acordo com a petição, há a considerar o seguinte:

- O contrato incide sobre fracção autónoma com arrecadação e lugares de estacionamento de edifício em construção à data da sua celebração.
- O início do arrendamento coincidia com o dia em que fosse apresentado aos locatários licença de utilização do locado.
- O contrato passou a vigorar a partir de 1 de Janeiro de 2006, mês seguinte ao da emissão da licença de utilização.
- Os réus ocupam e habitam a referida casa de habitação, arrecadação e garagem desde 1-1-2006.
- Os réus manifestaram em 24-10-2007 opção de compra.
- No contrato estipularam-se os termos em que a proprietária se obrigava a

vender a referida fracção pelo preço de 500.000€.

- Os réus invocaram defeitos na habitação.
- A A. notificou os réus para outorga da escritura de compra e venda em 13-4-2008 considerando que, se não quisessem outorgar a escritura, incorriam em incumprimento definitivo.
- Os réus recusaram-se a outorgar a escritura, não existindo quaisquer defeitos no imóvel.

3. Os réus contestaram e deduziram pedido reconvenicional nestes termos:

- Que seja declarado resolvido o contrato celebrado por incumprimento da A. e, em consequência, seja esta condenada a pagar aos réus a quantia de 216.014,06€, valor dobrado da quantia de 108.007,03€ entregue a título de sinal, acrescido de 6.990,93€ a título de devolução de benfeitorias, indemnização no valor total de 223.004,99€.
- Que, a título subsidiário, caso assim não seja entendido, seja a A. condenada a indemnizar os réus em quantia igual a 108.000,00€, a título de sinal em dobro, devolvendo em singelo a quantia de 54.000€, acrescido do valor de benfeitorias de 6990,93€ num valor total de 168.990,03€.
- Que, assim não se entendendo, a título subsidiário, seja a A. condenada a indemnizar os réus em quantia igual a 108.000,00€, sinal em dobro, acrescido do valor de benfeitorias num valor total de 114.990,93€.
- Por fim, e por mero dever de patrocínio, se nenhum dos anteriores pedidos for atendido, que seja a A. condenada na devolução aos réus da quantia de 18.000€ (como previsto no contrato) acrescida da indemnização por benfeitorias no valor de 6.990,93€ num valor total de 24.990,93€.
- Que seja condenada a A. em indemnização por litigância de má fé, multa e honorários do mandatários dos réus, a liquidar em execução de sentença.
- Que seja condenado a A. no pagamento das indemnizações devidas, acrescidas dos juros legais à taxa em vigor desde a data do incumprimento da A.
- Que seja declarada a compensação a operar entre créditos que venham a ser reconhecidos às partes.

4. De acordo com a contestação, há a considerar o seguinte:

- No dia da assinatura do contrato-promessa os réus entregaram à A. a quantia de 54.000€ prevista a título de sinal e antecipação do pagamento (cf. cláusula 10/2 do contrato-promessa doravante designado abreviadamente CP).
- Mais entregaram nesse dia a quantia de 36.000€ que tinha a dupla função de

antecipação do pagamento dos 18 primeiros meses de renda e de antecipação do pagamento do preço final da venda.

- Mais tarde, no dia 3-8-2006, entregaram a quantia de 18.0009,07€ conforme 10/4 do CP com a dupla função de antecipação do pagamento de renda do 19.º ao 24.º mês e de antecipação do pagamento do preço final de venda.

- A fracção apresentava vários defeitos e foi solicitada a intervenção da A. logo em 6-7-2007.

- Em 24-10-2007 os RR exerceram opção de compra, reiterando que os defeitos fossem reparados antes da escritura.

- Nas cartas de 21-11-2007 e de 24-10-2007, os RR notificaram a A. de que não realizariam a escritura sem a resolução dos problemas atinentes à deficiente marcação do estacionamento, isolamento das janelas e caixilhos, sistema de exaustão e realização de benfeitorias em falta, propondo, em alternativa, que ao valor da aquisição fosse abatido o valor dos defeitos e obras já realizadas.

- Que face à não reparação dos defeitos, os réus mudaram-se para um prédio de escritórios onde realizaram obras e, em 24-7-2008 (fls. 58), comunicaram a sua perda de interesse na outorga da escritura de compra e venda, reclamando 220.000€ de sinal dobrado, crédito a justificar invocado direito de retenção.

5. Foi proferida sentença nestes termos:

“ Em face de todo o exposto, decido:

A) Julgar a acção parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência,

1- Condeno os RR a entregar à A. a fracção autónoma descrita na alínea A) do ponto 2.1. desta sentença, nas exactas condições em que a receberam, com excepção dos trabalhos referidos na alínea T) do ponto 2.1 e no n.º8 do ponto 2.2

2- Condeno os réus a pagar à A. a quantia mensal de 5.000€ desde 1-1-2008 e até à data da entrega referida em 1

3- Absolvo os RR do mais contra si peticionado.

B) Julgar a reconvenção parcialmente procedente, por parcialmente provada e, em consequência,

1- condeno a A. a devolver aos réus a quantia de 72.009,07€ acrescida de juros de mora vencidos desde 12-2-2009 e até integral pagamento às taxas legais que vigorarem em vierem a vigorar.

2- Absolvo o A. do mais contra si peticionado.

C) Declarar compensáveis e determinar a compensação dos créditos referidos em A) e B) na parte correspondente

D) Julgar improcedentes os pedidos de condenação da A. e dos RR em multa e indemnização por litigância de má fé.

6. Interpuseram os réus recurso principal e a A. recurso subordinado.

7. O Tribunal da Relação julgou procedente o recurso dos RR e improcedente o da A., julgando improcedente a acção proposta contra os réus que absolveu do pedido e julgando procedente a reconvenção, condenando a A. a pagar aos RR a quantia de 108.000€, confirmando, em tudo o mais, a decisão impugnada.

8. Recorre, de revista, a A. para o Supremo Tribunal.

9. Sustenta nas suas conclusões, em síntese, o seguinte:

- Que foi celebrado um contrato de arrendamento que passou a vigorar no dia 1-1-2006.

- Que o entendimento do Tribunal da Relação não tem um mínimo de correspondência no texto do contrato celebrado nem tão pouco corresponde à vontade real das partes.

- Foi entendimento da Relação que houve uma promessa unilateral até ao segundo ano, destinando-se as quantias pagas ao pagamento da fracção; que houve um contrato de arrendamento, caso os réus não optassem pela compra e, após a opção da compra, um contrato-promessa bilateral.

- Ora o contrato que as partes celebraram e que denominaram “ Contrato-Promessa de Arrendamento Habitacional com Duração Limitada com Opção de Compra” só poderá ser interpretado como um verdadeiro contrato de arrendamento com opção de compra, o que resulta do texto do contrato e sempre assim foi entendido pelas partes: cf. alíneas E), F) e J) dos factos provados.

- Aliás o contrato nos termos em que as partes o firmaram constitui uma solução interessante porque uma percentagem da renda mensal paga no âmbito destes contratos é deduzida ao valor da venda do imóvel, reduzindo, assim, a exigência de capitais próprios iniciais no momento da compra (e afastando a ideia, generalizada nos ‘comuns’ arrendamentos, de que o particular está a investir numa casa que nunca será verdadeiramente sua).

- Este tipo de arrendamento é uma alternativa a ponderar, tanto por aqueles que pretendam adquirir um imóvel mas antevêem dificuldades na obtenção de financiamento, como por aqueles que queiram comprar uma casa nova, mas necessitam, primeiro, de vender a antiga. Já na perspectiva dos promotores

imobiliários, o arrendamento com opção de compra é uma solução que contraria a estagnação do mercado, aumentando o leque de potenciais compradores.

- De facto, este modelo de contratualização tem a vantagem de permitir às partes contrariar as dificuldades geradas pela crise dos sectores financeiro e imobiliário, na medida em que contorna constrangimentos ao financiamento bancário (a necessidade de recurso ao crédito fica adiada para momento posterior) mas garante, de imediato, o uso do imóvel por parte dos particulares, potenciais compradores.

