

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 05B1494

Relator: LUÍS FONSECA

Sessão: 31 Maio 2005

Número: SJ200505310014942

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: NEGADA A REVISTA.

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

RECUSA DE CUMPRIMENTO

NULIDADE DO CONTRATO

RESTITUIÇÃO

ACTUALIZAÇÃO

Sumário

I- Para se concluir que uma declaração de resolução de um contrato promessa cujas razões invocadas se verificou não terem fundamento, constitui uma recusa de cumprimento, há que apurar qual foi a intenção do declarante da resolução do contrato.

II- A prestação pecuniária a restituir em virtude da nulidade do contrato promessa não pode ser actualizada de acordo com a depreciação monetária verificada.

III- Não tendo sido pedidos juros de mora mas apenas a actualização das quantias pagas a título de sinal pelo índice de desvalorização dos preços, o tribunal não pode condenar no pagamento de juros porque, se o fizesse, estaria a condenar em objecto diverso do pedido, o que a lei não permite.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

"A" - EDIFICAÇÕES NORTENHAS, S.A. propôs acção de condenação contra B - CONSTRUÇÕES E VENDA DE IMÓVEIS, S.A., pedindo que seja: a) declarado que a ré não tinha fundamento para resolver os contratos de promessa identificados no nº 1 da petição inicial; b) condenada a ré a pagar-lhe a quantia de 32.000.000\$00 a título de indemnização pelo incumprimento do contrato promessa de compra e venda do prédio denominado "Leira dos

Castelões" id. em 1 A) da petição inicial; c) condenada a ré a pagar-lhe a quantia de 20.000.000\$00 a título de indemnização pelo incumprimento do contrato promessa de compra e venda do prédio denominado "Tapada da Lavoura" id. em 1 B) da petição inicial; d) condenada a ré a pagar-lhe os juros, à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento.

Subsidiariamente, pede que seja: e) decretada a anulação dos contratos promessa referidos em b) e c) deste pedido; f) condenada a ré a restituir-lhe as quantias pagas a título de sinal, ou seja, 16.000.000\$00 e 10.000.000\$00 actualizadas pelo índice de desvalorização dos preços desde a data do pagamento (19/7/2000) até ao efectivo reembolso à autora.

Alega para tanto que: a ré lhe prometeu vender dois prédios com viabilidade de construção de 64 fogos e 40 fogos, respectivamente, e que, ao contrário do que aquela lhe assegurou, os prédios não possuem a referida capacidade construtiva, apenas permitindo a Câmara Municipal edificar nos terrenos dos prédios cerca de metade do número de fogos que a ré lhe tinha garantido; a ré resolveu os contratos promessa sem fundamento porque não tinha possibilidade de cumprir aquilo a que se havia obrigado, revelando vontade de não cumprir a declaração resolutiva, o que confere à autora o direito de receber o sinal em dobro; para a hipótese de se entender não existir incumprimento culposos da parte da ré, alega a autora que prometeu comprar os prédios porque estava convencida que a Câmara Municipal lhe permitiria construir a referida quantidade de fogos, não os prometendo comprar, caso soubesse que o número autorizado dos fogos seria metade dos que a ré lhe assegurou, tendo havido erro sobre o objecto do negócio.

Contestou a ré, alegando que: não assegurou à autora que os dois prédios tivessem a capacidade construtiva do número de fogos referida por esta; nada tem a ver com a situação dos prédios e o desenvolvimento dos respectivos processos urbanísticos após a celebração dos contratos promessa; declarou resolvidos os contratos promessa perante a recusa da autora em celebrar os contratos definitivos; caducou o direito de anulação dos contratos.

Conclui pela improcedência da acção.

Houve réplica da autora.

Saneado, condensado e instruído o processo, realizou-se a audiência de julgamento, sendo proferida sentença onde, julgando-se a acção parcialmente procedente, se declarou que a ré não tinha fundamento para resolver os contratos promessa identificados no nº 1 da petição inicial, decretando-se a

anulação dos contratos promessa de compra e venda dos prédios denominados "Leira dos Castelões" e "Tapada da Lavoura" celebrados entre a autora e a ré, condenando-se esta a restituir àquela as quantias pagas a título de sinal, ou sejam: € 79.807,66 e € 49.879,79, absolvendo-se a ré dos restantes pedidos formulados contra ela pela autora, a título principal, nas alíneas b) e c).

A autora apelou, tendo a Relação do Porto, por acórdão de 30 de Novembro de 2004, julgado improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

A autora interpôs recurso de revista para este Tribunal, concluindo, assim, a sua alegação do recurso:

1- O acórdão recorrido não explica, nem justifica por que razão a declaração resolutiva não tem o significado de "não cumprir, mas tão só de extinguir a resolução contratual" - cfr. fls. 3 v do acórdão.

2- Tal afirmação/conclusão é contraditória e infundada porque se alguém "destrói" um contrato é porque se recusa a cumpri-lo.

3- A resolução é a par com a revogação, a denúncia, a caducidade e a oposição à renovação uma das causas da extinção dos negócios jurídicos - cfr. nesse sentido, Luís Manuel Teles de Meneses Leitão, in Direito das Obrigações, Volume II, 2ª ed., pág. 97. Se alguém "acaba com o negócio, é porque o não quer cumprir".

4- Aliás, a declaração resolutória pressupõe "o desaparecimento do interesse do credor na manutenção da relação contratual" - cfr. Professor Baptista Machado "Pressupostos da Resolução por Incumprimento", pág. 126, e se, como "in casu" sucedeu, a resolução foi declarada sem que se verificassem os pressupostos previstos na lei, é evidente que tal declaração consubstancia uma manifestação irretratável de vontade de não cumprir.

5- Pelas razões referidas nos itens 2 a 4 das presentes alegações que aqui se dão por reproduzidas, a ré incumpriu, assim, culposamente, os contratos promessa quando os resolveu injustificadamente depois de estar ciente de que os prédios prometidos vender não tinham efectivamente a capacidade construtiva que tinha assegurado à autora que os mesmos possuíam.

