Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 158/06.5TCFUN.L1.S1

Relator: FONSECA RAMOS

Sessão: 19 Maio 2010

Número: SJ

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA DA AUTORA, CONCEDIDA PARCIALMENTE À RÉ

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA **INCUMPRIMENTO**

MORA **EXECUÇÃO ESPECÍFICA** **PROVA ILÍCITA**

Sumário

I) Pese embora o contrato-promessa, art. 410º do Código Civil, ser um contrato-preliminar ele não deixa de ser um contrato completo, podendo ser incumprido e as partes terem interesse no seu cumprimento, mesmo se já tiver sido celebrado o contrato definitivo se com essa celebração não se esgotar o clausulado no pré-contrato.

II) - A para das normas do regime especial do contrato-promessa - arts. 410º, 442º e 830º do Código Civil - são-lhe aplicáveis, na parte compatível as regras gerais dos contratos - mormente os arts. 406º, nº1, 798º, 799º, 801º e 808º do Código Civil.

III) - Se num contrato promessa bilateral, onde foi colocada a cargo de uma das partes a marcação da data da celebração da escritura pública de compra venda, prazo que as partes não demonstraram ser um prazo fixo, peremptório, que, se vencido frustrasse desde logo a utilidade económica do contrato, a simples mora adveniente da não marcação da escritura na data prevista, ou a impossibilidade de pagar o IMT, competisse este pagamento aos compradores (como é usual) ou aos vendedores, não permite afirmar que o atraso na marcação da escritura implique ipso facto incumprimento definitivo.

IV) - Importaria converter a mora em incumprimento definitivo, fosse pela interpelação admonitória - que a promitente compradora não fez - fosse pela

alegação e prova de factos que demonstrassem da sua parte, a perda objectiva de interesse na prestação dos promitentes vendedores – arts. 801º e 808º do Código Civil, com fundamento na mora.

V) Entendem, maioritariamente, a doutrina e a jurisprudência que o pressuposto da execução específica consentida pelo art. 830º, nº1, do Código Civil é a mora.

VI) Sendo deontologicamente censurável a actuação da Mandatária da Autora, que invocou ser Advogada dos RR. para obter uma certidão fiscal relativa à situação tributária destes, almejando, assim, prova que certificava a existência de dívidas ao Fisco, tendo essa prova sido obtida ilicitamente, tal não implica que os factos certificados nesse documento autêntico, não arguido de falsidade, não possam ser considerados probatoriamente.

VI) No direito probatório processual civil não vigora, salvo casos excepcionais, o princípio do direito anglo-saxónico denominado “fruits of poisonous tree” – frutos da árvore envenenada, segundo o qual seriam contaminadas todas as provas obtidas com base numa actuação ilícita quanto ao modo como foram obtidas - se a árvore está envenenada, envenenados estão os frutos que produzir.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

AA, Lda., propôs, em 23.2.2006, acção declarativa de condenação seguindo forma ordinária, distribuída à Vara de Competência Mista do Funchal, contra:

- **BB- Fabricação de Produtos de Betão Unipessoal, Lda.**,

- CC.

Pedindo se decrete a resolução, por alegado incumprimento das RR., de contrato promessa de compra e venda de diversos prédios rústicos, com aquelas celebrado, e conseqüente condenação das mesmas a pagar-lhe indemnização equivalente ao dobro do sinal prestado, acrescida de juros, desde a interpelação respectiva.

Contestaram as RR., imputando à Autora o incumprimento do referido

contrato - concluindo pela improcedência da acção e pedindo, em reconvenção, se declare transmitida a propriedade dos prédios em causa, condenando-se a Autora a pagar o resto do preço acordado e, subsidiariamente, na perda, a favor das RR., do sinal entregue.

Requerida a intervenção, como parte principal, de DD e mulher EE, vieram estes declarar fazer seus os articulados apresentados pelas RR.

Efectuado julgamento, foi proferida sentença, na qual se consideraram a acção e a reconvenção improcedentes, absolvendo-se A. e RR. dos pedidos formulados.

Inconformadas, todas as partes apelaram para o Tribunal da Relação de Lisboa que, por Acórdão de 19.11.2009 - fls. 655 a 663 -, negou provimento aos recursos, confirmando a decisão recorrida.

Inconformados Autora e RR. recorreram para este Supremo Tribunal de Justiça

A Autora "AA, alegando, formulou as seguintes **conclusões** (fls.712 a 713):

I) - Dada a matéria de facto provada e assente, às Rés deverão ser imputadas as consequências da não realização da escritura de compra e venda dos prédios objecto do contrato cessão da posição contratual e do contrato promessa.

II) - Com efeito, provado que a não liquidação do IMT se deveu à existência de dívidas fiscais por parte dos vendedores, aqui Rés, não se pode concluir que a não realização da escritura de compra e venda a eles não é imputável, atendendo a que foi esse facto que obstou à realização das escrituras de compra e venda prometidas.

III) - A Autora tudo fez para cumprir com o contrato-promessa.

IV) - A Autora tudo fez, peio menos o que lhe era exigível, para liquidar o IMT.

V) - Não fazer recair sobre as Rés as consequências da não liquidação do IMT, atendendo a um facto que lhe é imputável, é grave e contratualmente injusto.

VI) - Não é igualmente tolerável que atenta aos factos dados como provados, a Autor seja obrigada a cumprir o contrato-promessa, desde logo, à perda de interesse na contratação, e depois pela impossibilidade de concretizar o negócio, o qual ficaram ambos demonstrados.

VII) - As RR. não cumpriram com as suas obrigações tributárias, nomeadamente as referidas nos artigos 59º e 78º do Código de Procedimento e Processo Tributário.

VIII) - Assim a decisão, atendendo à matéria dada como provada, deveria ser outra.

IX) - A de imputar às RR. o não cumprimento culposo do contrato prometido, ou seja, a não outorga da escritura de compra e venda, com as legais consequências.

X) - A decisão recorrida efectuou inadequado enquadramento do caso sub judice, aos arts. nº442º, nº2, art. 804º, nº2, nº1, art. 808º, 813º, todo do Código Civil, devendo, atendendo aos factos dados como provados, pugnar-se pela condenação das RR. nos termos peticionados na P.I..

XI) - Mantendo a decisão, desfecha a acção numa flagrante injustiça, premiando as RR. que nada fizeram com vista a celebração do contrato prometido sendo, aliás, por sua culpa a responsabilidade a sua não concretização.

Termos em que deve ser dado provimento ao presente recurso, e, em consequência, revogar-se a decisão proferida, consequente à resolução do contrato nos termos peticionados.

Os recorrentes/intervenientes, DD e mulher EE alegando formularam as seguintes conclusões:

1) - Tendo em conta a matéria dada como provada em primeira instância e confirmada pelo douto acórdão, não se pode concluir que a não celebração da escritura de compra e venda não pode ser imputável única e exclusivamente à

autora.

2) - A matéria dos quesitos 9º, 10º, 22º, 23º, 26º, 27º, 28º e 29º, todos da base instrutória, assentam na certidão obtida junto do Serviço de Finanças de Câmara de Lobos e que consta em fls.40 a fls.43 dos autos.

3) - Tal certidão (a de fls.40 a 43 dos autos) não contém factos reais.

4) - E a resposta positiva à matéria dos quesitos, 9º, 10º e 22º que (correspondem, respectivamente, às alíneas Z), AA) e MM) dos factos provados e que se encontram discriminados na douta sentença confirmada pelo douto acórdão) assentou na certidão de fls.40 a 43 dos autos.

5) - A obtenção de tal certidão, constitui uma manifesta violação do sigilo fiscal, protegido pelo artigo 64º da Lei Geral Tributária e pelo nº1 do artigo 26º da Constituição da República Portuguesa.

6) - O Sr. Juiz “a quo”, por diversas vezes, diligenciou junto de diversos Serviços de Finanças e da Direcção Regional dos Assuntos Fiscais, no sentido de, oficiosamente, obter diversas informações.

7) - Consta averbado nas cadernetas prediais rústicas o nome das Rés e desde, pelo menos, o primeiro trimestre do ano de 2004, sendo que a data prevista para a outorga da escritura seria até ao final do mês de Junho de 2004.