- Do exposto não se descortina como pode o contrato ora em análise ser considerado num primeiro momento, como de promessa de venda unilateral, para, caso não se opte pela compra, de arrendamento e que se converta, havendo a opção de compra, num típico contrato-promessa de compra e venda bilateral

- Desde logo, se o acordado entre as partes a 8 de Julho de 2004 tivesse sido uma promessa de compra e venda da fracção, então quando esta, em 1-1-2006, foi entregue pela A. recorrente aos réus que a ocuparam e nela passaram a habitar desde essa data, ter-se-ia celebrado o contrato prometido, ou seja, a compra e venda do locado.

- Para tal, contra a entrega do imóvel sempre teriam os réus que ter procedido ao pagamento do preço estipulado pelas partes para a venda, ou melhor, aquando da entrega da fracção a cargo do A. deveria ter sido integralmente satisfeito o preço da venda pelos réus, transmitindo-se desta forma a propriedade da coisa.

- Não foi isso que se passou, pois o que houve foi um contrato de arrendamento com opção de compra; assim, o valor das rendas pagas pelos réus foi a contrapartida do gozo efectivo de um apartamento de luxo que seriam deduzidas no valor de 500.000€ caso os réus optassem por comprar o imóvel do qual eram arrendatários, o que no caso em apreço nunca chegou a acontecer.

- Ora os réus, porque não adquiriram o imóvel nem prestaram a garantia bancária acordada, sempre teriam de pagar a quantia mensal de 5.000€ desde 1-1-2008 até efectiva entrega da fracção.

- Houve já entrega do imóvel em Outubro de 2010 mas houve ocupação durante 32 meses, impondo-se a condenação dos réus no valor de 160 mil euros

- Essa quantia deve ser compensada com 18.000€ que os réus têm a receber (face ao disposto na cláusula 12ª que lhes confere, não adquirido o imóvel, direito a 1/3 da quantia entregue).

- Não obstante a verificação dos apontados defeitos, a fracção dispõe de

condições de habitabilidade, assegurando plenamente o gozo a que se destinava. Durante mais de 2 anos os réus habitaram a casa, as falhas que apresentava eram totalmente insignificantes e exíguas pelo que a recusa dos RR quanto à imediata celebração da escritura naquela data há-de ser necessariamente entendida como inadequada e desproporcionada face aos defeitos apurados.

- A recusa dos réus revela-se notoriamente contrária à boa fé pois, na data agendada para a outorga da escritura de compra e venda, do lado da A. o que faltava prestar era uma pequena parte que desde sempre a mesma se mostrou disponível para reparar.

- A razão invocada para recusa de outorga da escritura, a existência de fuga de monóxido de carbono no sistema de exaustão da cozinha que impossibilitava a utilização da fracção não foi comprovada por vistoria anterior à data em que foi designada a escritura de compra e venda que não se efectivou.

- Houve disponibilização em Julho de 2008 para uma nova vistoria à casa, já depois de frustrada a escritura, mas essa vistoria foi impedida pelos RR (ver 5 e 6 da matéria de facto) e não só a recorrente nunca se recusou a resolver os problemas que os RR reportavam como todos os defeitos , a existirem, sempre estariam a coberto da garantia da obra.

- Por isso, a invocada perda de interesse dos RR na compra da fracção, que a Relação houve por justificada face à alegada mora na eliminação dos defeitos, é totalmente incongruente e despropositada.

- Não decorre da factualidade assente que a A. tenha incumprido a obrigação de vender aos RR uma fracção acabada, sem defeitos relevantes e com as características e aptidões acordadas, capaz de realizar o fim a que era destinada e de proporcionar aos réus uma vivência satisfatória e, portanto, que a A. tenha incumprido a promessa de venda a que se vinculou.

- Qualquer que seja a qualificação jurídica atribuída ao contrato celebrado entre as partes, certo é que os réus não cumpriram a obrigação a que contratualmente estavam obrigados, ou seja, não entregaram a garantia bancária, necessária para o exercício da opção, sendo que a sua prestação era condição de eficácia do contrato celebrado pelas partes.

- Pretendiam continuar a ocupar o apartamento sem pagar um cêntimo. Pois se essa não fosse a intenção dos réus aquando da recusa tinham procedido à entrega imediata da fracção, permitindo dessa forma que a A. dela dispusesse como bem lhe aprouvesse, como, aliás, era de seu inteiro direito.

- É desprovido de qualquer fundamento condenar a A a restituir aos RR em dobro do sinal por eles prestado. Ao invés, perante a existência óbvia de incumprimento dos RR, devem estes ser condenados, na obrigação de

pagarem uma contrapartida por cada mês, desde 1 de Janeiro de 2008, até à data da entrega do apartamento à A., ou seja, 160.000€.

- Compensados os créditos que cada uma das partes detém sobre a outra, então, os RR devem pagar à recorrente a quantia de 142.000€ correspondente à diferença entre o crédito da A. (160.000€) e o dos RR (18.000€).

- Mostram-se, assim violadas as seguintes disposições legais: artigos 224.º/1, 236.º/237.º, 238.º, 239.º, 405.º, 410.º, 428.º, 442.º, 755.º, 790.º, 808.º, 913.º, 914.º, 1022.º e 1023.º todos do Código Civil, razão pela qual deverá o presente recurso ser julgado procedente e alterado o acórdão recorrido.

10. Factos provados:

A - Com data de 8 de Julho de 2004, a autora, na qualidade de promitente vendedora ou primeira contratante, e os réus na qualidade de segundos contratantes ou locatários, celebraram um acordo que denominaram “Contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”, cuja cópia se encontra junta a fls. 11 e seguintes como doc. 1 da PI e nos termos do qual acordaram designadamente que:

1ª

A senhoria é legítima proprietária da fracção autónoma, que vier a corresponder ao apartamento do tipo T3 Duplex, provisoriamente identificado por F 79, no 3.º piso, conforme planta anexa (anexo 1 ao presente contrato), e com 2 lugares de estacionamento automóvel com os números 1 e 2 sitos no Piso -2, e uma arrecadação com a letra AA sita no piso -2 conforme assinalado na planta anexa (anexo II ao presente contrato) e respectivo Mapa de Acabamentos (anexo 11/), anexos estes que serão rubricados pelas partes e farão parte integrante do presente contrato, destinada a habitação, dos prédios urbanos sitos na Rua D. P..., n. s ... a ... e Pátio do T... , nº/s. 2, 4, 6, 8, 16, 18 e 20, descrito na ... Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n... e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santa Catarina sob o art. U-... .

2ª

1- Pela celebração do presente contrato, a SENHORIA promete dar de arrendamento a fracção acima identificada aos LOCATÁRIOS que prometem tomá-la de arrendamento.

2- O destino do local prometido dar de arrendamento é exclusivamente para habitação não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

3- Até ao início da vigência do contrato de arrendamento, a SENHORIA compromete-se a realizar as seguintes benfeitorias, cuja descrição

pormenorizada constará do anexo IV ao presente contrato.

3ª.

1- O arrendamento a que respeita esta promessa é celebrado pelo prazo de duração limitada de 5 (cinco anos), nos termos e ao abrigo do disposto nos art. 98. e seguintes do Dec-Lei nº321-B/90, e tem o seu início no dia em que for apresentada aos LOCATÁRIOS a licença de utilização do focado, ficando o arrendamento a reger-se nos termos do presente contrato, que passa a ser definitivo, e termo 5 (cinco) anos e 1(um) dia depois.

2 - As partes desde já acordam que o contrato não será objecto de qualquer renovação.

3 - Caso os locatários pretendam revogar unilateralmente o contrato terão que efectuar-lo através de carta registada a enviar ao SENHORIO com antecedência de 1 ano, sobre a data em que se operem os efeitos.

4- O contrato vigorará a partir do início do mês seguinte ao da licença de utilização com a consequente comunicação aos LOCATÁRIOS.

5- O contrato de arrendamento cessará seus efeitos se os LOCATÁRIOS optarem pela compra do andar e logo que integralmente satisfeito o preço de compra, abaixo acordado.

4ª

1- A renda mensal devida pelos locatários será paga entre o dia 1 e o dia 8 do mês imediatamente anterior àquele a que a renda respeitar à SENHORIA, sendo que

a) Nos primeiros 18 meses a renda mensal global será de 2000,00€.

b) Entre o 19º mês e 24º mês, inclusivo, a renda mensal será de 3.000,00€.

c) A partir do 3º ano, a renda mensal será de 5000,00€.