6- Tal incumprimento decorre, "in casu", também da violação não só do dever de prestação principal, pois o prédio, prometido vender, não tinha a capacidade construtiva indicada no contrato promessa, mas também do dever lateral ou acessório de tentar junto da autarquia, que esta atribuisse ao prédio

a capacidade construtiva que a recorrida tinha assegurado que o mesmo possuía.

7- Decidindo, como decidiu, a sentença recorrida, ao julgar improcedente o pedido principal, violou, pelas razões expostas, o disposto no art. 442º, nº 2, do Cód. Civil.

Sem prescindir, apenas para a hipótese de se entender - o que apenas por mera cautela se admite - que o pedido principal deve improceder:

8- O acórdão recorrido encarou o problema do princípio nominalista da obrigação de restituição do sinal na perspectiva de incumprimento/resolução do contrato promessa.

9- Apesar das divergências existentes na doutrina sobre esta matéria e que foram evidenciadas no nº 8 das alegações, a aplicação do princípio nominalista das obrigações pecuniárias é justificada pelos defensores desta tese, com a função do sinal, enquanto instrumento de coerção ao cumprimento e de fixação "a forfait" do valor da indemnização.

10- A questão é diversa, porém, quando a obrigação de restituição decorre da declaração de nulidade ou anulação de um negócio jurídico, pois a mesma tem de ser analisada em face do que se dispõe no art. 289º, nº 1, do Cód. Civil.

11- A restituição do que foi prestado, na sequência da declaração de nulidade de um negócio jurídico, constitui uma forma de repetição do indevido, pois as prestações foram efectuadas em cumprimento de um contrato que foi anulado, ou seja, em satisfação de uma obrigação que não existia, já que a anulação opera retroactivamente (destrói os efeitos do negócio, como se este se não tivesse realizado).

12- E traduzindo-se a restituição numa forma de repetição do indevido, certo é que a mesma se deverá efectuar com as regras do enriquecimento sem causa - cfr. nesse sentido, Prof. Vaz Serra, in R.L.J., ano 112, pág. 15.

13- Se a obrigação de restituição não for considerada uma dívida de valor e, por conseguinte, não sujeita ao princípio nominalista das obrigações pecuniárias, haverá normalmente, dada a existência da inflação, um enriquecimento do obrigado à restituição à custa do credor. Aquilo que é restituído será menos do que foi prestado.

14- Quando a lei (art. 289º do Cód. Civil) estabelece que terá de ser devolvido tudo quanto for prestado, quis justamente realçar que não se está em face de uma mera obrigação pecuniária/de quantidade, pois quando se restitui apenas o mesmo valor do que foi recebido não se está a devolver tudo, mas apenas uma parte do que se recebeu (nominalmente o valor é o mesmo, realmente não é).

15- Decidindo, como decidiu, a sentença recorrida violou nesta parte o disposto no art. 289º, nº 1, do Cód. Civil e fez uma errada aplicação do disposto no art. 550º do mesmo Diploma à situação "sub judice" e ignorou que o problema não pode ser perspectivado em sede de obrigação de restituição em caso de incumprimento, em que releva a função sancionatória / indemnizatória do sinal.

Ainda sem prescindir:

16- Pelas razões explicitadas no nº 13 das alegações, a condenação no pagamento de juros desde a citação - não violará o disposto no art. 661º, nº 1, do C.P.C., já que não se estará a condenar em objecto diverso do pedido mas em quantidade inferior e este, uma vez que no pedido de actualização pela inflação está implícito o pedido de juros, a exemplo do que expressamente foi feito em relação ao pedido principal.

Não houve contra-alegações.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

No que respeita à matéria de facto remete-se para a decisão das Instâncias, que não foi impugnada - cfr. arts. 713º, nº 6 e 726º do C.P.C.

É pelas conclusões da alegação do recurso que se delimita o seu âmbito - cfr. arts. 684º, nº 3 e 690º, nº 1, do C.P.C.

As questões suscitadas no recurso respeitam a saber se: a) houve incumprimento culposos dos contratos promessa por parte da ré, ao declarar injustificadamente a sua resolução; b) no caso de resposta negativa à 1ª questão, se a obrigação de restituição decorrente da anulação dos contratos, configura uma dívida de valor não sujeita ao princípio nominalista das obrigações pecuniárias; c) no caso de resposta negativa à 2ª questão, a condenação no pagamento dos juros de mora desde a citação não viola o disposto no art. 661º, nº 1, do C.P.C.

Analisemos tais questões:

a) Está provado, com interesse para a 1ª questão, que:

1- A autora deu conta da posição da C.M. de Vila Nova de Gaia à ré, tendo em

vista que esta colaborasse no encontro de uma solução que permitisse ultrapassar a dificuldade surgida.

2- A ré não só ignorou o que a autora tinha transmitido, como a notificou, por carta registada, datada de 16/10/2000, para outorgar as prometidas escrituras de compra e venda que marcou para o dia 30/10/2000 pelas 10 horas no 1º Cartório Notarial de Santa Maria da Feira.

3- Em resposta à notificação recebida, a autora, por carta datada de 24/10/2000, solicitou que fosse dada sem efeito a marcação da escritura e mais uma vez solicitou que um representante da ré a acompanhasse a uma reunião a realizar com a empresa Gaia Social - Empresa Municipal, tendo em vista encontrar uma solução que "não compromettesse a viabilidade económica do empreendimento" e permitisse a edificação de "um número de fogos próximo do previsto no pedido de informação aludido nos contratos promessa".

4- Na referida carta, a autora reafirmou o interesse pela manutenção do contrato e expôs as razões pelas quais não poderia outorgar a escritura enquanto não fosse clarificado, a título definitivo, qual era a efectiva capacidade construtiva dos dois prédios, objecto dos contratos promessa.

5- A ré recebeu a carta mas não procedeu ao cancelamento da escritura.

6- Ambas as partes compareceram no Cartório Notarial de Santa Maria da Feira no dia 30/10/2000, não tendo a escritura sido outorgada.