8) - Os Apelantes consideraram que a resposta aos factos constantes dos artigos 9º, 10º, 22º, 23º, 26º, 27º, 28º e 29º, todos da base instrutória, deveriam ter-se por não escritos, por assentarem em actos proibidos por Lei, violadores de normas jurídicas de ordem pública, tendo o Sr. Juiz “a quo”, violado a 2ª parte da alínea d) do nº1 do artigo 668º do Código de Processo Civil, por ter conhecido questões que não podia tomar conhecimento.

9) - Para além de que constituem matéria conclusiva e contém valorações jurídicas, não quesitáveis.

10) - Entendem os Apelantes que o Tribunal só teria de se pronunciar sobre factos, nos termos do nº4 do artigo 646º e artigo 653º, ambos do Código de Processo Civil, pelo que a matéria constante em tais quesitos (os quesitos 9º, 10º, 22º, 23º, 26º, 27º, 28º e 29º, todos da base instrutória) não podia ter sido

objecto de demonstração.

11) Os Apelantes colocaram também sob censura, a sentença “a quo” confirmada pelo douto acórdão, pelo facto de terem sido condenadas no pagamento da totalidade das custas do pedido reconvençional.

12) - De facto, a Autora deduziu o incidente de intervenção principal dos chamados ora Apelantes DD e mulher DD que foi deferido.

13) - Os referidos DD e mulher EE, ora Apelantes, declararam fazerem seus os articulados apresentados pelas Rés BB e CC

14) — Logo, tendo decaído a Reconvenção, as custas da mesma deverão recair, por uma questão de justiça, proporcionalmente sobre os Apelantes, nos termos, entre outros, do nº1 e 2 do artigo 308º; nº2 do artigo 446º, ambos do Código de Processo Civil.

15) - Os Apelantes entendem que a Apelada demonstrou nos seus articulados, de forma inequívoca e séria, que não pretende cumprir com o que se obrigara, o que justifica o recurso à execução específica dos contratos promessa de compra e venda e da cessão da posição contratual.

16) - Tal vontade séria em não cumprir constitui uma manifesta interpelação admonitória.

17) - Ambos os contratos admitem expressamente a possibilidade da sua execução específica, tal como consta dos factos assentes.

18) - A Apelada não fez o que devia ter feito para liquidar o Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas (IMT).

19) - Também não desmentiu o que consta do primeiro parágrafo da resposta da Sra. Chefe do Serviço de Finanças de Câmara de Lobos, eu, relativamente ao caso concreto, ninguém nestes Serviços se recorda do que poderá ter acontecido (...).”

20) - A Apelada não prova que tudo fez para liquidar o Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas (IMT) tendo para o efeito junto aos autos os respectivos formulários, cujos carimbos de recepção do Serviço de Finanças nem se encontram apostos, para demonstrar que diligenciou no sentido de

liquidar tal imposto.

21) - A Autora, é peremptória, em afirmar, que não existe qualquernexo eu entre a não liquidação do IMT e existência de eventuais dividas fiscais, existência que foi dada por não provada.

22) - Nada consta provado que a liquidação do IMT não se concretizou por causa de eventuais dívidas, que não existem, das Rés.

23) - Os prédios, que são objecto do contrato de promessa de compra e venda e da cessão da posição contratual, não estão sujeitos a penhoras, ónus ou quaisquer encargos, como se comprovou pela análise das certidões expedidas pela Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos.

24) - A Autora não liquidou o IMT dos demais prédios porque não o quis.

25) - Bastava para o efeito, que desse entrada dos formulários oficialmente aprovados, o que não se encontra demonstrado nos autos pois nos formulários que juntaram não constam os carimbos comprovativos da sua recepção no Serviço de Finanças.

26) - Tudo porque a administração fiscal encontra-se vinculada ao princípio da decisão e da fundamentação dos actos administrativos.

27) - A ser verdade que a Autora haja diligenciado, devia ter recorrido ao Tribunal Administrativo do Funchal.

28) - Devia a Autora ter recorrido ao processo urgente de intimação da Chefe do Serviço de Finanças de Câmara de Lobos.

29) - Nada fez a Autora contra o abuso da administração fiscal, lesivo dos interesses de todos os intervenientes nos contratos, nomeadamente dos Réus ora Apelantes e da receita do Estado.

30) - A Autora como sujeito passivo do IMT, podia ter recorrido aos meios de garantia previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e Processo Tributário - artigo 41º do Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas, e pura e simplesmente não recorreu.

31) - A sentença “a quo” confirmada pelo douto acórdão é uma não decisão.

32) - A não decisão, eterniza a concretização do negócio jurídico com mais um processo judicial e seus inerentes recursos.

33) - O Sr. Juiz “a quo” confirmado pelo douto acórdão, erraram ao não ter condenado a Autora a adquirir os prédios a que se obrigara, mediante o pagamento da restante parte do preço acordado, e liquidar o IMT “à posteriori”, mediante a apresentação da sentença transitada em julgado no Serviço de Finanças.

34) - A concretização do negócio jurídico é possível, porque o contrário não se encontra demonstrado.

35) - Subsiste o interesse das Rés e dos chamados ora Apelantes na sua realização, pelo que o Sr. Juiz “a quo” confirmado pelo douto acórdão, ao não terem julgado procedente a requerida execução específica, interpretaram erroneamente o n.º do artigo 410.º, n.º do 808.º e o n.º do 830.º, todos do Código Civil.

36) - Também, merece censura a resposta à matéria dos quesitos 32.º, 33.º e 34.º da base instrutória (fls.233 dos autos).

37) - De facto, a sentença “a quo” confirmada pelo douto acórdão, de forma inequívoca, admite que houve extracção de areão.

38) - Ninguém faz limpezas num prédio lá deixando uma cratera, o que foi ignorado pelo Sr. Juiz “a quo” na fundamentação da matéria de facto inserida na base instrutória, o que constitui erro de julgamento.

39) - A matéria dos quesitos 33.º e 34.º da base instrutória deverá ser alterada, por forma que o primeiro seja considerado provado, e que no segundo, se considere igualmente provado que a extracção do areão causou às Rés e ora Apelantes pelo menos um prejuízo no valor de €5.951,71.

40) - Autora nada fez no sentido do cumprimento dos contratos que outorgou, pelo que a ela (Autora) ora Apelada deverão ser imputadas as consequências, que desde já se requerem, da sua não realização nomeadamente, que a sentença “a quo” confirmada pelo douto acórdão, sejam ambos revogados e a Autora seja condenada na execução específica dos contratos que se obrigou, nos termos do n.º 1 do artigo 410.º, n.º do 808.º e n.º do artigo 830.º, todos do

código civil; violou erroneamente os artigos 64 da Lei Geral Tributária; n° 1 do artigo 26º, da Constituição da República Portuguesa; n° 1 e 2 do artigo 308º; n° 2 do artigo 446º; 653º; n°4 do 646; 2ª parte alínea d) do n° 1 do 668, todos do Código Processo Civil; artigo 334º; n° 1 do artigo 410º; n° 1 do 808º; n° 1 do 830º todos do Código Civil.

Termos em que deverá ser concedido provimento ao presente recurso e em conformidade revogados, a sentença e acórdão ora recorrido e, como consequência, ser o pedido reconvenicional julgado procedente, condenando-se a Autora no mesmo.

A Ré BB, alegando, formulou as seguintes conclusões:

A) O acórdão “a quo” enferma de diversos erros de julgamento, nomeadamente quanto à apreciação das provas e à fixação de alguns dos actos materiais da causa, porque assentaram num meio de prova que a Lei não admite.

B) Por requerem a intervenção do Tribunal “ad quem” nos termos e para os efeitos previstos no nº2 do artigo 722º do Código de Processo Civil.

C) E os factos que as Rés colocam sob censura são os que constam na matéria de facto provada que consta nas alíneas Z); AA) e MM) do duto acórdão “a quo”.

D) Tal matéria resultou da resposta à matéria aos quesitos 9º; 10º e 22º, da base instrutória.