2- A renda será paga mediante depósito a efectuar na conta com o NIB 003 100151365150015650 aberta junto do BIC em nome da SENHORIA.

3- Na data de assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS pagam à SENHORIA, a quantia de 36.000€, correspondente a 18 meses de arrendamento (valor a deduzir a preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

4- Até seis meses após a assinatura do presente contrato os Locatários pagam à SENHORIA a quantia de 18.000€, correspondentes aos seis meses subsequentes aos referidos no número anterior (valor a deduzir ao preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

5- Nos termos do presente contrato a vigência do arrendamento inicia-se com a entrega do locado.

5ª

1- Acordam os Contraentes que é condição de eficácia do presente contrato que os LOCATÁRIOS prestem uma garantia bancária "first-demand" na qual a

SENHORIA figure como beneficiária, para garantia das rendas vincendas, a partir do 25.º mês do contrato de arrendamento, sendo os custos suportados pelos LOCATÁRIOS.

2- A garantia bancária a prestar terá uma duração anual e será renovada até ao final do contrato.

3- Caso os LOCATÁRIOS não entreguem à SENHORIA até ao início do 25.º mês de arrendamento, a referida garantia bancária, a SENHORIA resolverá o presente contrato, bastando para tal o envio de uma carta registada com aviso de recepção a expedir para morada da LOCATÁRIA.

4- Caso no início do 2.º ano não for entregue à SENHORIA a referida garantia bancária, os LOCATÁRIOS dispõem de 15 dias para manifestar a intenção de compra.

5- Não sendo exercido a opção referida no número anterior pelos LOCATÁRIOS, este disporá de um prazo de 8 (oito) dias, após a recepção da referida carta, para desocupar o locado e entregá-lo à SENHORIA, completamente livre e devoluto de pessoas e/ou bens. Se, findo este prazo, a LOCATÁRIA se mantiver na posse do locado será para todos os efeitos considerada possuidora de má-fé.

9.ª

1- A SENHORIA, por outro lado, obriga-se a vender aos LOCATÁRIOS a fracção prometida dar de arrendamento (livre de quaisquer ónus ou encargos, que incidam sobre o locado ou sobre outras partes do prédio que possam materializar diminuição de valor seu valor), desde que os LOCATÁRIOS manifestem a vontade de adquirir a fracção posteriormente ao primeiro ano de arrendamento e até 120 dias antes do termo do contrato de arrendamento.

2- Os LOCATÁRIOS deverão manifestar a vontade de adquirir o bem locado por carta registada com aviso de recepção a enviar à SENHORIA.

3- Os LOCATÁRIOS são livres de transmitir a sua posição contratual na promessa de compra e venda, desde que no acto da escritura de compra e venda seja pago o remanescente do preço.

4- Ainda, a SENHORIA assegura na venda, sem acréscimo do preço, a inclusão das benfeitorias referidas no n.º 5 do art. 2.º, e da generalidade dos anexos ao presente contrato.

10.ª

1- A venda será realizada pelo valor de 500.000,00€.

2- Com a assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS entregam de imediato à SENHORIA a quantia de 54.000,00€ a título de sinal e princípio de pagamento, quantia esta que será abatida ao preço de venda, caso a mesma venha a ter lugar, sendo o remanescente do preço pago na data da escritura, através de cheque visado.

3- As quantias entregues a título de rendas, até ao final do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento, serão abatidas ao preço de venda da fracção.

4- Os LOCATÁRIOS podem proceder, a todo o tempo, a entregas extraordinárias por conta do preço, sendo o valor global deduzido ao preço final, desde que as mesmas sejam efectuadas até ao início do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento.

11ª

1. A escritura de compra e venda será celebrada em dia, hora e cartório notarial a designar pela SENHORIA, através de carta registada com aviso de recepção enviada aos LOCATÁRIOS com antecedência mínima de oito dias.

2. A escritura terá que ser obrigatoriamente outorgada no prazo máximo de 40 dias após a comunicação referida no ponto 2 da cláusula 9, ou a aprovação do empréstimo bancário se os LOCATÁRIOS recorrerem ao crédito.

3. A SENHORIA obriga-se, após o exercício da opção de compra por parte dos LOCATÁRIOS a assinar os documentos necessários para o registo provisório da aquisição em nome dos LOCATÁRIOS.

12ª

1. Caso os locatários não venham a exercer a opção de compra terão direito a exigir a devolução de um terço da quantia referida no número dois da cláusula décima.

2- Caso os LOCATÁRIOS venham a exercer a opção de compra ou ceder a sua posição na promessa de compra e a celebração da escritura de compra e venda não ocorra por culpa da SENHORIA, esta terá a obrigação de restituir em dobro a quantia entregue nos termos do n.º2 da cláusula décima.

[...]

16ª

Qualquer diferendo emergente da interpretação ou execução do presente contrato será resolvido por recurso à arbitragem.

B - O acordo referido em A) passou a vigorar a partir de 1.01.2006.

C- Os réus não entregaram a garantia bancária prevista no nº 4 da cláusula 5ª do acordo referido em A).

D- Na data da assinatura do acordo referido em A) os Réus pagaram 54.000,00 € previstos no nº 2 da cláusula 10.ª do contrato e bem assim os 36.000,00€ previstos no nº2 da cláusula 4ª.

E - Por carta datada de 23.10.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 35 como doc. 2 da PI, a autora comunicou aos réus que:

“De acordo com o estipulado na alínea c) do n.º 1 da cláusula 4ª do Contrato entre nós celebrado e acima devidamente identificado, vimos informar que a partir de Janeiro de 2008 a renda mensal é de 5.000,00€ (cinco mil euros).

Atendendo ao facto de o contrato em causa ter sido celebrado com Opção de

Compra aproveitamos ainda para questionar V. Ex.^a se pretende exercer tal faculdade, de acordo com o disposto na cláusula 9.^a do mesmo. Ficamos a aguardar resposta “

F- Por carta datada de 24.10.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 36 como doc. 3 da PI, os réus comunicaram à autora que:

“Na sequência da vossa carta datada de 23. 07.2007 serve a presente para comunicar que os signatários pretendem exercer o direito de compra do imóvel em epígrafe nos termos do contrato de arrendamento com opção de compra.

Mais referem que continuam sem resposta sem resolução as várias reclamações relativas aos defeitos dos imóveis feitas ao longo dos anos. Atenta a sua extensão e gravidade, os signatários pretendem que tais defeitos do imóvel, comunicados em detalhe à AA-C..., sejam integralmente reparados, antes da escritura, agradecendo a resposta de V Exas. a esta situação ‘

G- Por carta datada de 13.11.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 37 como doc. 4 da PI, a autora comunicou aos réus que:

“Confirmamos a recepção da vossa carta datada de 24. 10. 7, a qual mereceu a nossa melhor atenção, pelo que nos apraz comunicar:

Relativamente às anomalias reportadas na fracção sob epígrafe, salientamos que já se encontra marcada para o próximo dia 22, pelas 10 horas, uma vistoria onde estarão presentes ambas as partes.

Mais informámos, que não obstante a vistoria a realizar, a equipa técnica tem estado a efectuar uma análise minuciosa do vosso relatório, sendo a posterior agendada uma reunião com V. Exas., para resolver todas as pendências no mais curto espaço de tempo possível.

Neste sentido, chamamos a atenção de V. Exas. para o facto da escritura pública de compra e venda e exercício de opção não poder ser condicionada por quaisquer obras que tenham que efectuar a coberto da garantia. Caso a transacção não se realize até ao final do corrente ano, a renda que se vence em Janeiro passará a não ser dedutível nos termos contratuais ao preço de compra.

Por outro lado, fazemos referência à cláusula 5 ponto 1 e ponto 2 do supra citado contrato, para comunicar a V. Exas. que para garantia das rendas vincendas a partir do 25º mês do contrato, deverão V.Ex^{as}. prestar-nos uma garantia bancária “on first-demand” com validade de um ano e renovável até ao termo do contrato.