7- Por carta de 3/11/2000, a ré transmitiu à autora ser alheia à eventual diminuição da capacidade construtiva dos prédios que viesse a ser deliberada pela C.M. de Vila Nova de Gaia e alegou que nos contratos não ficou estipulado que:

- a) A "B" teria a obrigação de diligenciar junto da CMVNG ou de outra entidade, pelo desenvolvimento do PER, seja em que sentido for;
- b) O cumprimento dos contratos pela A, ou seja, a outorga das escrituras públicas de compra e venda no prazo previsto na cláusula 3ª estaria dependente de ser garantida a referida capacidade construtiva, o que naturalmente é da competência de terceiro (CMVNG ou de outra entidade), extravasando inteiramente a esfera de actuação da B;
- c) O cumprimento dos contratos pela A dependeria da transmissão prévia, a favor da A da posição da B nos protocolos de Acordo com a CMVNG;

d) A eficácia dos contratos estivesse sujeita à verificação de quaisquer condições, nomeadamente, a da certeza quanto à capacidade construtiva.

- Da mesma carta, datada de 3/11/2000, a B conclui que:

" O facto da B ser alheia ao desenvolvimento que vier a ser dado a este assunto pela CMVNG, leva a que não possa ser assegurada como parte interessada na reunião aludida na carta em resposta e no vosso fax nº 00/839, de 31 de Outubro, não se justificando, assim, a sua representação na mesma."

- Ao mesmo tempo que voltou a notificar a autora para outorgar a escritura no dia 27/11/2000 pelas 10 horas, no Cartório Notarial de Santa Maria da Feira.

8- A carta da B mereceu da autora a resposta que consta da carta de 17/11/2000, nestes termos:

" Em resposta à carta, datada de 3 de Novembro passado, cumpre-nos transmitir o seguinte:

1. O preço que consta dos dois contratos de promessa foi estabelecido em função da viabilidade construtiva que a B nos assegurou ter garantido para os dois terrenos: tal preço foi de 1.250 contos por fogo.

2. A "B" tem conhecimento que, atento o facto de os terrenos se destinarem a edificações de habitações, com o preço tabelado, não é possível fazer repercutir no comprador final um custo por preço superior ao acordado.

3. Ora, em face da posição informal tomada pela autarquia, a capacidade construtiva do terreno dificilmente ultrapassará pouco mais de metade do que a B assegurou.

4. Tal significa que o custo do terreno por fogo rondará 2.500 contos.

5. Tal custo torna o empreendimento inviável sob o ponto de vista económico, porque o preço da venda dos apartamentos passará a ser sensivelmente igual ao seu custo.

6. Estranhámos, por essa razão, a posição de "alheamento" e "indiferença" perante uma questão, cuja responsabilidade, pela resolução pertence à B porque há deveres laterais de conduta, corolários dos princípios de boa fé, a que todos os contraentes estão adstritos.

7. Mais uma vez vimos, assim, solicitar a colaboração da B, tendo em vista encontrar, com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, uma solução que contemple minimamente os interesses de todas as partes, visto que a autarquia se recusa a indicar-nos, formalmente, qual a capacidade de construção, que está disposta a viabilizar, segundo presumimos, pelo facto de o titular dos protocolos de acordo não ser a A.

8. A esse propósito, permitimo-nos relembrar que ainda nem sequer foi realizado o averbamento dos protocolos de acordo em nome da A, averbamento que também constitui condição prévia necessária da

possibilidade de outorga da escritura.

9. Estamos certos que, em conjunto, e tendo em atenção as regras da boa fé pelas quais se têm de reger as condutas dos contraentes, será possível encontrar uma solução passível de satisfazer o interesse de todas as partes.

10. Solicitamos, assim, de novo, a vossa colaboração tendo em vista a realização da reunião com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

11. Ter-se-á de construir uma "solução" em que, de acordo com o espírito e a letra do contrato onde foi referida a capacidade construtiva do terreno, as duas partes assumam, em conjunto, se não for possível alterar a posição da Câmara, os prejuízos decorrentes da modificação das bases do negócio de que, segundo estamos em crer de boa fé, todos partimos."

9- A resposta da ré à carta da autora e às propostas nela contidas foi a resolução do contrato promessa, ou seja, foi a de resolver os contratos promessa e de declarar perdidas a seu favor as quantias recebidas a título de sinais, o que fez por cartas datadas de 20 de Novembro e de 23 de Novembro de 2003, com o seguinte teor:

- Carta de 20/11/2000:

« Exmos. Senhores,

Considerando que:

- Nos termos dos contratos promessa de compra e venda relativos aos terrenos identificados em epígrafe, celebrados com essa Sociedade em 19 de Julho de 1999, foi estipulado que as respectivas escrituras públicas de compra e venda seriam outorgadas imediatamente após a aprovação do financiamento ao terreno pelo Instituto Nacional de Habitação ("INH"), sendo, contudo, em qualquer caso, efectuada, até à data limite de 30 de Outubro de 2000 (cláusula 3ª, nº 1).

- Em cumprimento da citada disposição contratual, convocámo-los para a celebração da escritura pública de compra e venda, a realizar no dia 30 de Outubro, no 1º Cartório Notarial de Santa Maria da Feira.

- Por carta datada de 24 de Outubro, informaram-nos de que não pretendiam celebrar a mencionada escritura até que fossem ultrapassadas algumas dificuldades, alegadamente levantadas pela Gaia Social - E.M. e pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia ("CMVNG"), quanto à viabilidade e capacidade construtiva dos terrenos em causa.

- No dia 30 de Outubro foi lavrado um Instrumento Público no 1º Cartório Notarial de Santa Maria da Feira, atestando que a não celebração da escritura pública de compra e venda se deveu à recusa em contratar manifestada pelos representantes da A, materializada na falta de apresentação dos elementos a si respeitantes necessários à consecução da mesma, pelas razões constantes da carta acima referida.