E) E a resposta positiva dada pelo Tribunal da 1ª instância e confirmada pelo Tribunal “a quo” aos referidos quesitos da base instrutória assentou no documento fiscal de fls. 40 a fls.43 dos autos, o que consta da fundamentação à matéria de facto dada pelo Sr. Juiz da 1ª instância (veja-se fls.484 e o antepenúltimo parágrafo de fls.486 dos autos);

F) A obtenção de tal documento, que serviu de meio de prova, violou o sigilo fiscal, os bons costumes, a boa fé e intrometeu-se na vida privada das Rés, tudo em violação do artigo 64º da Lei Geral Tributária e do nº1 do artigo 26º da Constituição da República Portuguesa.

- G) Além do mais, tal matéria é conclusiva e contém valorações jurídicas.
- H) Entendem as Rés que o Tribunal “a quo”. Ao não ter expurgado dos factos provados a referida matéria, violou ou interpretou erroneamente o n°4 do artigo 646” e o n°2 do 653°, ambos do Código de Processo Civil.
- I) As Rés colocam, também sob censura, o douto acórdão “a quo” pelo facto de terem sido condenadas no pagamento da totalidade das custas do pedido reconvenicional.
- J) De facto, a Autora deduziu o incidente de intervenção principal dos chamados DD e esposa, o que foi deferido (veja-se fls.147 e 167 dos autos).
- K) Na sequência de tal chamamento, referidos DD e esposa declararam fazerem seus os articulados apresentados pelas Rés BB e CC(fl.78 dos autos).
- L) Ora, caso decaia a Reconvenção, o que só se admite por mera hipótese académica, e os referidos chamados DD e esposa anteriormente aderido à mesma, entendem as Rés que as custas da Reconvenção deverão repartidas com os chamados e na proporção que lhes cabe, pelo que foram violados ou erroneamente interpretados, entre outros, o n°1 e 2 do artigo 308°; n°2 do 446°, ambos do Código de Processo Civil.
- M) O contrato promessa de compra e venda e o da cessão da posição contratual admitem expressamente a possibilidade da sua execução específica.
- N) A Autora manifestou e vem manifestando, nos seus diversos articulados, de forma inequívoca e seria, que não ira cumprir com o que se obrigara,
- O) O que justifica o recurso à execução específica.
- P) Tal vontade séria em não cumprir consta confessado na petição inicial, nomeadamente nos seus artigos 55° e 77° (veja-se fls.4 verso e 6 dos autos), confissão que se encontra reafirmada no artigo 39° da Réplica (fls.116 verso dos autos), nos pedidos e assumido nas suas alegações de recurso.
- Q) Apesar de tal reiterada comissão, ambas as instâncias sobre recurso, erradamente, não fizeram transitar o teor da mesma para a matéria assente.

R) Tal reiterada manifestação de que não irá cumprir constitui uma manifesta interpelação admonitória.

S) E a escritura só não se concretizou porque a Autora não quis ou não fez o que devia ter feito para liquidar Sobre Transmissões Onerosas (IMT).

T) Nada consta provado que a liquidação do IMT não se concretizou por causa imputável às Rés, nomeadamente por causa de eventuais dividas, que não existem.

U) Cabe à Autora o ónus de demonstrar, como não demonstrou, tal liquidação e previamente a escritura, nos termos, entre outros, dos artigos 46º do Código do Notariado; artigo 878º do Código Civil e artigos 4º; 19º; 22º e 49º, todo do Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis.

V) Os prédios, que são objecto do contrato de promessa de compra e venda e da cessão da posição contratual, nunca foram objecto de penhora, nem se encontram, por qualquer forma, onerados, o que pode ser constatado nas certidões do registo predial juntas aos autos.

W) A administração fiscal jamais se recusaria a dar entrada no serviço aos formulários para liquidação do IMT uma vez que se encontra vinculada ao principio da decisão e da fundamentação dos actua administrativos, nomeadamente nos termos previstos no nº1 do artigo 56º; nº1 do 77º, ambos da Lei Geral Tributária; nº3 do artigo 268º da Constituição da República Portuguesa.

X) Ora, nada se encontra demonstrado que confirme um eventual abuso por parte da administração fiscal.

Y) Se quiser liquidar o IMT, que não nos Serviços de Finanças, pode a Autora fazê-lo pela Internet através do site www.e-financas.gov.pt, na opção entregar IMT, preenchendo a respectiva declaração.

Z) O acórdão “a quo”, ao confirmar a decisão da 1ª instância, repõe o “statu quo ante” ao processo judicial em curso, tudo se passando como se este (o processo judicial) não existisse,

AA) em violação dos princípios da economia e celeridade processuais, pois

permite que a Autora eternize a concretização do negócio jurídico com mais um (outro) processo judicial, eventualmente com a mesma causa de pedir e os mesmos pedidos.

BB) Salvo diferente e melhor opinião, o Tribunal “a quo” errou ao não ter revogado a sentença da 1ª instância e julgado procedente a reconvenção, condenando a Autora a adquirir os prédios a que se obrigara, mediante o pagamento da restante parte do preço acordado, podendo esta (a Autora) liquidar o IMT “à posteriori”,

CC) O acórdão “a quo” violou ou interpretou erroneamente, entre outros, o nº1 do artigo 410º; nº2 do 442º; nº2 do 804º; nº1 do 808º e nº1 do 830º, todos do Código Civil; artigo 64º da Lei Geral Tributária; nº1 do 26º da Constituição da República Portuguesa; nº1 e 2 do 308º; nº2 do 446º; 653º; nº4 do 646º; 2ª parte da alínea d) do nº1 do 668º, todos do Código de Processo Civil; 83º alínea a) dos nº1 e 2 do 85º; 87º, todos do estatuto da Ordem dos Advogados.

Termos em que, salvo diferente e melhor opinião de V. Exa., requerem as Rés que seja concedido revista e, por conseguinte, seja revogado o douto acórdão recorrido e julgada procedente a reconvenção, condenando-se a Autora a cumprir com o que se obrigara.

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos legais cumpre decidir, tendo em conta que **a Relação considerou provados os seguintes factos:**

A) A Autora tem por objecto a extracção de saibro, arela e pedra britada, construção civil, fabricação e comercialização de produtos derivados do cimento e de betão, comercialização de matérias de construção civil, representação e comercialização de máquinas e equipamentos industriais - **al. A).**

B) Por documento escrito, outorgado em 3/6/2003, CC (...), na qualidade de possuidora, proprietária e promitente vendedora, como primeira outorgante, e DD (...), na qualidade de promitente comprador, como segundo outorgante, declararam o seguinte:

Os outorgantes, na supra referida qualidade, ajustam e reciprocamente

aceitam o presente contrato de promessa compra e venda, subordinando-se às seguintes cláusulas:

Primeira: A primeira outorgante é proprietária e legítima possuidora, com exclusão de outrem, do seguinte:

a) A quota na sociedade comercial denominada BB, Fabricação de Produtos de Betão, Unipessoal, Lda (...). O património desta sociedade inclui o prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de sete mil quatrocentos e sessenta metros quadrados, confronta pelo Norte com FF, Sul com HH e outros, Leste com o Ribeiro e Oeste com FF e GG, inscrito na matriz sob parte não discriminada do art. 7º da secção G, descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, sob o nº 000000000, cuja propriedade se acha inscrita no G-dois a favor da referida sociedade;

b) Prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de mil e cinquenta e cinco metros quadrados, a confrontar pelo Norte e Sul com CC, Leste com o Ribeiro e Oeste com a Estrada, inscrito na matriz cadastral sob o art. 8º da secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos;

c) Prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de mil e cinquenta e dois metros quadrados, a confrontar pelo Norte e Sul com CC, Leste com o Ribeiro e Oeste com a Estrada, inscrito na matriz cadastral sob o art. 9º da secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos;

d) Prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área quinhentos e cinquenta e oito metros quadrados, a confrontar pelo Norte e Sul CC, Leste com oe com a Estrada, inscrito na matriz cadastral sob o art. 10º da secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos;

e) Prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de seiscentos e trinta e cinco metros quadrados, a confrontar pelo Norte e Sul com CC, Leste com o com a Estrada, inscrito na matriz cadastral sob o art. 11º da secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos.

Segunda: A primeira outorgante promete vender ao segundo outorgante, ou a quem e como este indicar, que promete comprar, livre de encargos ou ónus, a quota social supra referida sociedade unipessoal e, simultaneamente, igualmente livre de encargos ou ónus e arrendamentos, todos supra

identificados prédios, incluído o imóvel que pertence à referida sociedade.