Finalmente, para efeitos de marcação de escritura pública de compra e venda face ao disposto na cláusula 11 do contrato celebrado com V.Exas., agradecemos que nos comuniquem se esta vai ser realizada através de capital/próprio ou recorrendo ao financiamento bancário

H- Por carta datada de 21.11.07, cuja cópia se encontra junta a fls. 39 como doc. 5 da P1, os réus comunicaram à autora que:

“Na sequência da vossa carta datada de 13 de Novembro de 2007 serve a presente para comunicar - que os signatários já manifestaram a vontade de optar pela compra do imóvel nos termos do contrato, até ao final do ano de 2007 (carta registada com AR);

- que a escritura de compra e venda será celebrada durante o mês de Dezembro de 2007 se a AA-C... se dignar proceder à marcação do lugar de estacionamento 24 do piso-2, situação para a qual os signatários s alertaram durante três anos sem que tivesse havido qualquer acção da AA-C....

O referido lugar de estacionamento viola o projecto de arquitectura aprovado pela CML, assim como o título constitutivo da propriedade horizontal e torna impossível o acesso ao lugar de estacionamento 2 e muito difícil o acesso ao lugar 1.

Sem esta questão resolvida (remarcação do lugar 24, que pode ser feita em cinco minutos, de acordo com o projecto de arquitectura, do qual os signatários têm cópia) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda.

Foram alguns anos de apelos neste sentido (estão escritos e registados), foram alguns anos de danos nos nossos automóveis daí decorrentes, motivo pelo qual gostariam os signatários de saber se a AA-C... está disponível para proceder à respectiva indemnização;

- Que, nos termos do contrato celebrado, a AA-C... se tinha obrigado a fazer obras de alteração no imóvel (benfeitorias), que nunca foram concluídas apesar dos insistentes apelos dos signatários e dos vários compromissos da AA-C... (estão escritos e registados).

Sem esta questão resolvida (finalização das alterações) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda.

Dado que vivem crianças no imóvel que não poderão conviver facilmente com a finalização das obras propõem os signatários que lhe seja feita a respectiva compensação no valor remanescente a pagar do preço do imóvel, tanto mais que as equipas de obra enviadas pela AA-C... para realizar as ditas alterações se mostraram incompetentes;

- que foi comunicada à AA-C... em 6.07-2007 gravíssima avaria no sistema de exaustão da cozinha, que compromete a segurança de todos quanto vivem no imóvel. Afectando tal avaria as condições de habitabilidade (basta ler o relatório enviado em Julho de 2007), sem esta questão resolvida (resolução do problema gerador de concentração de monóxido de carbono) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda, dado o imóvel não reunir as condições mínimas de segurança e habitabilidade;

- que deverá ficar consignado na escritura de compra e venda o reconhecimento de todos os defeitos da casa, cuja reparação não foi realizada pela AA-C... apesar das diversas interpelações dos signatários;
- que o relatório de peritagem realizado e entregue à AA-C... ficará anexo à escritura de compra e venda;
- que a reparação do chão custeada pelos signatários seja integralmente deduzida ao preço final do imóvel, contrariando a absurda tese de participação parcial defendida pela AA-C....

Sem esta questão reconhecida pela AA-C..., por afectar o preço final do imóvel, os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda”.

I- A partir de Janeiro de 2008 os réus continuaram a ocupar a casa, não pagando qualquer renda.

J- Por carta datada de 8 de Fevereiro de 2008, cuja cópia se encontra junta a fls. 42 como doc. 6 da PI, os réus comunicaram à autora que:

“Vimos por este meio devolver a nota de débito enviada em Fevereiro de 2008 em virtude de não ser a mesma devida uma vez que a opção de compra foi exercida em tempo, não se tendo a escritura realizado até à data dado que a AA-C... se encontra em incumprimento quanto à entrega da fracção em condições de habitabilidade, violação do projecto de arquitectura e escritura de propriedade horizontal, execução de trabalhos assumidos e reparação de defeitos’

K- Por carta datada de 18 de Março de 2008, cuja cópia se encontra junta a fls. 43 como doc. 7 da PI, a autora comunicou aos réus que:

“Reportamo-nos ao contrato promessa com duração ilimitada com opção de compra celebrado com V.Exas. no dia 8 de Julho de 2004.

Como V. Exas. pretendem ter manifestado a vossa opção de compra, vimos pela presente interpelá-los ao abrigo do art.º 11 do mesmo contrato para a respectiva escritura.

A escritura terá lugar no próximo dia 3 de Abril, pelas 18 horas, no Cartório Notarial da Dr. Marta Chalaça, sito na rua Visconde de Santarém, 73, em Lisboa.

Esta nossa posição é tomada independentemente do facto de considerarmos que V. Exas. se encontram já em mora no cumprimento do referido contrato, uma vez que não só não se encontram a pagar as rendas devidas, como por outro lado não nos entregaram a garantia bancária a que o mesmo contrato faz referência.

Esta nossa interpelação consideramo-la definitiva, pelo que caso V. Exas. não compareçam na escritura na data indicada, consideraremos haver incumprimento definitivo da vossa parte do referido contrato, perdendo da nossa parte interesse na celebração do mesmo com V.Exas.

L- No dia 3 de Abril de 2008, compareceram um representante da autora e os réus no Cartório Notarial, tendo ficado a constar que “Acto inutilizado por motivo só imputável às partes (falta de acordo entre as mesmas)”.

M- No anexo IV do contrato referido em A), cuja cópia se encontra junta a fls. 33 dos autos, estão descritos os trabalhos que deveriam ser desenvolvidos pela autora no locado:

- “1. Fornecimento da escada em madeira e respectiva guarda em vidro temperado. Closet conforme projecto e fornecimento da base em madeira com 4 degraus par subir o peito da janela da sala.
- 2 Execução de uma casa de banho conforme projecto em paredes de pladur com isolamento de 4 mm.
3. Fornecimento e aplicação de todo azulejo até 30, 00/m2.
4. Execução de canalização e esgotos.
5. Fornecimento e assentamento de louças incluindo torneira, igual ao existente (se for banca em pedra será por conta do cliente).
6. Fornecimento e aplicação de uma base de duche de 70 cm ou 80 cm sem resguardo.
7. Colocação de algum pavimento a fornecer pelo cliente.
8. Abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas Velux de 55x78 cm.
9. Abertura e tapamento de roços necessários para alimentação de estores eléctricos.
10. Fornecimento dos respectivos estores em alumínio térmico.
11. Arranjo necessário do tecto da cozinha.

A realização da “abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas de Velux de 55x78cm” será da inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS, quer perante os condóminos ou qualquer entidade que venha a reclamar da execução da obra ‘

N- Os réus reclamaram várias vezes da existência de C02.

O- Por carta datada de 24 de Julho de 2008, cuja cópia se encontra junta a fls. 58 como doc. 9 da PI, os réus comunicaram à autora que:

“Vimos pela presente em resposta à solicitação de V.Exas. para realização de “Inspeção dos níveis de C02 no Apartamento ...º... - D. P..V” no passado dia 17 de Julho, dizer o seguinte:

1. A fracção não carece de qualquer vistoria dado vos ter sido entregue em tempo uma peritagem da qual constam os defeitos e problemas graves existentes na fracção que V. Exas. nunca, até à data, repararam [...].

5 Na data marcada por V. Exas. para a realização da escritura, o que já fizeram fora do prazo previsto para o efeito, a fracção não correspondia à prometida vender quanto a estacionamento e benfeitorias que V. Exas. se

comprometeram a realizar e apresentava vários defeitos, dos quais destacamos a fuga de monóxido de carbono no sistema de exaustão da cozinha, que impossibilitam a utilização da fracção, ainda hoje para o fim a que se destinam.

6. Não tendo V. Exas. cumprido as obrigações decorrentes do contrato celebrado, recusámos celebrar a escritura de aquisição.

7. Entendemos assim que há muito que V. Exas. se encontram em mora quanto ao cumprimento das obrigações de entrega da fracção nas condições previstas no contrato celebrado.

8- Nestes termos, consideramos definitivamente incumprido por V. Exas. o contrato, perdendo interesse na aquisição da fracção.

9. Assim, ficam V. Exas. notificados de que a partir desta data passamos a possuir a fracção não com intenção de aquisição na qualidade de promitentes compradores, qualidade que assumimos até hoje razão pela qual não aceitamos a pretensão de V. Exas. de que a nossa ocupação corresponde a uma locação, mas sim na qualidade de credores com direito a retenção sobre a fracção'.

P- Os réus revogaram a cláusula 16ª do contrato, revogação aceite pela autora;

Q- A autora não fez constar no título de propriedade horizontal o uso exclusivo pelos réus do espaço de estacionamento da fracção, como ficara acordado.