- Por carta datada de 3 de Novembro, a que não foi dada, até hoje, qualquer resposta, informámo-los de que não aceitávamos os fundamentos invocados, razão pela qual mantínhamos o nosso propósito de celebrar a escritura pública, para o que designámos nova data, tendo em conta, em síntese, que:
 - à data da celebração dos referidos contratos promessa de compra e venda, a A analisou os acordos existentes entre a B e a CMVNG relativos à viabilidade construtiva dos terrenos, bem como os demais documentos produzidos por esta relativamente aos mesmos;
 - a B é completamente alheia a eventuais alterações, incluindo a diminuição da capacidade construtiva, que venham a ser deliberadas pela CMVNG;
 - a produção dos efeitos dos contratos promessa de compra e venda não foi subordinada à verificação de qualquer condição e, concretamente, à da certeza quanto à capacidade construtiva dos terrenos.
- Entretanto, e mais uma vez, foi ultrapassado o prazo, previsto no número 3 da cláusula 3ª dos contratos promessa de compra e venda, para que nos remetessem a documentação indispensável à celebração das respectivas escrituras públicas de compra e venda, sem o que tivessem feito.
- Tomámos conhecimento de que, desde a data de celebração dos contratos promessa de compra e venda até à presente data, não desenvolveram qualquer diligência junto do INH com vista à obtenção do financiamento aos terrenos.
- A factualidade atrás descrita consubstancia o incumprimento definitivo, por essa Sociedade, dos mencionados contratos promessa de compra e venda. Serve a presente para vos comunicar que procedemos à resolução dos mesmos, por causa que lhes é imputável, com efeitos à data da presente comunicação, pelo que, ao abrigo do disposto no número 2 do artigo 442º do Código Civil, fazemos nossas as quantias prestadas a título de sinal.»
- Carta de 23/11/2000:
 - « Exmos senhores,
 - Acusamos recepção da vossa carta refª ADM/JD/00/549 de 17 de Novembro que, entretanto, se cruzou com a nossa carta refª 484/VF, de 20 de Novembro, cujo conteúdo, não obstante o teor da comunicação que nos dirigiram, reiteramos, na íntegra, porquanto:
 - Quer a B quer a A são sociedades que se dedicam à actividade imobiliária, estando, por isso, especialmente qualificadas para conhecer os riscos dos negócios que realizam e de salvaguardar os mesmos nos contratos que celebram.
 - Conforme referimos na carta refª 484/VF de 20 de Novembro, os contratos promessa de compra e venda celebrados a 19 de Julho relativos aos terrenos identificados em epígrafe, indicavam nos referidos Considerandos, a

capacidade construtiva decorrente dos documentos e demais elementos, ao tempo, elaborados pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia ("CMVNG").

- Previamente à celebração dos aludidos contratos, a A teve acesso a esses documentos, que analisou, e desenvolveu junto da CMVNG os contactos que entendeu como convenientes e necessários para completo conhecimento da situação dos terrenos e dos projectos camarários para os mesmos.

- A diminuição ou qualquer outra variação da capacidade construtiva dos terrenos, eventualmente deliberada pela CMVNG, é posterior à data da celebração dos referidos contratos e é exclusivamente imputável à autarquia.

- Por outro lado, e conforme já salientámos, o cumprimento dos contratos, materializado na celebração das respectivas escrituras públicas de compra e venda, não foi subordinado à verificação da certeza quanto à capacidade construtiva dos terrenos ou a qualquer outra condição.»

10- A carta, datada de 20/11/2000, onde a ré resolveu o contrato, mereceu da autora a resposta constante da carta de 4/12/2000, cujo conteúdo se passa a reproduzir:

« Muito estranhámos a carta, datada de 20 de Novembro passado, onde nos era comunicada a resolução dos contratos promessa de compra e venda em epígrafe que, por falta de fundamento, não aceitamos.

A forma como V. Ex^{as} se recusaram a tentar colaborar no encontro de uma solução que permitisse assegurar a capacidade construtiva que nos foi assegurada pela B e que consta dos considerandos B dos dois contratos promessa e, posteriormente, o modo como, precipitadamente, e sem qualquer fundamento, resolveram o contrato promessa, leva-nos a concluir que V. Ex^{as} agiram, de forma premeditada e de má fé.

É redondamente falso que a produção dos efeitos dos contratos promessa não tivesse sido subordinada à confirmação da capacidade construtiva que constava dos considerandos.

A menção expressa à capacidade construtiva dos dois terrenos foi clausulada justamente porque a A só aceitou prometer comprar os prédios e nomeadamente pelo preço ajustado na medida em que a B lhe deu essa garantia.

Além disso, a B sabe tão bem quanto a A que a negociação do financiamento com o Instituto Nacional de Habitação pressuporia que:

a) os protocolos tivessem sido averbados em nome da A;

b) a Câmara Municipal de Gaia tivesse definido a capacidade construtiva dos terrenos.

Como referimos na nossa carta de 17 de Novembro passado, a B tinha e tem o dever contratual de colaborar no encontro de uma solução que permitisse ultrapassar o problema decorrente de a Câmara Municipal de Vila Nova de

Gaia se propor viabilizar uma capacidade construtiva significativamente inferior à que a B nos garantiu.

Mais uma vez, assim, apelamos para que a B reveja a sua posição, sob pena de sermos forçados a considerar que não estão em condições de cumprir aquilo a que se obrigaram e que, por conseguinte, somos credores do dobro das quantias pagas a título de sinal e princípio de pagamento.

A melhor prova da nossa boa fé é que aceitaremos fazer as escrituras, desde já, se a B se responsabilizar, de forma expressa e inequívoca, pelos prejuízos que a A sofrerá se a Câmara, apesar dos nossos esforços, vier a inviabilizar, definitivamente, a capacidade construtiva que consta dos contratos promessa. Caso, no prazo de dez dias após a recepção da presente comunicação, a B não reveja a posição que tomou ou pelo menos não aceite, consideraremos que o contrato foi incumprido, dado que a capacidade construtiva dos terrenos não coincide com o que nos foi garantido.»