Terceira: O preço fixo livremente convencionado por tudo o supra é de 175.000 euros (cento e setenta e cinco mil euros), a pagar da seguinte forma:

a) 5.000 euros (cinco mil euros) pela quota e referido imóvel que pertence ao património da sociedade;

b) 10.000 euros (dez mil euros) pelo prédio rústico identificado na supra referida al. b), ou seja, pelo inscrito na matriz sob o art. 8º da secção, da freguesia de Câmara de Lobos;

c) 72.500 euros (setenta e dois mil e quinhentos euros) pelo prédio rústico identificado na supra referida al. c), ou seja, pelo inscrito na matriz sob o art. 9º da secção G, freguesia de Câmara de Lobos;

d) 15.000 euros (quinze mil euros) pelo prédio rústico identificado na supra referida al. d), ou seja, pelo inscrito na matriz sob o art. 10º da secção G, da freguesia de Câmara de Lobos;

e) 72.500 euros (setenta e dois mil e quinhentos euros) pelo prédio rústico identificado na supra referida al. e), ou seja, pelo inscrito na matriz sob o art. 11º da secção G, da freguesia de Câmara de Lobos.

Quarta: O segundo outorgante, promitente comprador, compromete-se a efectuar, por transferência bancária, a comprovar, para uma conta do seu conhecimento que a primeira outorgante, promitente vendedora, é titular no Banco BANIF, Banco Internacional do Funchal, a quantia de 25.000 euros (vinte cinco mil euros), a título de sinal e princípio de pagamento.

Quinta: A parte do preço ainda em falta, e que é de 150.000 euros (cento e cinquenta mil euros), será entregue à primeira outorgante, promitente vendedora, no momento da outorga da escritura pública definitiva, que terá lugar até ao fim do mês de Junho do ano de dois mil e quatro.

Sexta: Competirá ao segundo outorgante, promitente-comprador, ou a quem o substituir, comunicar com a antecedência mínima de quinze dias, à primeira outorgante, promitente vendedora, o dia, hora e local para a outorga da escritura pública.

Sétima: O presente contrato promessa de compra e venda é susceptível de ser especificamente executado, nos termos do art. 830º do Código Civil.

Oitava: Os prédios ficar-Ihe-ão a pertencer por escritura de habilitação de herdeiros a celebrar.

Nona: Não se reconhecem notarialmente as assinaturas do presente contrato por todos os contraentes, devido a compromissos anteriormente assumidos o não poderem fazer nesta data, sendo certo, porém, que expressamente renunciam a qualquer nulidade formal que pudessem invocar a tal propósito, aceitando que só por abuso do seu eventual direito e manifesta má fé o poderiam fazer, no entanto as partes comprometem-se a fazê-lo se solicitadas para tal (cfr. doc. a fls. 87 a 89 dos autos) - al. B).

C) Por documento escrito, outorgado em 2/4/2004, CC (...), como primeiro outorgantes, DD (...), como segundo outorgante, e AA, Extração de Saibro (...), como terceiro outorgante, representados pelos seus gerentes II e JJ, declararam o seguinte.

O primeiro e segundo outorgantes dizem o seguinte:

Que entre eles foi celebrado, no passado dia 3 de Junho de 2003, um contrato promessa de compra e venda no qual a primeira outorgante prometeu vender ao segundo ou a quem e como este indicar, que prometeu comprar, livre de encargos ou ónus, a quota da sociedade denominada BB, Unipessoal, Lda. (...), e todos os prédios naquele contrato devidamente identificados, incluído o imóvel que pertence a referida sociedade, da qual a primeira outorgante é a proprietária e legítima possuidora, contrato promessa cuja cópia se anexa, e que faz parte integrante do presente contrato.

Isto esclarecido, as partes outorgam o seguinte contrato:

Primeira: O segundo outorgante cede à terceira outorgante a posição contratual que detém no contrato promessa referido no corpo daquele contrato, ficando excepcionada da cessão a quota identificada na al. a) da cláusula primeira do aludido contrato promessa.

Segunda: A primeira outorgante presta o seu consentimento à cessão ora contratada e dá autorização a que os terceiros outorgantes entrem nesta data na posse dos terrenos identificados neste contrato.

Terceira: A primeira outorgante obriga-se a dar ordem aos interessados para que de imediato removam toda e qualquer sucata existente naqueles prédios.

Quarta: A primeira outorgante compromete-se a proceder a legalização dos prédios identificados nas clausulas b), c), d), e e) deste contrato, ou seja, a outorgar a competente escritura de justificação dos prédios e a proceder ao seu registo na conservatória competente, por forma a que na data da escritura

pública definitiva dos prédios todos eles já se encontrem registados em seu nome.

Quinta: Pela cessão referida a terceira outorgante pagará ao segundo a quantia de € 300.000 (trezentos mil euros), a pagar na seguinte forma:

a) na data da assinatura do presente contrato, a terceira outorgante paga ao segundo a quantia de € 48.394,08 (quarenta e oito mil trezentos e noventa e quatro euros e oito cêntimos), dos quais o segundo outorgante da plena quitação;

b) o remanescente do preço ainda em falta, ou seja, os € 251.605,92 (duzentos e cinquenta e um mil seiscentos e cinco euros e noventa e dois cêntimos), serão pagos no momento da outorga da escritura pública definitiva, que terá lugar até ao fim do mês de Junho do ano de dois mil e quatro, sendo € 150.000 (cento e cinquenta mil euros) à primeira outorgante e € 101.605,92 (cento e um mil seiscentos e cinco euros e noventa e dois cêntimos) ao segundo;

Sexta: Competirá ao segundo outorgante, ora cedente, comunicar com a antecedência mínima de quinze dias, à primeira outorgante, promitente vendedora e promitente compradora, o dia, hora e local para a outorga da escritura pública final.

Sétima: As partes acordam pelo presente atribuir os seguintes valores para efeitos da escritura de compra e venda dos prédios objecto do presente contrato:

a) pelo prédio localizado ao sítio da Ribeira de, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de sete mil quatrocentos e sessenta metros quadrados, inscrito na matriz sob parte não discriminada do art. 7º da Secção G, descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 000000000000, inscrita a favor de BB, Fabricação de Produtos de Betão, Unipessoal, Lda., o preço de € 5.000 (cinco mil euros);

b) o prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de 0000000, freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de mil e cinquenta e cinco metros quadrados, inscrito na matriz cadastral sob o art. 8º da Secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, o preço de € 10.000 (dez mil euros);

c) o prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de , localizado na freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de mil e cinquenta e dois metros quadrados, inscrito na matriz cadastral sob o art. 9º da Secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, o preço

de € 135.000 (cento e trinta e cinco mil euros);

d) o prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, localizado na freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de quinhentos e cinquenta e oito metros quadrados, inscrito na matriz cadastral sob o art. 10º da Secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, o preço de € 15.000 (quinze mil euros);

e) o prédio rústico localizado ao sítio da Ribeira de, localizado na freguesia e concelho de Câmara de Lobos, com a área de seiscentos e trinta e cinco metros quadrados, inscrito na matriz cadastral sob o art. 11º da Secção G, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara, o preço de € 135.000 (cento e trinta e cinco mil euros);

Oitava (...).

Nona (...).

Décima: No mais, manter-se-ão válidas as cláusulas do primitivo contrato promessa.

Décima primeira (...) (cfr. doc. a fls. 30 a 32 dos autos) - al. C).