R- O uso exclusivo pelos réus do espaço de acesso aos estacionamentos ficou a constar apenas do Regulamento do condomínio;

S- Em 21 de Dezembro de 2005, não se encontrava realizada a benfeitoria constante do anexo IV “ de Closet” e fornecimento base de madeira com 4 degraus para subir o peito da janela da sala.

T- Os Réus realizaram abertura de 2 buracos na laje para colocação de duas janelas “Velux”.

U- Os Réus são casados.

V- Através de cheque datado de 3 de Agosto de 2006 cuja cópia se encontra junta a fls. 180, os réus entregaram à autora a quantia de 18.009,07€.

X- Por carta datada de 19 de Maio de 2005, cuja cópia se encontra junta a fls. 210 como doc. 6 da contestação, os réus comunicaram à autora:

Venho por esta forma comunicar a V. Exas. que considero o contrato promessa relativo à fracção em epígrafe definitivamente incumprido em virtude de mora na entrega. Como é do conhecimento de V. Exas., o prazo máximo estabelecido para o efeito era o mês de Outubro de 2004. Assim necessitando da fracção para habitação, ocorreu já a minha perda de interesse na manutenção do contrato, razão pela qual solicito a V Exas procedam à devolução do sinal em dobro no valor de 180.000,00€.

Esta situação foi ainda determinante de vários prejuízos, bem como da urgência na aquisição de uma habitação alternativa, que não deixarão de ser imputados a V. Exas'

Z- Por carta datada de 21 de Junho de 2006, cuja cópia se encontra junta a fls. 211 a 214 como doc. 9 da contestação, os réus comunicaram à autora que: “[...] Celebrámos em Julho de 2004 um contrato de arrendamento com opção de compra da fracção em epígrafe. Como então referi à AA-C..., só por incapacidade financeira não denunciei o contrato celebrado, pelo motivo de ter começado a habitar a fracção em Outubro de 2005, com mais de um ano de atraso.

Tal sucedeu por que a CML não emitiu a licença de habitação, segundo soube através da AA-C..., até Abril de 2005; mas, também, porque desde esse mês, até ao dia 21 de Dezembro de 2005, a AA-C... não entregou a casa pronta, com condições de habitabilidade, com as obras contratadas concluídas, apesar das dezenas de apelos naquele sentido.

Porque não tinha outra alternativa, e porque tinha de abandonar a casa que então habitava em virtude de compromisso assumidos, resolvi por minha iniciativa, começar a habitar a fracção F 19 em Outubro, sem as obras da mesma estarem concluídas, com reparações que tive de fazer à minha custa, cuja responsabilidade na execução é, naturalmente, da responsabilidade da AA-C... (refiro-me ao chão).

Diversas foram as obras deixadas por fazer pela equipa de construção civil pela AA-C... contratada. São obras, que ainda hoje não estão concluídas ou, se preferir, reparações necessárias em resultado das obras feitas pela AA-C... que não foram realizadas.

O ponto fundamental no que diz respeito ao contrato celebrado é o facto de não haver uma parte substancial do apartamento que só esteve acessível em condições de segurança, erigidas por lei e reconhecidas por qualquer entidade licenciadora, no dia 21 de Dezembro de 2005, data em que a instalação da guarda da escada foi finalmente concluída.

Até lá, independentemente da interpretação que possa ser feita pela AA-C..., o apartamento não tinha as condições de habitabilidade pressupostas no contrato celebrado, a não ser que se aceite ter um precipício de 3 metros em causa.

Entendo que o prazo para a escritura, de 24 meses, só corre a partir do dia 21 de Dezembro de 2005. Espero que o entendimento da AA-C... seja o mesmo, que, aliás, decorre da factualidade e do direito subjacentes ao contrato celebrado.

Decorrente deste facto, o pagamento intercalar de 20.000 euros, ou reforço de sinal, como quiserem designá-lo, deveria ser feito na presente data, seis meses

após o início da efectiva ocupação do apartamento. No entanto, serve a presente missiva para comunicar que irei reter aquele montante até que tenham sido feitas as reparações que venho a reclamar junto dos responsáveis da AA-C... há meio ano, e que revestem uma tal gravidade que, uma vez mais, me impedem de fruir do apartamento F 19 com as condições de habitabilidade e salubridade exigíveis.

Alertei por diversas vezes o Arq. DD, a quem, apesar de tudo, tiro o chapéu por ter sido a única pessoa da AA-C... que se ocupou das gravíssimas deficiências de que padece a fracção F 19 e as zonas comuns do edifício, para as também gravíssimas deficiências da fracção, como sejam o facto da janela de um dos quartos não abrir desde Janeiro de 2006, facto que torna impossível a fruição daquela divisão em condições normais de salubridade; o facto da janela da cozinha não fechar desde Fevereiro de 2006, que impedia o uso da mesma, nomeadamente pelas crianças que habitam a fracção, durante os meses de Inverno, e que impedem a climatização da casa agora durante o Verão; as infiltrações diversas nas várias janelas (reparação em curso há algumas semanas em regime intermitente); a porta da rua cujo trinco não funcionou desde Janeiro de 2006, finalmente reparada, e mal, na semana passada.

Não tenho que esperar por reparações pelo período de meio ano. Tenho o direito a reter o reforço do sinal até à reparação integral dos defeitos da casa. E aproveito para comunicar que ao montante dos 20.000 euros irei deduzir o montante por mim suportado na substituição do chão e na limpeza da casa, mediante a apresentação das respectivas facturas.

Foi este, aliás, o acordo feito com a AA-C... em Outubro, no tocante ao chão. Em todo o caso, outros graves defeitos afectam a fracção e os lugares de estacionamento automóvel que tive oportunidade de comunicar à AA-C..., nas pessoas do Sr. Abdulkader e do Arq. DD, nomeadamente o facto de não conseguir parquear automóveis num dos lugares de estacionamento porque não há espaço para a manobra. Não sei se se trata de um problema de licenciamento ou de execução da obra, mas a verdade é que o problema existe.

No mesmo sentido, há gravíssimos problemas em todas as janelas da casa, que não vedam a temperatura e o som, estejamos no Inverno ou no Verão, de dia ou de noite. Tal situação irá, aliás, ser alvo de uma peritagem de que lhes darei conhecimento em breve.

É tudo quanto me oferece dizer sobre o assunto. A adesão da AA-C... à interpretação que faço do contrato é aconselhável, sob pena de resolvermos a questão judicialmente.

Perdoem-me V.Exas. a dureza do teor desta carta, mas a total falta de

acompanhamento da AA-C... que reinou até há pouco, situação minorada nos últimos meses, exaspera-me a mim e à globalidade dos ocupantes, proprietários ou promitentes compradores das diversas fracções. No meu caso, se não agi judicialmente contra a AA-C..., tal se deve à simpatia e educação que, apesar de tudo, tenho merecido das diversas pessoas com que tenho contactado nessa sociedade [...];

AA- Por carta datada de 4 de Julho de 2006, cuja cópia se encontra junta a fls. 216 a 217 como doc. 10 da contestação, os réus comunicaram à autora que: “[...] No seguimento da minha comunicação de 21 de Junho de 2006, venho informar V Exas. que parte dos defeitos de que a fracção em epigrafe padecia ainda subsistem.

Já depois daquela comunicação foram feitas reparações nas janelas, nomeadamente na do quarto. Ao sexto dia de funcionamento após a reparação o sistema de abertura do caixilho, de novo este faliu, e se antes a janela estava fechada, encontra-se agora completamente aberta, proporcionando a entrada da água quando chove, como aconteceu já hoje, a entrada de insectos e impedindo a climatização daquela divisão.

É óbvio que aquele sistema de abertura e fecho não serve e que deve ser substituído. Em todo o caso, até à reparação do mesmo, de forma convincente, reterei o montante de reforço que deveria ter pago no dia 21 de Junho de 2006.

Subsistem as obras deixadas por fazer pela equipa de construção civil contratada pela AA-C.... São obras, que ainda hoje não estão concluídas ou contam com defeitos vários. Impõe-se a sua reparação imediata.”

BB- Por carta datada de 6 de Julho de 2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 219 como doc. 11 da contestação, os réus comunicaram à autora que: “[...] Na sequência dos vários pedidos que fiz’ a V. Exas. para reparação dos diversos defeitos de que a fracção em que habito padecia e padece, solicitei à EE-C... o diagnóstico do imóvel.