11- A carta da autora foi respondida pela ré nos termos que constam da carta de 7/12/2000, sendo o seguinte o teor desta carta:

« Exmos Senhores,

Acusamos recepção da vossa carta refª ADM/JD/00/587 de 04 de Dezembro, cujo conteúdo nos merece os seguintes comentários:

1. Reiteramos o teor da correspondência anterior sobre este assunto, nomeadamente o vertido nas nossas cartas refª 484/VF e refª 487/VF, de 20 e 23 de Novembro, respectivamente, que aqui damos por integralmente reproduzido.

2. Repudiamos, e lamentamos profundamente, a acusação de "premeditação" e "má-fé" contida na vossa carta em resposta, porquanto:

- A "A", à data de celebração do contrato, conhecia exactamente o alcance e o grau de compromisso existente entre a B e a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia ("CMVNG") relativamente aos terrenos identificados em epígrafe, objecto dos contratos promessa de compra e venda celebrados a 19 de Julho;
- Não foi acordado e, por isso, não foi clausulado nos contratos qualquer obrigação de diligência da B junto da CMVG no sentido da respectiva cessão de posição contratual, nos Protocolos de Acordo celebrados com aquela edilidade, à A. Para a B ficou bem claro que, a partir da celebração dos contratos, competiria à A a realização e concretização das acções destinadas à consecução dos empreendimentos projectados para os referidos terrenos;
- A resolução dos contratos a que procedemos não foi "precipitada" e não está destituída de fundamento. Com efeito ela decorre de a A, sucessivamente, ter manifestado a sua firme recusa em contratar, chegando ao ponto de o declarar, perante notário, conforme titulado no instrumento público lavrado no respectivo Cartório Notarial;

- A "B" não ofereceu qualquer garantia relativamente à capacidade construtiva reconhecida pela CMVNG na data da celebração dos contratos.

A menção expressa que é feita à mesma nos pressupostos contratuais - e não em qualquer uma das cláusulas por que se regem os contratos - visa o enquadramento do negócio e não a estipulação de qualquer obrigação. Aliás, a B não poderia prestar qualquer garantia relativamente a uma situação que é da competência exclusiva da CMVNG.

3. A "B" não tem a obrigação de conhecer os condicionalismos inerentes à formalização do pedido de financiamento junto do Instituto Nacional de Habitação, sendo certo que sabe que este não foi apresentado pela A.

4. O contrato não contém qualquer cláusula que estabeleça o "dever contratual" da B em "colaborar no encontro de uma solução que permitisse ultrapassar o problema decorrente de a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia se propor viabilizar uma capacidade construtiva significativamente inferior".

5. Por outro lado, não estamos na posse, por não nos ter sido facultada, de qualquer informação, oriunda da CMVNG relativa à capacidade construtiva dos terrenos. Isto é, desconhecemos quais as premissas e informações de que dispõem para afirmar que se verificou, entretanto, a diminuição da mesma, face à que havia sido reconhecida pela autarquia à data da celebração dos contratos.

Em face do exposto, mantemos a decisão de resolução dos identificados contratos, por falta de apresentação de qualquer facto ou argumento inovador, que nos leve a rever a mesma.»

12- A carta, datada de 7/12/2000, anteriormente aludida, mereceu da autora a resposta que consta da carta de 31/12/2001, nestes termos:

« Exmos Senhores,

Deixámos propositadamente decorrer mais de um mês após a recepção da vossa carta de 7 de Dezembro passado porque pretendíamos aguardar o resultado das conversações encetadas entre os administradores Senhor C e Senhor D.

A realidade é que a menção à capacidade construtiva dos dois terrenos foi aposta nos dois contratos promessa não só porque a mesma nos foi assegurada pela B, mas também porque o acordo quanto ao montante do preço partiu desse pressuposto.

O contrato não contém efectivamente qualquer cláusula expressa que estabeleça o dever contratual da B em colaborar no encontro de uma solução passível de permitir ultrapassar a situação decorrente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia se propor viabilizar apenas uma capacidade construtiva significativamente inferior à que nos foi garantida.

Tal dever decorre do disposto no art. 762º do Código Civil e constitui um dever acessório de conduta que não carecia, nem carece, de estar consagrado de forma expressa no contrato.

No que respeita à informação oriunda da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, aquilo que sugerimos é que a mesma seja formalmente solicitada pela B à autarquia, já que esta entende que a A não tem direito a não ser a informações informais.

Esse pedido será um contributo importante para o cabal e completo esclarecimento da situação.

Caso a informação assegure uma capacidade construtiva equivalente à que consta dos contratos promessa, desde já declaramos, mais uma vez, que outorgaremos de imediato as escrituras de compra e venda e pagaremos o preço ajustado.»

13- A carta da autora foi respondida pela ré nos termos que constam da carta de 21/3/2001.

É o seguinte o teor desta carta:

« Exmos Senhores,

Acusamos recepção da vossa carta refª ADM/JD/01/070 de 31 de Janeiro, cujo conteúdo nos mereceu a melhor atenção.

Realce-se o facto de a mesma não conter qualquer elemento novo que conduza à revogação da decisão que tomámos de resolução dos contratos promessa de compra e venda por incumprimento definitivo dos mesmos por V. Exas., que lhes foi comunicada pela nossa carta refª 487 de 20 de Novembro de 2000 e reiterada pela nossa carta refª 491 de 07 de Dezembro de 2000.

Entretanto, enviamo-lhes cópia dos elementos emitidos pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia relativos à viabilidade construtiva dos terrenos objecto dos contratos em questão, de cujo o teor tomaram conhecimento previamente à celebração dos mesmos.»

14- Por carta de 19/7/2001 enviada pela a autora à ré, refere aquela que:

« Na sequência da vossa carta de 21 de Março última, vimos informar que a Câmara Municipal de Gaia nos certificou que os terrenos que nos foram prometidos vender não possuem a capacidade construtiva que nos foi assegurada pela B e que esteve subjacente ao preço acordado.