D) A escritura de compra e venda deveria ser outorgada até ao final do mês de Junho de 2004 - **al. D), dos factos assentes.**

E) A Autora outorgou o acordo referido em C) porque estava interessada na compra de um prédio rústico onde pudesse instalar uma fábrica de blocos e derivados de betão e os prédios em questão, pela sua área e localização, pareciam corresponder àquilo que procurava - **art. 1º.**

F) A Autora condicionou, no entanto, a aquisição dos referidos prédios ao registo dos mesmos em nome das RR., já que, à data da outorga do contrato referido em C), não estavam descritos na Conservatória do Registo Predial, e à condição das permitirem a ocupação dos mesmos a fim de proceder à limpeza de entulhos que aí existiam - **art. 2º, da base instrutória.**

G) Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 710, da freguesia de Câmara de Lobos, o prédio rústico, situado no Sítio do Ribeiro de, com cerca de 7.460 m² (...), inscrito na matriz predial sob o art. 7º, da secção G - **(cfr. doc. a fls. 19 a 21 dos autos) - al. E).**

H) O prédio descrito em G) (anterior al. E) está inscrito na Conservatória do

Registo Predial de Câmara de Lobos, a partir de 15/3/2001, em nome da R. BB, Fabricação de Produtos de Betão, Unipessoal, Lda. - (cfr. **doc. a fls. 19 a 21 dos autos) - al. F).**

I) Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 4.766, da freguesia de Câmara de Lobos, o prédio rústico, situado no Sítio do Ribeiro da, com cerca de 1.055 m² (...), inscrito na matriz predial sob o art. 8º, da secção G - **(cfr. doc. a fls. 22 e 23 dos autos) - al. G).**

J) O prédio descrito em I) (anterior al. G) está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, a partir de 5/4/2004, em nome da Ré CC - (cfr. **doc. a fls. 22 e 23 dos autos) - al. H).**

L) Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 4.767, o prédio rústico, situado no Sítio do Ribeiro da, com cerca de 1.052 m² (...), inscrito na matriz predial sob o art. 9º, da secção G - (cfr. **doc. a fls. 24 e 25 dos autos) - al. I).**

M) O prédio descrito em L) (anterior al. I) está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, a partir de 5/4/2004, em nome da Ré CC - (cfr. **doc. a fls. 24 e 25 dos autos) - al. J).**

N) Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 4.768, da freguesia de Câmara de Lobos, o prédio rústico, situado no Sítio do Ribeiro da, com cerca de 558 m² (...), inscrito na matriz predial sob o art. 10º, da secção G - **(cfr. doc. a fls. 26 e 27 dos autos) - al. L).**

O) O prédio descrito em N) (anterior al. L) está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, a partir de 5/4/2004, em nome da R. CC - **(cfr. doc. a fls. 26 e 27 dos autos) - al. M).**

P) Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos sob o nº 4.769, da freguesia de Câmara de Lobos, o prédio rústico, situado no Sítio do Ribeiro da, com cerca de 635 m² (...), inscrito na matriz predial sob o art. 11º, da secção G - **(cfr. doc. a fls. 28 e 29 dos autos) - al. N).**

Q) O prédio descrito em P) (anterior al. N) está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, a partir de 5/4/2004, em nome da Ré CC - (cfr. **doc. a fls. 28 e 29 dos autos) - al. O).**

R) A Autora procedeu ao pagamento do IMT devido pela transacção do prédio descrito em G) - **(anterior al. E) - al. P), dos factos assentes.**

S) Após a outorga do contrato referido em C), a A. tratou de negociar com o BPI os termos do empréstimo bancário, o qual ainda levou uns dias - **art. 3º.**

T) Logo que o empréstimo bancário ficou desbloqueado, em finais de Junho, início de Julho de 2004, a Autora tratou de proceder à liquidação do IMT devido pela compra dos prédios - **art. 4º.**

U) A Autora tentou liquidar o IMT devido pela transacção dos prédios descritos em I), L), N) e P) (respectivamente anteriores al. G), I), L) e N) numa das repartições do Funchal, mas tal pedido de liquidação não foi aceite - **art. 5º.**

V) Embora não tenha liquidado o IMT referido em U) (anterior art. 5º da base instrutória), a Autora, através dos seus mandatários, enviou um fax para o Dr. KK, mandatário das RR. BB e CC declarando que agendou a celebração da escritura dos prédios no 3º Cartório Notarial do Funchal, consignando ainda que as dificuldades em liquidar o IMT poderão inviabilizar essa mesma escritura - **arts. 6º e 7º.**

X) A Autora não conseguiu liquidar o IMT e a escritura não foi outorgada - **art. 8º.**

Z) A mandatária da Autora, Dra.LL, intitulando-se mandatária dos herdeiros de MM, requereu junto da Repartição de Finanças de Câmara de Lobos informação sobre a existência de dividas em nome deste e da mulher, a Ré CC - **art. 9º.**

AA) No seguimento do requerimento referido em Z) (anterior art. 9º da base instrutória), foi fornecida informação de que o referido M....S.... tinha uma dívida fiscal no valor de € 287.833,17 - **art. 10º.**

BB) Porque já tinha entregue € 48.394,08, a título de sinal, a Autora veio a informar o Dr. KK, mandatário das RR. BB e CC, que estava agendada a escritura de compra e venda relativamente ao prédio inscrito sob o art. 7º, da Secção G, registado a favor da R. BB, Lda., e relativamente ao qual já tinha sido liquidado o IMT - **art. 12º.**

CC) A escritura deste prédio foi agendada no 2º Cartório do Funchal, para o dia 20/9/2004 - **art. 13º**.

DD) A Autora, na pessoa da sua mandatária, informou o advogado da R. mulher desse agendamento, no sentido de fazê-la comparecer na escritura - **art. 14º**.

EE) A Ré mulher não compareceu, nem se fez representar - **art. 15º**.

FF) A Autora requereu então ao Cartório que passasse um termo de não comparência, o que foi comprovado - **art. 16º**.

GG) A Autora enviou duas cartas a notificar às RR. de que tinha agendado as escrituras para o dia 29/9/2004 - **art. 17º**.

HH) As cartas enviadas para os RR. vieram ambas devolvidas - **art. 18º**.

II) A Autora requereu então ao Cartório que passasse um termo de não comparência, o que foi comprovado - **art. 19º da base instrutória**.

JJ) A Autora diligenciou junto das Finanças e do Director Regional dos Assuntos Fiscais, respectivamente em 20/5/2005 e em 10/1/2006, pela liquidação do IMT relativamente aos restantes prédios descritos em I), L), N) e P) (respectivamente anteriores al. G), I), L) e N) - **al. Q) dos factos assentes**.

LL) A Autora não obteve resposta aos contactos referidos em JJ) - (anterior **al. Q) - art. 21º**.

MM) Tendo em conta que as RR. não procuraram liquidar a dívida junto às Finanças, nem a Autora conseguiu desbloquear o processo de liquidação do IMT, esta, entretanto, foi obrigada a procurar outro prédio no sentido de instalar a sua fábrica - **art. 22º**.

NN) O prédio referido em G) (anterior al. E) tem acesso pelos prédios descritos em I), L), N) e P) (respectivamente anteriores al. G), I), L) e N) - **art. 24º**.

OO) (...) pelo que o projecto da Autora sempre implicaria a compra de todos os prédios - **art. 25º**.

PP) Os alegados trabalhos de limpeza efectuados pela Autora implicaram a extracção de areão nos prédios que são objecto da promessa de compra e venda - **art. 32°**.

QQ) O areão que foi extraído dos prédios de propriedade das RR. tem utilidade na construção civil, constando no local um buraco causado por tal extracção por parte da Autora - **art. 33°, da base instrutória**.

Fundamentação:

Sendo pelo teor das conclusões das alegações do recorrente que, em regra, se delimita o objecto do recurso - afora as questões de conhecimento officioso - importa, como questão comum a todos os recursos, o da Autora, dos RR. e intervenientes ao lado destes, saber se houve incumprimento dos contratos invocados como causa de pedir.

No que respeita aos recursos dos intervenientes DD e mulher, importa saber se a decisão de facto deve ser alterada por indevida obtenção da certidão emitida na Repartição de Finanças (fls. 40 a 43);

- se deve decretar-se a execução específica do contrato - questão comum ao recurso da Ré BB e dos intervenientes DD e mulher EE;

- se as custas da reconvenção, a confirmar-se o Acórdão, devem recair também sobre os intervenientes por decaimento na reconvenção, questão esta comum ao recurso da Ré "BB".

Vejamos:

Importa, antes de tudo, afirmar que na decisão da questão nodal das revistas estão implicados dois contratos intrinsecamente ligados e que, na sua economia, atentos o seu objecto e os interesses visados pelos seus outorgantes, são indissociáveis.

Assim, em termos cronológicos, em primeiro lugar, existe um contrato celebrado em **3.6.2003** entre a Ré CC, como promitente-vendedora, e DD como promitente-comprador.