Venho pela presente dar conhecimento a V Exas. desse documento, que me foi entregue já durante o mês de Julho, chamando a atenção de que foram detectados problemas graves, como poderão constatar, nomeadamente problemas com a rede de gás e elevadas concentrações de monóxido de carbono (ponto 5 1., pág. 33), o que compromete perigosamente as condições de segurança e habitabilidade de quem ali habita (no caso, dois adultos e três crianças)’

CC- As partes comportaram-se sempre como sabendo que quando no número 4 do art.º 5º se escreve “no início do 2º ano” houve um erro de escrita, pois o que se queria escrever era “no início do 3º ano

(Da base Instrutória)

1. As partes não outorgarem a escritura por não se terem entendido quanto à realização de benfeitorias e eliminação de defeitos (Q1) (facto resultante de alteração introduzida pelo Tribunal da Relação).
2. Os trabalhos referidos no anexo IV (alínea M) dos factos assentes) foram realizados pela autora com excepção do referido no ponto 8, respeitante à “abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas Velux(e com excepção também do referido em S) (Q2).
3. O projectista não deu autorização para a abertura do buraco na laje para colocação de duas janelas Velux(Q3).
4. Na altura da vistoria do gás foi efectuado um teste tendo sido o mesmo conforme aos limites legais, vistoria essa feita pela própria empresa instaladora e fornecedora de gás (Q4).
5. A autora tentou, já em Julho de 2008, e face à insistência dos réus na referência ao excesso de CO 2, fazer uma vistoria à casa (Q5).
6. No que foi impedida pelos réus (Q6).
7. Quando os RR. passaram a habitar a fracção, o pavimento encontrava-se colocado de forma defeituosa (Q14).
8. Os RR. suportaram o custo do trabalho de recolocação do pavimento (Q15).
9. Os RR. realizaram o trabalho de colocação de janelas Velux (Q18).
10. Esse trabalho foi realizado com o conhecimento da A. (Q 18 novamente).
11. As janelas e caixilhos apresentavam defeitos nos sistemas de fecho e permitiam a passagem de som e vento para o interior da fracção (Q20 e Q21).
12. Bem como os defeitos das janelas permitiam a entrada de água em abundância, obrigando à colocação de panos e baldes, dando origem a infiltrações nos quartos, sala e Wcs (Q22).
13. Desde a data em que os RR. começaram a habitar a fracção, que verificaram que a marcação do estacionamento nos termos *infra* referidos no n.15 tornava difícil o acesso ao estacionamento dos réus sempre que no lugar vizinho se encontrasse uma viatura estacionada (Q23).
14. As marcas no solo não foram feitas em conformidade com as plantas aprovadas pela Câmara Municipal (Q24).
15. O estacionamento em frente aos estacionamentos dos RR. encontrava-se marcado mais à esquerda do que a medida constante das plantas e projecto aprovado (Q25).
16. Tal demarcação tornava difícil o acesso ao estacionamento dos RR sempre que no lugar vizinho se encontrasse uma viatura estacionada (Q26 e Q27).
- 17- Em 16 de Abril de 2007 a fracção apresentava os seguintes defeitos:
 - [4] Ruído proveniente do radiador do aquecimento central
 - [7]. Juntas de caleiras dessoldadas e falta de protecção do tubo de ar condicionado

[11]- Caixilharia em madeira em condições pouco satisfatórias com frinchas entre os elementos que permitem a entrada de água, vento e ruído

[12] -Oscilações das janelas quando fechadas.

[14] - Estacionamento limitado (se existirem automóveis estacionados no arqueamento em frente o mesmo não é possível) (Q28) (Resposta resultante de decisão do Tribunal da Relação).

18- A A. procedeu à demarcação do estacionamento em frente ao dos réus (Q32).

19. A A. procedeu na mesma data à pintura no espaço de acesso ao estacionamento dos RR. (constante do anexo ao contrato como a definir para fruição e transmissão e do Regulamento como uso exclusivo dos RR.), de uma raia amarela de proibição de estacionamento, o que se mantém (Q38).

20. No dia da escritura a fracção mantinha os defeitos relativos ao estacionamento, janelas e caixilhos tal como consta de 17 *supra* (Resposta resultante de alteração determinada pelo Tribunal da Relação).

21. Os RR. mudaram-se com os filhos para um prédio de escritórios sito na Rua das Trinas (Q40).

Apreciando:

11. A questão que está neste momento essencialmente em causa é a de saber se a autora tem direito a receber dos RR o montante das rendas contrapartida da cedência do imóvel ao abrigo de um contrato de arrendamento depois de constituído contrato-promessa bilateral de compra e venda mediante opção de compra. Por outras palavras: importa saber se, à luz da doutrina da impressão do destinatário que emerge dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil, deve considerar-se que o arrendamento subsiste em toda e qualquer circunstância até à outorga da escritura de compra e venda.

12. A A. sustenta que as partes outorgaram contrato de arrendamento com início em 1-1-2006. Deixaram de pagar a renda em 1-1-2008 (ver I *supra*) e apenas desocuparam o imóvel em Outubro de 2010. Ora, sendo a renda no montante de 5.000€ a partir do 3º ano, ou seja, 1-1-2008, é devido à A. o montante de $32 \times 5000€ = 160.000€$. No entanto, porque ficou estipulado (ver cláusula 12ª /1) que no caso de os locatários não exercerem a opção de compra têm direito de exigir a devolução de 1/3 da quantia referida no n.º2 da cláusula 10.ª que é de 54.000€, quantia entregue com a assinatura do contrato em 8-7-2004, ou seja, os RR têm direito à restituição de 18.000€.

13. Um tal entendimento pressupõe que, com a opção de compra por parte dos réus, se extingue o contrato de arrendamento pelo que, a não haver opção de compra, os réus continuavam obrigados ao pagamento da renda até ao

termo do contrato. No entanto, da leitura da cláusula 3^a/5 (ver A) *supra* da matéria de facto) parece resultar que não basta a opção de compra para que o arrendamento cesse os seus efeitos, impondo-se ainda que o preço da compra seja integralmente satisfeito. Então, a ser assim, o arrendamento apenas se extinguiria com o pagamento da totalidade do 500.000€ que poderia verificar-se antes da escritura, embora normalmente o pagamento integral se realize com a escritura.

14. A A. entende que a celebração de um contrato de arrendamento de duração limitada com opção de compra constitui uma solução negocial interessante que visa satisfazer os interesses do comprador que não pode, desde logo, pagar a totalidade do preço e também os do promotor imobiliário que, desde modo, pode vender com menos dificuldade numa época em que o acesso ao crédito está dificultado.

15. Não cumpre aqui, como é evidente, considerar as vantagens económicas das soluções negociais que as partes adoptam; dir-se-á, no entanto, que um contrato-promessa com pagamento escalonado de prestações correspondentes ao preço e estipulação de um prazo dilatado para outorga da escritura de compra e venda não será, parece-nos, solução que não permita atingir as mesmas finalidades.

16. O princípio da autonomia ou da liberdade contratual (artigo 405.º do Código Civil) é princípio essencial no domínio dos contratos - a vontade das partes é soberana - justificando-se, porém, a intervenção do tribunal para, analisando as estipulações, verificar se ao abrigo desse princípio, de modo consciente ou não, as partes estão a violar normas imperativas ou a incorrer em fraude à lei. Quando das cláusulas resultem dúvidas sobre o sentido da declaração, dúvidas que podem resultar da própria conjugação de cláusulas, vale, nos negócios onerosos, o sentido que corresponder ao maior equilíbrio das prestações. (artigo 237.º do Código Civil).

17. No caso vertente um ponto que não pode deixar de impressionar, quando se lêem as cláusulas do contrato, é que a A. fixa a partir do 3º ano do contrato um valor de renda de 5.000€ mensais (cláusula 4^a/1, alínea c) do CP), pretende ainda a constituição de uma garantia bancária à primeira solicitação para assegurar o pagamento das rendas vincendas a partir do 25.º mês do contrato, mas não considera que essas rendas possam ser deduzidas ao preço de venda, só podendo o promitente comprador deduzir aquelas que pagar até ao final do 2º ano do contrato (cláusula 10^a/3). Aliás, as próprias entregas extraordinárias que os locatários efectuem por conta do preço, o que podem fazer a todo o tempo, apenas serão dedutíveis ao preço final se forem efectuadas até ao início do 3º ano de vigência do contrato de arrendamento (cláusula 10.º/4 e CC *supra*).