A capacidade construtiva permitida pela autarquia representa menos de 50% da que a B nos assegurou ser possível edificar nos dois terrenos.

A confirmação por escrito daquilo que repetidamente temos denunciado - total falta de correspondência entre a capacidade construtiva real e a que nos foi garantida - constitui, segundo pensamos, o "elemento novo" a que se referiam na vossa carta de 21 de Março passado.

Aguardamos, assim, até 31 de Março próximo pela prometida "revogação" da vossa posição - cfr. segundo parágrafo da carta de 21 de Março de 2001.

Caso nada nos seja comunicado, seremos forçados a exercer judicialmente os direitos que nos assistem, o que iremos fazer impreterivelmente no início do ano judicial.»

15- A ré não alterou, nem reviu a posição tomada, tendo, por carta datada de 20/8/2001, reafirmado o propósito de declarar a resolução do contrato promessa.

É o seguinte o teor desta carta:

« Exmos. Senhores,

Damos em n/posse a carta de V. Ex.as datada de 19 de Julho p.p., cujo teor nos oferece o seguinte:

Continuamos a não vislumbrar razões para a revogação da nossa anterior decisão de resolução dos contratos promessa de compra e venda epigrafados, por verificação do incumprimento definitivo daqueles por v/parte. Damos, aliás, por integralmente reproduzido o conteúdo de toda a correspondência que vertemos quanto ao presente assunto.

Na verdade, nunca a B assumiu ou garantiu qualquer capacidade construtiva dos terrenos, pautando-se, tão somente, ao nível do enquadramento do negócio, pelos elementos que lhe foram disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, a que V. Ex.as também tiveram acesso antes da assunção do vínculo contratual e que foram objecto da v/análise e apreciação críticas.

Para além disso, tiveram V. Ex.as a oportunidade para diligenciarem junto daquele órgão autárquico pelo que considerassem fundamental ao completo conhecimento dos terrenos e projectos camarários e tudo o necessário à consecução do negócio.

A indicação constante dos considerandos contratuais destinou-se a apresentar o negócio, nunca a firmar obrigações (estas são unicamente exaradas nos clausulados dos contratos).

Aliás, nunca poderia a B assumir garantias sobre matéria que era e é da exclusiva competência da CMVNG.

O certo é que se, posteriormente à celebração dos contratos, houve alguma modificação da capacidade construtiva, mormente aquela a que ora V. Ex.as aludem (e que, pela nossa parte, continuamos a desconhecer já que nunca nos foi facultada qualquer informação proveniente da referida Câmara), trata-se, efectivamente, de circunstâncias supervenientes, de todo alheias à B e pelas quais só a entidade camarária pode responder.

A existirem, são, de todo o modo, circunstâncias que extravasam a esfera contratual e não constituem fundamento para a vossa recusa em contratar sob

pretexto do alegado incumprimento da B.

Os contratos promessa de compra e venda, cujo teor foi aceite por ambas as partes, foram celebrados com obediência à boa fé e lealdade e em total consonância com os elementos que foram patenteados pela supracitada edilidade.

O cumprimento daqueles contratos não ficou subordinado à verificação de nenhuma condição (designadamente da certeza da viabilidade ou capacidade construtiva) à excepção da que fazia depender a celebração da escritura pública de compra e venda da data acordada (vide cláusula 3ª).

A B respeitou integralmente os deveres contratuais que ficaram consignados nesses documentos, verificando-se, contudo, o inadimplemento da A, precisamente na cláusula supra-identificada recusa na celebração da escritura e falta da entrega da documentação necessária a tal acto.

O incumprimento da A foi claro, inequívoco e objectivo, face ao preceituado nos contratos firmados, não subsistindo qualquer fundamento que o legitime. Pelo exposto, mantemos inalterável a nossa anterior decisão, com as legais consequências.»

16- No dia 28/12/1999 foi assinado o Protocolo nº 23/98/PER a estabelecer entre a Câmara Municipal de Gaia e a ré destinada à aquisição de 60 fogos a edificar sobre o terreno identificado no referido protocolo.

17- Com o exarado no considerando B do contrato promessa relativo à Leira dos Castelões a ré assegurou à autora que a Câmara Municipal de Gaia tinha aprovado um pedido de viabilidade para a construção de 64 fogos no prédio.

18- No mesmo considerando a promitente vendedora assegurou também existir já uma minuta de protocolo de acordo a celebrar consigo, mediante a qual a Câmara Municipal de Gaia se comprometia a adquirir os mencionados 64 fogos.

19- Por essa razão os contraentes fizeram consignar no considerando B do contrato promessa o que consta da alínea I).

20- E no que respeita ao prédio denominado "Tapada da Lavoura" assegurou que o número de fogos a edificar, ao abrigo também do Protocolo Especial de Alojamento, seria de 40.

21- E existir um protocolo com a Câmara Municipal de Gaia mediante o qual a autarquia se comprometia a adquirir as referidas 40 habitações.

22- Por esse motivo e apesar da viabilidade ser para 60 fogos, foi consignado pelas partes no contrato promessa relativo ao prédio denominado "Tapada da Lavoura" o que consta do considerando B, o que consta do seu considerando C e o que consta do seu considerando D.

23- Em data indeterminada dos finais de 2000, após a assinatura dos contratos promessa e antes de 30/10/2000, a autora contactou a Câmara Municipal de

Vila Nova de Gaia e foi-lhe transmitido pela autarquia que a capacidade construtiva dos dois terrenos seria substancialmente reduzida em relação ao número de fogos previsto nos contratos promessa e na base da qual tinha sido acordado o preço.

24- A diminuição da capacidade construtiva faria com que o custo do terreno por fogo aumentasse para cerca de 2.500 contos.

25- O que faria com que o custo final da habitação fosse, se não superior ao preço, pelo menos idêntico.

26- Entretanto a autora tentou aprovar os projectos para os dois terrenos na base daquilo que a ré lhe tinha assegurado, ou seja, 64 fogos para o prédio "Leira dos Castelões" e 40 fogos para o prédio "Tapada da Lavoura".