Através desse contrato-promessa, a Ré promitente CC, *prometeu* vender ao

Silgado e este comprar-lhe a quota que ela detinha na sociedade Ré “BB”, cujo património integrava cinco prédios rústicos.

A outorgante CC prometeu vender ao outorgante DD, ou a quem este indicasse, a tal quota livre de encargos ou ónus, que detinha naquela sociedade unipessoal e, simultaneamente, igualmente livre de encargos ou ónus e arrendamentos, todos os cinco prédios, incluído o imóvel que pertence à referida sociedade, pelo preço livremente convencionado de € 175.000,00 euros (cento e setenta e cinco mil euros), a pagar fraccionadamente nos termos da Cláusula Terceira do contrato assente em B).

Competia ao promitente-comprador DD ou a quem o substituísse comunicar com a antecedência mínima de quinze dias, à primeira outorgante, promitente-vendedora, o dia, hora e local para a outorga da escritura pública.

As partes, no dito contrato promessa de compra e venda convencionaram que poderia ser susceptível de ser especificamente executado, nos termos do art. 830º do Código Civil.

Em 2.4.2004 novo contrato foi celebrado tendo como outorgantes a referida CC, DD e a Autora AA.

Tal contrato foi denominado “Contrato de Cessão da Posição Contratual” - fls. 30 a 32.

Nesse contrato, com o consentimento da outorgante CC o DD prometeu ceder à Autora “AA”, a posição contratual de promitente-comprador da quota a que alude o primeiro contrato (de 3.6.2003).

Ou seja, por via de tal cessão da posição contratual - negócio que as partes não questionam - o DD cedeu à Autora a posição de promitente-comprador na quota social que deveria adquirir no capital da Ré “BB”.

A promitente cedente CC comprometeu-se a proceder à legalização dos prédios identificados nas clausulas b), c), d), e e) desse contrato, ou seja, a outorgar na competente escritura de justificação dos prédios e a proceder ao seu registo na Conservatória competente, por forma a que, na data da escritura pública definitiva dos prédios, todos eles já se encontrem registados em seu nome.

Pela cessão referida, a terceira outorgante, ora Autora, pagaria ao DD a quantia de € 300.000,00 (trezentos mil euros), fraccionadamente.

Competia ao promitente-cedente DD aprazar a data da escritura com a antecedência de 15 dias - cláusula Sexta.

Na cláusula Sétima as partes fixaram o preço individual de cada um dos cinco prédios envolvidos no negócio com vista à celebração de contratos de compra e venda cuja escritura pública deveria ser celebrada até ao final do mês de Junho de 2004.

Foi convencionada a execução específica deste contrato.

O *leimotiv* da Autora, na celebração deste contrato, foi o facto de pretender aqueles terrenos dos cinco prédios rústicos para neles instalar uma fábrica de blocos e derivados de betão e aqueles prédios pela sua área e localização corresponderem àquilo que procurava.

Todavia, a ora Autora condicionou a aquisição dos referidos prédios ao registo dos mesmos em nome das RR., já que, à data da outorga do contrato não estavam descritos na Conservatória do Registo Predial, e à condição das RR. permitirem a ocupação dos mesmos a fim de proceder à limpeza de entulhos que aí existiam.

Estamos, pois, perante dois contratos-promessa envolvendo a cessão de quota social e a compra e venda de imóveis, sendo que este pressupõe, de maneira incindível, o cumprimento daquele.

O que as partes discutem é, precisamente, aspectos que têm que ver com a celebração dos contratos de compra e venda dos imóveis e a sua execução/cumprimento.

Estando todos de acordo que esses contratos de compra e venda não se consumaram, o que as partes reciprocamente se acusam é a responsabilidade - a culpa na não celebração desses contratos - sendo certo que tão pouco se mostra celebrado definitivamente o contrato-promessa de cessão da posição contratual.

Todavia, esse facto não se nos afigura relevante, nem tal questão foi suscitada pelas partes, porque, pese embora o contrato-promessa, art. 410º do Código

Civil, ser um contrato-preliminar ele não deixa de ser um contrato completo, podendo ser incumprido e as partes terem interesse no seu cumprimento, mesmo se já tiver sido celebrado o contrato definitivo se com essa celebração não se esgotar o clausulado no *pré-contrato*.

Pese embora o regime especial do contrato-promessa – arts. 410º, 442º e 830º do Código Civil – são-lhe aplicáveis, na parte compatível as regras gerais dos contratos, mormente os arts. 406º, nº 1, 798º, 799º, 801º e 808º do Código Civil.

Como ensina Baptista Machado – “Pressupostos da Resolução por Incumprimento”, in Estudos em Homenagem ao Prof. J.J. Teixeira Ribeiro – II Jurídica, págs. 348/349.

“ [...] O incumprimento é uma categoria mais vasta onde cabem:

- a) O incumprimento definitivo, propriamente dito;
- b) A impossibilidade de cumprimento;
- c) A conversão da mora em incumprimento definitivo – art. 808º, nº1, do C. Civil;
- d) A declaração antecipada de não cumprimento e a recusa categórica de cumprimento, antecipada ou não;
- e) E, talvez ainda, o cumprimento defeituoso.”

Na tese da Autora os responsáveis pelo incumprimento do contrato são os RR., porquanto deveriam ter pago o IMT, relativamente aos prédios rústicos, sem o qual não seria possível a celebração dos contratos de compra e venda.

Afirma a Autora que diligenciou por pagar aquele imposto mas apenas o conseguiu relativamente a um dos prédios, pelo que sendo do seu interesse a compra de todos os terrenos não teria interesse em celebrar o contrato se apenas pudesse adquirir um dos imóveis; por outro lado, o preço contemplava o conjunto.

Com o devido respeito, tratando-se, como se trata, de um prazo que as partes não demonstraram ser um **prazo fixo**, peremptório, que, se vencido frustrasse desde logo a utilidade económica do contrato, a simples mora adveniente da não marcação da escritura na data prevista, ou a impossibilidade de pagar o IMT, competisse este pagamento aos compradores (como é usual) ou aos vendedores, não se pode afirmar que esse *atraso* na marcação da escritura

implicasse incumprimento definitivo por partes dos RR.

Importaria converter essa mora em incumprimento definitivo fosse pela interpelação admonitória – que a Autora não fez – fosse pela alegação de factos que demonstrassem da sua parte, perda objectiva de interesse na prestação dos RR. – arts. 801º e 808º do Código Civil.

Por outro lado, a Autora evidencia alguma incoerência quando afirma que desejava fazer a escritura pública do prédio descrito sob o art. 7 da Secção G da Conservatória de Câmara de Lobos e, por outro lado, quando afirma a sua perda na prestação dos devedores, alega que não celebraria o contrato se não envolvesse a totalidade dos imóveis.

A Autora, é bem certo, tentou proceder ao pagamento do IMT o que não almejou.

Mas não se provou, pese embora o marido da cedente CC ter dívidas fiscais que esse facto fosse o determinante da não liquidação do imposto.

Resulta até dos autos e esse facto é versado no recurso das RR. que a não liquidação do imposto não foi aceite pelas autoridades fiscais competentes na madeira o que levou as recorrentes a clamar contra a violação da lei e a invocar prejuízos por incumprimento das leis tributárias pelas entidades fiscais competentes.

Dos factos provados não resultou evidente qualquer nexo de causalidade entre a actuação das RR. e a impossibilidade pagar o IMT.

Mas sempre se dirá que a Autora tinha ao seu alcance, mesmo no que respeita ao aspecto fiscal, interpelar as RR. e os intervenientes para a marcação de data para a celebração do contrato através da interpelação admonitória; se o tivesse feito estabelecendo um prazo razoável cominatório de modo a que se a escritura se fizesse estando já pago o Imposto, constituiriam a Ré em incumprimento definitivo, mas tal não aconteceu pelo que fenece à Autora fundamento para a resolução do contrato.

Também não se pode considerar que *objectivamente tenha perdido interesse na prestação dos RR.* como afirma.

O nº2 do art.808º do Código Civil estabelece que – “A perda do interesse na

prestação é apreciada objectivamente”.

“A objectividade do critério não significa de forma alguma que se não atenda ao interesse subjectivo do credor, e designadamente a fins visados pelo credor que, não tendo sido integrados no conteúdo do contrato, representam simples motivos em princípio irrelevantes.