18. A vontade das partes é de que a opção de compra seja efectuada até ao início do 3º ano do contrato; se o for, porque com ela cessa o arrendamento, não há obviamente interesse na prestação de uma garantia bancária destinada a assegurar o pagamento de rendas vincendas; se não for exercida opção de compra nem prestada garantia bancária, subsistindo, portanto, o arrendamento, uma de duas: ou os promitentes compradores manifestam ainda a intenção de compra na sequência de interpelação, hipótese em que cessa o arrendamento ou, se não o fizerem, sujeitam-se à resolução do contrato. Quer isto dizer que, se não for exercida a opção de compra, o contrato de arrendamento subsiste conquanto, por garantia bancária, esteja assegurado o pagamento das rendas vincendas (cláusula 5ª).

19. Pressupõe-se que o exercício da opção de compra para além desse período é do interesse exclusivo dos promitentes compradores e, por isso, nessas circunstâncias o arrendamento subsiste com o pagamento da renda até pagamento integral do preço para além, portanto, do momento da opção de compra que, de acordo com a cláusula 9ª/1 tem de ser actuada “ até 120 dias antes do termo do contrato de arrendamento”.

20. Assim sendo, teremos, de acordo com o estipulado, a possibilidade de coexistência do arrendamento com o contrato-promessa de compra e venda visto que os efeitos do arrendamento cessam (ver cláusula 3ª/5) “ se os locatários optarem pela compra do andar e logo que integralmente satisfeito o preço da compra, abaixo acordado”. No entanto, um tal entendimento vale para os casos em que a opção de compra não seja exercida ou antes do início do 25.º mês de arrendamento ou depois, após a interpelação para ela ser manifestada no caso de os locatários não entregarem a garantia bancária à primeira solicitação.

21. Refira-se que foi esta a posição assumida pelos promitentes compradores: não realizaram a garantia bancária mas manifestaram, uma vez interpelados, a sua opção de compra. A partir desse momento as relações entre as partes passaram a reger-se pelo contrato-promessa de compra e venda, daí a justificada recusa dos promitentes compradores em entregarem 5000€ mensais a título de renda, valor que, conforme o estipulado, nem sequer seria considerado entregue por conta do preço de venda do imóvel de 5000.000€.

22. Foi ainda estipulado que a escritura de compra e venda será celebrada em dia, hora e cartório notarial a designar pela senhoria, ora autora (cláusula 11ª), fixando-se um prazo para a sua celebração: o de 40 dias depois de os locatários manifestarem a vontade de adquirir o bem locado (cláusula 9ª /2) - o que sucedeu em 24-10-2007 (ver F *supra*) - ou depois da aprovação do empréstimo bancário.

23. A escritura de compra e venda devia, assim, ter sido outorgada ainda em

2007 o que não sucedeu por responsabilidade da autora que não reparou os defeitos existentes na fracção prometida vender que foram denunciados pelos réus.

24. Ora salta à vista - permita-se-nos a expressão - que, havendo incumprimento do promitente vendedor a justificar, como sucedeu, que os promitentes compradores resolvessem o contrato-promessa por perda de interesse na compra e venda (artigo 808.º do Código Civil) - a sanção do pagamento do sinal dobrado somada ao exercício do direito de retenção que a lei confere ao promitente comprador ao qual foi conferida a *traditio* do imóvel (artigo 755.º/1, alínea f) do Código Civil) ficaria completamente anulada ou muito reduzida se considerássemos os promitentes compradores vinculados ao pagamento de renda até ao termo de um contrato de arrendamento a perdurar para além da resolução do contrato-promessa.

25. Por tal motivo, ainda que se houvesse por subsistente o arrendamento com a constituição do contrato-promessa de compra e venda, não pode o promitente vendedor, sob pena de violação de norma imperativa, querer satisfazer a título de renda aquilo que afinal mais não representa do que a compensação pela ocupação lícita do imóvel por parte dos RR, promitentes não inadimplentes. Estaríamos, a aceitar-se o pagamento de uma tal contrapartida, verificada situação de incumprimento definitivo do promitente-vendedor, a permitir uma fraude à lei, desrespeitando-se normas imperativas e, por conseguinte, tal exigência seria ilegal de acordo com o disposto no artigo 405.º do Código Civil - a liberdade contratual tem a lei por limite - conjugado com o disposto no artigo 280.º e 755.º/1, alínea f) do Código Civil.

26. A obrigação de pagamento de renda - que não é, de acordo com o estipulado, dedutível no preço da compra e venda em circunstância alguma a partir do 25º mês - garante ao promitente vendedor, quando o contrato-promessa de compra e venda não se realize até ao 25º mês (*in casu*, 1-1-2008), o pagamento de compensação devida pela fruição do imóvel prometido vender, sabendo-se todavia que o gozo do imóvel ao abrigo de *traditio* em contrato-promessa, porque geradora de ocupação lícita não confere direito a qualquer pagamento (Ac. do S.T.J. de 10-1-2008 - Salvador da Costa - revista 4660/07, Ac. do S.T.J. de 5-12-2006 - Sebastião Póvoas - revista n.º 3914/06).

27. Quer isto dizer que a subsistência do arrendamento a par do contrato-promessa, ainda quando este apenas se constitua depois do 25.º mês a contar do início do arrendamento, é de duvidosa admissibilidade por se dever entender que o arrendamento teria sempre o seu limite de vida com o contrato-promessa resultante do facto de o promitente comprador manifestar a sua intenção de compra até aos referidos 120 dias antes do termo do contrato de arrendamento. Não se olvide que, logo com a outorga do contrato-

promessa de arrendamento o proprietário/locador “ se obrigou a vender aos locatários a fracção prometida dar de arrendamento [...] desde que os locatários manifestem a vontade de adquirir a fracção posteriormente ao primeiro ano de arrendamento e até 120 dias do termo do contrato de arrendamento” (cláusula 9ª/1)

28. Aceita-se que em caso de incumprimento do promitente comprador a quem foi conferida a posse do imóvel, resolvido que seja o contrato, possa o promitente vendedor exigir indemnização por uma ocupação não titulada (artigo 483.º do Código Civil).

29. Não se vê, é certo, que haja incompatibilidade entre o contrato de arrendamento e o contrato-promessa de compra e venda. Basta pensar num arrendatário vinculístico que celebra com o locador contrato-promessa de compra e venda, mas não querendo compreensivelmente pôr termo ao arrendamento enquanto a escritura de compra e venda não for outorgada. Mas isso não significa que noutras situações não se verifique, pela dependência e interligação dos contratos, uma concreta incompatibilização.

30. A dificuldade, no caso vertente, estaria em saber se, implicando o arrendamento a entrega do imóvel e vinculando-se o locador, desde logo, a contrato-promessa bilateral por mera opção do arrendatário, será admissível a subsistência do arrendamento após a opção de compra. É que, como se disse, por via da subsistência do arrendamento o locador faz-se cobrar do valor compensatório pela ocupação que não poderia obter por via da mera *traditio*. E é isto que parece estar aqui fundamentalmente em causa designadamente a partir do momento em que nenhuma quantia entregue depois de 1-1-2008 (o referido 25.º mês) a título de renda pode valer sequer como antecipação total ou parcial do cumprimento.

31. O arrendamento vai possibilitar ao promitente-vendedor auferir um valor que não poderia obter no âmbito da utilização do imóvel decorrente de *traditio* em contrato-promessa. A entrega do imóvel prometido vender constitui acto lícito que não implica, como se disse, enquanto subsiste o contrato-promessa, pagamento compensatório ao promitente vendedor.

32. Certo que das estipulações do contrato resulta que o promitente vendedor estava interessado em que a escritura de compra e venda se realizasse antes de 1-1-2008; no entanto, mal se compreenderia, sem se haver o promitente incurso em abuso do direito (artigo 334.º do Código Civil), que pudesse ele obter, por via do arrendamento, a admitir-se, o que não se aceita no caso vertente, a sua subsistência após constituição do contrato-promessa de compra e venda, um valor de rendas que poderiam cobrir o montante do sinal dobrado, *sendo o incumprimento do contrato definitivo da sua inteira responsabilidade*.