27- Ambas as viabilidades foram indeferidas.

28- Com a diminuição da capacidade construtiva, o número de fogos que é possível implantar no terreno é menos de metade do que foi assegurado pela ré.

29- De acordo com a capacidade permitida pela autarquia, a capacidade construtiva do prédio é, na melhor das hipóteses, igual a metade daquela que a ré assegurou no contrato promessa.

30- A ré sabia bem que a autora só aceitou celebrar os contratos promessa porque o preço do terreno por fogo não era superior a 1.250 contos.

31- E que a autora em nenhuma circunstância aceitaria celebrar os contratos promessa, caso soubesse que o preço por fogo fosse o dobro do previsto nos contratos promessa.

32- A autora só declarou ter vontade de comprar os prédios pelos preços de 80.000 contos e de 50.000 contos porque estava convencida que o preço do fogo a construir não ultrapassava os 1.250 contos.

33- E que o número de fogos que a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia permitiria construir seria de 64 fogos no prédio denominado "Leira dos Castelões" e de 40 no prédio denominado "Tapada da Lavoura".

34- A ré sabia igualmente que a autora só declarou a vontade de prometer comprar na pressuposição de que a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia licenciaria a construção do número de fogos referido no contrato promessa sem quaisquer problemas.

35- A ré sabia igualmente que todas as condições e pressupostos aludidos nos quesitos nos 23 e 24 eram essenciais para a autora e que esta não teria declarado prometer comprar os dois prédios se soubesse que os mesmos não correspondiam à realidade e que a Câmara se recusava viabilizar o número de fogos que serviu de base à fixação do preço.

36- A ré recusou-se a tentar convencer a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia a autorizar que nos terrenos fosse permitido construir o número de fogos

previstos nos contratos promessa.

37- Tendo-se recusado a ter uma reunião com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia a fim de esclarecer qual a capacidade construtiva efectiva dos prédios objecto dos contratos promessa.

38- O conteúdo do considerando B reflectia a situação em que, ao tempo, se encontravam as diligências efectuadas até então pela ré junto das entidades competentes no sentido do desenvolvimento de um projecto imobiliário no mencionado terreno.

39- Em 1998 e com referência ao terreno mencionado no ponto A da matéria assente, foi apresentado um projecto de viabilidade de construção que mereceu o nº 173/PER, com vista à edificação de fogos ao abrigo do Programa Especial de Realojamento.

40- O referido projecto mereceu a aprovação da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia que se dispôs a celebrar com a ré um Protocolo de Acordo com vista à aquisição dos fogos.

41- Entretanto a ré encetou negociações com as Construções E, S.A. e com a F - Sociedade de Promoção Imobiliária, Lda, conducentes à transmissão, para estas, do terreno e, conseqüentemente, à respectiva cedência da posição contratual que iria deter no Protocolo do Acordo a celebrar com a Câmara Municipal de Gaia.

42- A ré solicitou à Câmara Municipal de Gaia autorização para a mencionada cedência de posição contratual.

43- O que foi aprovado pela Câmara Municipal de Gaia.

44- No contrato não ficou expressamente clausulado qualquer dever geral de conduta a cargo da ré relativo ao acompanhamento do processo junto da Câmara Municipal de Gaia, nem qualquer condição (suspensiva ou resolutiva) que fizesse depender a eficácia do contrato celebrado do encaminhamento dado ao processo urbanístico em curso pela Câmara Municipal de Gaia ou da aceitação por esta, da transmissão da posição contratual a deter pela ré no citado Protocolo de Acordo.

45- De acordo com o processo de viabilidade referente ao Protocolo aludido em 16, o número exacto de fogos a edificar dependeria da definição dos alinhamentos pelos serviços técnicos da Câmara.

46- De definição dos alinhamentos proposta pela edilidade resultou a redução do número de fogos que fixou para 40.

47- Número este que se reflecte no texto do contrato promessa entre a autora e a ré.

48- Só em Março e em Julho de 2001, por ofício dirigido à autora, a Câmara Municipal de Gaia formalizou a comunicação da recusa em viabilizar a capacidade construtiva prevista nos contratos promessa.

Terá a ré, ora recorrida, incumprido definitivamente os contratos promessa ?
As instâncias entenderam que não.

Ao invés a recorrente alega o incumprimento definitivo da recorrida porque, tendo esta declarado resolvido os contratos por razões que se verificou serem infundadas, manifestou uma vontade de não querer cumprir.

Será assim, como considera a recorrente ?

Vejamos:

A declaração de resolução dum contrato, mesmo que o tribunal venha a entender que as razões invocadas não têm fundamento, só por si não equivale a vontade de não querer cumprir.

Há que averiguar se tal comportamento revela recusa de cumprimento, permitindo considerá-lo inadimplemento definitivo.

Com efeito, ao declarar-se resolvido um contrato bilateral porque se entende que a parte contrária faltou culposamente ao seu cumprimento, como é o caso, pode-se estar convencido de haver fundadas razões para tal resolução, não havendo neste caso um comportamento de recusa de cumprimento por parte de quem declara a resolução.

Tudo depende da intenção, do propósito da declaração resolutiva.

Neste caso, atentos os factos que se provaram, supra descritos, não há indícios suficientes que permitam concluir que a declaração resolutiva disfarça uma recusa de cumprimento.

Efectivamente a recorrida marcou datas para a escritura, pretendendo realizar o negócio definitivo, tendo sido a recorrente que não a quis outorgar, embora por razões válidas.

A declaração de resolução do contrato, formalizada na carta de 20/12/2000, supra transcrita, fundamenta-se em várias razões, revelando seriedade, isto é, que a recorrida estava convencida do acerto da sua decisão.

Revelando as demais cartas que enviou à recorrente, também supra transcritas, nas quais manteve a decisão inicial, igual convicção.