O que essa objectividade quer significar é, antes, que a importância do interesse afectado pelo incumprimento, aferida embora em função do sujeito, há-de ser apreciada objectivamente, com base em elementos susceptíveis de serem valorados por qualquer outra pessoa (designadamente pelo próprio devedor ou pelo juiz), e não segundo o juízo valorativo arbitrário do próprio credor.

Isto fundamentalmente porque o direito de resolução legal tem a sua fonte imediata na lei” - **Professor Baptista Machado “Obra Dispersa”, de Vol. I, pág.137.**

A Autora afirma ter resolvido o contrato por perda de interesse na prestação e pelo facto dos RR. não terem cumprido a obrigação, no prazo estipulado, e pelo facto de não ter sido possível pagar o IMT, o que repete-se, não se colhe dos factos que se tenha devido a culpa dos RR. donos do imóveis.

Já vimos que o prazo estipulado não foi peremptório, e, por outro lado, não tendo havido incumprimento definitivo do contrato por actuação dos RR., o contrato permanece vigente, não existindo fundamento para a condenação dos RR. na devolução do sinal em dobro, como o recorrente impetra.

Por aqui concluímos que a Autora não tem fundamento legal para resolver o contrato.

Por outro lado, como bem refere a decisão da 1ª Instância, fls. 505:

“Importa ainda referir que apesar da Autora ter marcado, por mais de uma vez, data para a celebração da escritura de compra e venda, a verdade é que as Rés, BB e CC, nunca foram notificadas dessas datas, já que tais notificações deveriam ter sido realizadas na própria pessoa da CC por si e na qualidade de representante legal da BB, e não na pessoa do mandatário desta, que, na falta de prova nesse sentido, não tinha poderes para receber aquele tipo de notificação.

Nesse seguimento, podemos concluir que as referidas Rés nunca incorreram em mora, já que nunca lhes foi comunicada uma data para a celebração da escritura de compra e venda em que fosse legalmente possível a sua

realização, pelo que, por maioria de razão, nunca a Autora poderia resolver o contrato, já que esta resolução depende da conversão da referida mora em incumprimento definitivo, sendo necessário para o efeito uma interpelação admonitória, de acordo com o disposto no artigo 808º, n.º1, do Código Civil”.

Abordando, agora mais de perto, a questão colocada pelos RR., no que respeita ao incumprimento da Autora, e ao pedido de execução específica.

Sustentam os intervenientes e a Ré “BB” nas alegações – conclusões 15ª e 16ª – que:

“Os Apelantes entendem que a Apelada demonstrou nos seus articulados, de forma inequívoca e séria, que não pretende cumprir com o que se obrigara, o que justifica o recurso à execução específica dos contratos promessa de compra e venda e da cessão da posição contratual.

Tal vontade séria em não cumprir constitui uma manifesta interpelação admonitória”.

Desde logo, como antes afirmamos, não existindo incumprimento definitivo da prestação dos ora recorrentes, pela ausência de interpelação admonitória, nem uma clara e inequívoca vontade da Autora em não cumprir o contrato, pese embora as vicissitudes a que aludimos, não deve considerar-se que a Autora demonstre um clara e peremptória recusa em cumprir a sua prestação.

Por outro lado, não se vislumbra rigor jurídico na afirmação de que a “*vontade séria* (da Autora) *em não cumprir constitui uma manifesta interpelação admonitória*”.

Quanto à execução específica.

O RR. pedem, em sede reconvenção, a execução específica dos contratos, ou seja, nos termos do art. 830º do Código Civil, que o Tribunal profira sentença que supra a manifestação de vontade da Autora que deveria conduzir à celebração dos contratos-prometidos.

Nos termos do citado normativo:

“1. Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a

promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida.

2. Entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa.

3. O direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º; a requerimento do faltoso, porém, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 437º, ainda que a alteração das circunstâncias seja posterior à mora.

(...)”.

Entendem, maioritariamente, a doutrina (1) e a jurisprudência que o pressuposto da execução específica consentida pelo normativo citado é a mora, mas o Acórdão que citámos infra, sustenta que a execução específica também é viável em caso de incumprimento definitivo, desde que o promitente fiel à promessa revele interesse na prestação e ela seja legalmente possível.

“[...] O direito à execução específica pode ser exercido logo que há mora e também quando a obrigação se considera definitivamente não cumprida devido ao contraente faltoso não ter realizado a prestação no prazo para o efeito fixado pelo outro contraente, desde que ela seja física e legalmente possível e este continue a ter nela interesse.

Fixado ao contraente faltoso um prazo suplementar razoável para cumprimento da prestação sob cominação de ser pedida a execução específica, é evidente que o outro contraente não pretende a resolução do contrato” - Ac. deste Supremo Tribunal de Justiça, de 3.10.1995, in CJSTJ, 1995, III, 45. (sublinhámos).

O Ac. deste Supremo Tribunal de Justiça, de 13.3.2003, considerou que basta a mora para justificar a execução específica do contrato-promessa - CJSTJ, 2003, II, 11.

Neste sentido, também, o Acórdão da Relação de Lisboa de 17.6.1993, in CJ, 1993,III, 132:

“O pressuposto da execução específica de um contrato-promessa, não é o incumprimento definitivo mas, sim, a mora”.

Almeida Costa, in “Direito das Obrigações”, Almedina, 8ª edição, pág. 373, ensina:

“A **execução específica** é, no sistema da nossa lei, um efeito natural e não meramente accidental do contrato-promessa.

Contudo, a norma que a estabelece tem, em via de regra, natureza supletiva. Os contraentes podem afastá-la mediante “convenção em contrário” (art. 830º nº 1).

Não se exige, inclusive, uma cláusula expressa nesse sentido.

Entende-se que há convenção em contrário, se existir sinal (art. 440º a 442º) ou se houver sido fixada uma pena para o não cumprimento da promessa (art. 830º nº 2).

Presume-se, em tais casos, que as partes quiseram que esse fosse o critério de reparação e a única consequência do inadimplemento. Trata-se de meras presunções ilidíveis (art. 350º nº 2).”

“[...] Todavia, elimina-se a possibilidade de exclusão, expressa ou presumida, da alternativa da execução específica, quando as promessas respeitantes a contratos onerosos de transmissão ou constituição de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, já construídos, em construção ou a construir (art. 830º nº 3).

Aqui, a norma é imperativa, quer dizer, na medida em que veda o afastamento da execução específica, mas sem que a imponha como único caminho ao contraente não faltoso.

A solução traduz, de novo, uma especial tutela da lei: pretende-se evitar a verificação de situações imorais na prática do contrato-promessa, estimuladas pela desvalorização monetária e pelo próprio acréscimo efectivo do valor dos bens”.

Independentemente da controvérsia sobre se a execução específica tem lugar em casos de mora, ou também em caso de incumprimento definitivo, e entendendo nós que no caso as partes estão em mora e, como tal, afirmando a tese que perfilhamos segundo a qual a execução específica só é viável em caso de mora, importa considerar que não tendo sido paga a totalidade do preço, nem sequer estando pago o imposto devido pela compra e venda nem se predispondo os promitentes-vendedores a receber o remanescente do preço, a execução específica não se antevê viável.

Os RR. intervenientes, questionam a matéria de facto, mormente, as respostas aos quesitos 9º, 10º, 22º, 23º, 26º, 27º, 28º e 29º por terem relação cos factos aí indagados, a que se refere a certidão obtida junto do Serviço de Finanças de Câmara de Lobos aduzindo que essa certidão “*não contém factos reais*”.

Também assim as respostas positivas aos quesitos 9º, 10º, e 22º.

Ora, importa dizer, que as respostas aos quesitos 23º, 26º, 27º e 28º foram negativas.

Todos os quesitos versavam sobre as diligências com vista à liquidação do IMT (2)”. .

Os recorrentes afirmam que a certidão de fls. 40 a 43, foi obtida ilegalmente em violação da Lei Geral Tributária o que viola o art. 26º, nº1 “A (3) , da Lei Fundamental, e que as respostas nela baseadas se devem ter por não escritas. Consideram que a certidão revela informação abrangida pelo sigilo fiscal. Com efeito, como resulta do requerimento de fls. 40, as Finanças emitiram aquela certidão com base em pedido abusivamente formulado pela Advogada da Autora, que invocou, contra a verdade, ser mandatária dos herdeiros de MM, indagando se este e sua mulher CC (aqui Ré) eram ou não devedores à Fazenda Nacional.