33. Quer isto dizer que, a admitir-se - repetimos uma vez mais - que o contrato de arrendamento não se extinguisse com o início de vigência do contrato-promessa de compra e venda, um tal entendimento apenas poderia valer, no máximo, para o caso em que a opção de compra sobreviesse depois do mencionado 25.º mês; e, mesmo assim, o arrendamento não deveria considerar-se subsistente a partir do momento em que se verificasse *incumprimento definitivo do contrato-promessa* visto que a existência do arrendamento apenas se justifica em razão da compra e venda.

34. Antes dessa data, a opção de compra que leva à constituição do contrato-promessa de compra e venda implica a extinção do arrendamento, valendo como facto (cláusula potestativa condicional) gerador da caducidade do arrendamento (artigo 1051.º, alínea b) do Código Civil).

35. Afigura-se-nos, assim, que, no caso vertente, o contrato de arrendamento se extinguiu com a opção de compra por parte do promitente comprador exercida ainda no ano de 2007 à qual o promitente vendedor estava sujeito; em lugar do contrato de arrendamento, as partes ficaram vinculadas no âmbito do contrato-promessa bilateral de compra e venda com início reportado ao início do arrendamento (artigos 276.º/1 e 410.º do Código Civil).

36. Suscitou-se ainda a questão de saber se, no caso em apreço, houve um pacto de opção. Entendeu a Relação que sim, o que nos parece correcto. Vejamos.

37. O contrato em causa foi denominado “contrato-promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”.

38. No momento em que o contrato-promessa de arrendamento foi celebrado o imóvel estava em construção. Não podiam obviamente as partes celebrar um contrato de arrendamento visto que não era ainda possível a entrega do imóvel (artigo 1022.º do Código Civil).

39. Conscientes disso, as partes celebraram no dia 8-7-2004 um contrato-promessa de arrendamento que se converteria em contrato de arrendamento de duração limitada (5 anos) logo que fosse apresentada aos locatários a licença de utilização do locado “ficando o arrendamento a reger-se nos termos do presente contrato que passa a ser definitivo e termo 5 anos e um dia depois” (cláusula 3ª/2).

40. O contrato passou a vigorar a partir de 1-1-2006, ou seja, no mês a seguir ao da emissão da licença.

41. No entanto, as partes tinham em vista a compra e venda do imóvel.

42. Não estavam todavia ainda em condições de outorgar nem a escritura de compra e venda nem o contrato-promessa e, por tal motivo, acordaram em celebrar um contrato de arrendamento com opção de compra por parte do arrendatário.

43. Essa opção de compra foi exercida no caso vertente em 24-10-2007, ou seja, antes do momento em que foi ajustado que os réus prestassem garantia bancária (até ao início do 25º mês do arrendamento, ou seja, até 1-1-2008: cf. CC) *supra*).

44. Por isso, não há que falar aqui de não exercício de opção de compra porque houve opção de compra.

45. A A. obrigou-se a vender aos locatários a fracção prometida vender (cláusula 9ª/1) pelo valor de 500.000€.

46. Exercida a opção de compra, ou seja, declarado pelo arrendatário que queria adquirir o imóvel, constituiu-se contrato-promessa bilateral de compra e venda (artigo 410.º do Código Civil) valendo as quantias entregues como sinal nos termos estipulados (cláusula 10ª/2).

47. Estamos, como se decidiu, face a um efectivo pacto de opção.

48. A distinção entre contrato-promessa unilateral e pacto de opção está em que este “ consiste no acordo em que uma das partes se vincula à respectiva declaração de vontade negocial, correspondente ao negócio visado, e a outra tem a faculdade de aceitá-la ou não, considerando-se essa declaração da primeira uma proposta irrevogável” (Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, Almedina, 12ª edição, pág. 382), portanto, “ do pacto de opção deriva um *direito potestativo* à aceitação da proposta contratual emitida e mantida pela outra parte” (Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol I, 10ª edição, pág. 311) considerando-se ainda que a promessa unilateral “ assenta sobre um contrato consumado” (Varela, *loc. cit.*, pág. 311).

49. Ora, no caso vertente, a A. emitiu uma proposta contratual de outorga de um contrato-promessa de compra e venda que integraria as cláusulas que, tendo em vista esse contrato, constavam já do contrato-promessa de arrendamento a converter, como sucedeu, em contrato de arrendamento (ver artigo 405.º/2 do Código Civil: “ as partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei”). Quer dizer que a opção de compra tinha em vista o contrato-promessa de compra e venda, não existindo qualquer obstáculo em que seja um contrato-promessa o contrato definitivo referenciado. Almeida Costa chama a atenção para este aspecto quando refere:

Observemos que o pacto de opção pode referir-se à celebração de um contrato-promessa , devendo, neste caso, realizar- -se ainda, como terceiro momento, o contrato definitivo (*loc. cit.*, pág. 383).

50. Tal como se referiu, houve opção , exercida em 24-10-2007 em conformidade com o estipulado e, por isso, as partes ficaram vinculadas por contrato-promessa bilateral com a aceitação da proposta irrevogável firmada em 8-7-2004 (*supra* A) que obrigava a A. a vender por 500.000€ o imóvel que

os réus se obrigaram a comprar (ver F).

51. Como se referiu, já no decurso do contrato-promessa e face à mora da A. na reparação dos defeitos que evidenciava o imóvel, os réus, por carta de 24-7-2008, considerando o incumprimento da A. na reparação desses defeitos e invocando, dado o tempo decorrido, a perda de interesse na aquisição da fracção (ver *O supra*) justificaram a não entrega do imóvel com base no direito de retenção.

52. Está provado que a escritura de compra e venda apenas não foi celebrada até ao final de Dezembro de 2007 nem depois, designadamente na data da escritura que a A. marcou para o dia 3-4-2008 (L *supra*), por culpa da A. que não procedeu, não obstante todas as insistências dos réus, à eliminação dos defeitos existentes numa fracção que a A. reconhece ser uma habitação de luxo e que vendia pelo preço de 500.000€ (ver H), L), N),O), AA), 11, 12, 13, 14, 17, 20).

53. Por isso, tal como se decidiu, a A. tem de pagar ao réu o valor do sinal dobrado e os réus não têm de pagar nenhuma quantia à A. com base na ocupação (ou não entrega) da fracção visto que lhes assistia o direito de retenção da fracção pelo crédito resultante do não cumprimento do contrato-promessa imputável à A. que, por não ter procedido às reparações que se lhe impunham, sucessivamente exigidas pelos RR ao longo de vários anos, levaram a uma justificada perda de interesse dos RR na aquisição do imóvel prometido vender (artigo 808.º do Código Civil).

Concluindo:

I- Acordado entre A. e RR contrato-promessa de arrendamento com opção de compra, tal contrato, com a entrega do imóvel, convola-se em contrato de arrendamento com opção de compra.

II- A opção de compra ou pacto de opção traduz um acordo em que uma das partes se vincula à declaração negocial correspondente ao negócio visado - no caso contrato-promessa de compra e venda - conferindo à outra o poder potestativo de exercer, nos termos estipulados, a vontade de aceitar essa declaração, constituindo-se, assim, o negócio tido em vista.

III- Tal negócio pode ser um contrato-promessa devendo, nesse caso, realizar-se, num terceiro momento, o contrato definitivo.

IV- Não há em princípio obstáculo legal à coexistência de contrato de arrendamento com o contrato-promessa de compra e venda do imóvel arrendado, mas pode decorrer dos termos acordados que uma tal coexistência não é a que resulta do sentido das declarações negociais à luz da doutrina da impressão do destinatário (artigos 236.º a 238.º do Código Civil).

V- Assim, no caso vertente e com base no entendimento que decorre da aludida doutrina, o contrato de arrendamento deve considerar-se extinto por

caducidade (artigo 1051.º, alínea b) do Código Civil) com a opção de compra constitutiva do contrato-promessa de compra e venda por este contrato se regendo as relações contratuais estabelecidas desde a outorga do contrato-promessa.

Decisão: nega-se a revista

Custas pelo recorrente

Lisboa, 10-11-2011.

Salazar Casanova (Relator)

Fernandes do Vale

Marques Pereira