O facto da recorrida ter assegurado à recorrente que, quanto à "Leira dos Castelões", a C.M. de Gaia, tinha aprovado um pedido de viabilidade para a construção de 64 fogos no prédio; e no que respeita à "Tapada da Lavoura", que o número de fogos a edificar, ao abrigo do Protocolo Especial de Realojamento, seria de 40, não demonstra, de forma suficiente, que a recorrida, ao declarar a resolução do contrato, recusa o cumprimento.

A recorrida podia estar convencida das suas razões, como o demonstram as cartas que enviou à recorrente, considerando ter cumprido a sua parte nos contratos promessa e ter sido esta que incumpriu culposamente os contratos pelas razões que indicou, nomeadamente a existência de uma data limite para a celebração da escritura e a recusa da recorrente em celebrá-las, permitindo-

lhe resolver os contratos promessa.

Aliás, como se refere na sentença da 1ª Instância, « ... no contrato não ficou expressamente clausulado qualquer dever geral de conduta a cargo da Ré relativo ao acompanhamento do processo junto da Câmara Municipal de Gaia, nem qualquer condição (suspensiva ou resolutiva) que fizesse depender a eficácia do contrato celebrado do encaminhamento dado ao processo urbanístico em curso pela Câmara Municipal de Gaia ou da aceitação, por esta, da transmissão da posição contratual a deter pela Ré no citado Protocolo de Acordo ...

Consequentemente, não existe qualquer incumprimento de prestação constante do programa dos contratos-promessa.»

Assim, os factos não revelam recusa de cumprimento da recorrida.

b) Nos termos do art. 289º, nº 1 do Cód. Civil, tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

Como ensinam os Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, "Código Civil Anotado", ed. de 1967, Vol. I, pág. 187, « Como a restituição abrange tudo o que tiver sido prestado, não há que atender às regras do enriquecimento sem causa.»

Como ensina o Prof. Antunes Varela, R.L.J. 102- 253, citado no acórdão recorrido, « na fixação dos efeitos da nulidade, o Código afastou a ideia, ainda contida na 1ª revisão ministerial (art. 257º, 2) de pautar pelas normas do enriquecimento sem causa o regime do dever de restituir imposto às partes.»

Como ensina o Prof. Leite de Campos, "A subsidiariedade da obrigação de restituir o enriquecimento", págs. 194 e segs., também citado no acórdão recorrido, « a lei recusa a um negócio ferido de nulidade, não só os efeitos jurídicos, como se nega mesmo a aceitar, em larga medida, o "statu quo" económico que o cumprimento do negócio acarretou, excluindo que a restituição se faça segundo as regras do enriquecimento sem causa.»

A obrigação de restituir da recorrida não é uma dívida de valor mas uma obrigação pecuniária pois o seu objecto é directamente uma soma de dinheiro - o que a recorrida recebeu, a título de sinal.

E, tendo de restituir tudo o que lhe foi prestado, são apenas as quantias recebidas que deve restituir pois foi "tudo" o que recebeu.

Tratando-se de uma obrigação pecuniária, rege o disposto no art. 550º do Cód. Civil, nos termos do qual o cumprimento das obrigações pecuniárias faz-se em moeda que tenha curso legal no País à data em que for efectuado e pelo valor nominal que a moeda nesse momento tiver, salvo estipulação em contrário (princípio nominalista).

Como se refere na sentença da 1ª Instância, « Não se trata aqui de fixar o valor de qualquer dano em montante expresso em dinheiro.

A obrigação é ab initio uma prestação pecuniária de quantidade, uma dívida de dinheiro, em que este não é uma referência a uma determinada quantidade de mercadorias a que equivalha, por forma a manter-se entre o primeiro e a segunda uma permanente relação de equivalência, como sucede com as denominadas dívidas de valor - arts. 550º e 551º do C. Civil.

Em prestações como a presente vigora a regra da não actualização das prestações pecuniárias decorrente da consagração na lei (arts. 550º e 551º, cit.) do princípio nominalista.»

Portanto, a obrigação de restituição decorrente da anulação dos contratos promessa não constitui uma dívida de valor mas uma obrigação pecuniária, sujeita ao princípio nominalista.

Não podendo a prestação a restituir em virtude da declaração da nulidade do negócio ser actualizada de acordo com a depreciação monetária verificada.

Neste sentido, entre outros, os acórdãos da Relação de Coimbra de 6/11/1984 e de 22/6/1993, respectivamente na C.J., ano IX, tomo 5, pág. 56 e segs. e na C.J., ano XVIII, tomo 3, pág. 64 e segs.; e o acórdão do S.T.J. de 12/3/1998, B.M.J. nº 475, págs. 616 e segs.

c) Nos termos do art. 661, nº 1 do C.P.C., a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso de que se pedir.

Como ensina o Prof. Alberto dos Reis, "Código de Processo Civil anotado", Vol. V, págs. 67 e 68, « O juiz não pode conhecer, em regra, senão das questões suscitadas pelas partes; na decisão que proferir sobre essas questões, não pode ultrapassar, nem em quantidade nem em qualidade, os limites constantes do pedido formulado pelas partes.»

Acrescentando mais adiante: « Também não pode condenar em objecto diverso do que se pediu, isto é, não pode modificar a qualidade do pedido.»

No pedido subsidiário da recorrente que foi acolhido pelas Instâncias, não foram pedidos juros de mora, apenas foi pedida a actualização das quantias pagas a título de sinal, pelo índice de desvalorização dos preços desde a data do pagamento (19/7/2000) até ao efectivo reembolso à autora.

A actualização monetária pedida pela recorrente é diferente, tem natureza distinta dos juros de mora.

Sendo óbvio que tal pedido de actualização monetário não tem implícito o pedido de juros por se tratar de realidades diversas.

Assim, o Tribunal não podia condenar, como não condenou, a recorrida no pagamento de juros por não ter sido pedido e tal condenação, caso se verificasse, seria em objecto diverso do pedido, o que a lei, como já se referiu, não permite.

Improcede, pois, o recurso.

Pelo exposto, negando-se a revista, confirma-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 31 de Maio de 2005

Luís Fonseca

Lucas Coelho

Santos Bernardino