A certidão afirma que o Réu era devedor ao Fisco.

Pese embora ser deontologicamente censurável a actuação da Mandatária da Autora, o facto em si mesmo não é controvertido, ou seja, tendo a prova sido obtida ilicitamente, isso, desde logo, não implica que os factos certificados num documento autêntico, que não foi arguido de falsidade (4)”. .

, não possam ser considerados probatoriamente.

Miguel Teixeira de Sousa, in *“As Partes, o Objecto e a Prova na Acção Declarativa”* - págs. 229 e segs. - afirma:

“[...] No âmbito dessa insusceptibilidade de valoração das provas ilícitas, parece haver ainda que distinguir, em processo civil, entre os meios de prova que não podem ser considerados atendendo à forma como foram obtidos: — é o caso das provas conseguidas mediante os métodos proibidos no art. 32º, nº8, CRP — e aqueles outros que foram obtidos ilicitamente mas cuja produção não representa, em si mesma, qualquer ilicitude.

Assim, se, por exemplo, a apresentação em juízo de um diário íntimo (mesmo que legitimamente obtido pela parte) representa uma ilicitude que obsta à sua valoração como meio de prova, já a junção de um documento furtado não constitui, em si mesma, uma ilicitude, pelo que, por esse motivo, nada obsta à

valoração em processo desse meio de prova.

Também é defensável que a ilicitude da obtenção da prova se tenha por justificada quando o agente visa exclusivamente a aquisição de um meio de prova sobre factos que dificilmente poderiam ser provados por outra forma e utiliza o material obtido somente com essa finalidade probatória [...] ainda que a prova seja ilícita quanto ao método da sua obtenção, a sua valoração em processo não está forçosamente excluída.” - (destaque e sublinhado nossos).

No caso, a ilicitude do modo como a prova foi obtida considera-se *justificada* porque a certidão visava a obtenção de prova relevante para o processo sendo essa, exclusivamente, a finalidade prosseguida pela Mandatária da Autora.

No direito probatório processual civil não vigora, salvo casos excepcionais, o princípio do direito anglo-saxónico denominado “*fruits of poisonous tree*” - *frutos da árvore envenenada*, segundo o qual seriam **contaminadas** todas as provas obtidas com base numa actuação ilícita quanto ao modo como foram obtidas. Se a árvore está envenenada, envenenados estão os frutos que produzir.

Pese embora aquela actuação censurável, um juízo de proporcionalidade [que implica a ponderação dos interesses em jogo], é decisivo para saber que interesses devem prevalecer, tendo em conta aqui a verdade material.

Por isso, sem embargo da actuação censurável da Mandatária da Autora, não deve ser posta em causa a autenticidade da certidão, pelo que, para lá das respostas negativas a alguns daqueles quesitos (que em nada prejudicou os recorrentes), são de manter as demais respostas que, em tal certidão se basearam, desatendendo-se, destarte, a pretensão dos recorrentes que pedem se considerem não escritas as respostas afirmativas ou restritivas que pressuponham aquela certidão.

Finalmente a questão comum aos recorrentes, atinente à condenação em custas no que respeita aos pedidos reconventionais.

Sustentam que, tendo os intervenientes DD e mulher, aderido à tese dos RR. - na sequência do incidente de intervenção principal requerido pela Autora e admitido pelo Tribunal - tendo sido julgada improcedente a reconvenção deduzida por aqueles devem também os intervenientes ser condenados em custas, no que se refere ao pedido reconvenicional em que todos sucumbiram.

O art. 325º do Código de Processo Civil rege sobre o âmbito da intervenção principal provocada nos seguintes termos:

“1 - Qualquer das partes pode chamar a juízo o interessado com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária.

2 - Nos casos previstos no artigo 31º-B, pode ainda o autor chamar a intervir como réu o terceiro contra quem pretenda dirigir o pedido.

3 - O autor do chamamento alega a causa do chamamento e justifica o interesse que, através dele, pretende acautelar”.

Na base do incidente está o direito de fazer intervir, ao lado ou como associados dos AA. ou dos RR., quem tiver interesses semelhantes aos dos litigantes com quem se pretende a associação.

Tal interesse tem que ver, directamente, com os fundamentos da acção, devendo a parte que requer a intervenção ter presente o condicionalismo do art. 320º do citado Código de Processo Civil.

O incidente previsto no art. 325º do Código de Processo Civil, permite uma intervenção de cariz litisconsorcial, e não pode exorbitar o âmbito da causa de pedir e do pedido.

Ora, associando-se os intervenientes aos articulados dos RR. e tendo estes decaído no pedido reconvenicional que formularam, devem ser condenados nas custas, tal como os demandados sucumbentes.

Decisão.

Nestes termos:

1. Nega-se a revista da Autora.

2. Nega-se a revista dos RR./recorrentes, excepção feita à condenação em custas, nas instâncias e neste Tribunal, que deverão ser suportadas, em partes iguais, pelos RR. e pelos intervenientes.

As custas do recurso da Autora serão por si suportadas.

As custas dos recursos dos RR. serão suportadas por si, com aquela divisão,

Fonseca Ramos (Relator)
Cardoso de Albuquerque
Salazar Casanova

(1) Henrique Mesquita, “Obrigações Reais e Ónus Reais” pág. 233, nota 160; Calvão da Silva, “Sinal e Contrato-Promessa” pág. 154; Menezes Leitão, “Direito das Obrigações”, I, pág. 227. Na Jurisprudência, *inter alia* - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 4.3.2008 (Fonseca Ramos) e de 5.12.2006 (Sebastião Póvoas) ambos acessíveis in www.dgsi.pt.

(2) Quesito 9º - “A Autora não conseguia liquidar o IMT., deu entrada, no dia 20.07.2004, requerimento nas Finanças, no sentido de esta informar se efectivamente o Sr. Manuel Adelino dos Santos e a mulher eram ou não devedores a Fazenda Nacional”; Quesito 10º - “A Autora foi então e em consequência informada de que efectivamente havia uma dívida de € 287 833, 17 à Fazenda Nacional?” ; Quesito 22º - “ Tendo em conta que as Rés não procuraram liquidar a dívida junto às Finanças, nem a Autora conseguiu desbloquear o processo de liquidação do I.M.T., esta, entretanto, foi obrigada a procurar outro prédio no sentido de instalar a sua fábrica?”; - Quesito 23º - “As Rés ocultaram à Autora as dívidas do falecido marido da Ré?” - Quesito 26º - “Autora, inclusive, chegou a propor pagar directamente às Finanças de Câmara de Lobos a mencionada dívida, valor que, obviamente, seria descontado no preço do contrato, solução que não mereceu a aprovação das Rés?” - Quesito 27º- “A Autora não pôde liquidar o I.M.T. enquanto as Rés não regularizarem a sua situação fiscal nas Finanças, o que estas não pretendem fazer?”; Quesito 28º - “As Rés poderiam igualmente ter dado de garantia do pagamento da dívida às Finanças outros prédios de que a Ré mulher é titular?”; Quesito 29º- “Paira sobre a cabeça da Autora o risco das Finanças virem a colocar em causa o negócio, nomeadamente pela via da penhora dos prédios para garantia do pagamento das dívidas às Finanças?”.

(3) “A todos são reconhecidos os direitos à identidade pessoal, ao desenvolvimento da personalidade, à capacidade civil, à cidadania, ao bom nome e reputação, à imagem, à palavra, à reserva da intimidade da vida privada e familiar e à protecção legal contra quaisquer formas de discriminação.”

(4) Dispõe o art. 372º do Código Civil:

“1. A força probatória dos documentos autênticos só pode ser ilidida com base na sua falsidade.

2. O documento é falso, quando nele se atesta como tendo sido objecto da percepção da autoridade ou oficial público qualquer facto que na realidade se não verificou, ou como tendo sido praticado pela entidade responsável qualquer acto que na realidade o não foi.

3. Se a falsidade for evidente em face dos sinais exteriores do documento, pode o tribunal, oficiosamente, declará-lo falso”.