

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 03B4382

Relator: LUÍS FONSECA
Sessão: 19 Fevereiro 2004
Número: SJ200402190043822
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA.
Decisão: NEGADA A REVISTA.

OMISSÃO DE PRONÚNCIA

RECURSO

QUESTÃO NOVA

SIMULAÇÃO

CONTRATO-PROMESSA

RESOLUÇÃO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

CADUCIDADE

PERDA DE INTERESSE DO CREDOR

MODIFICAÇÃO DO CONTRATO

ALTERAÇÃO ANORMAL DAS CIRCUNSTÂNCIAS

RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL

DANOS MORAIS

Sumário

- 1- O Tribunal deve conhecer de todas as questões suscitadas pelas partes, salvo aquelas cuja apreciação se encontre prejudicada pela solução dada a alguma ou algumas delas.
- 2- Não se devem confundir questões com argumentos produzidos pelas partes na defesa das suas posições.
- 3- As questões sobre o mérito da causa são aquelas cuja apreciação, a causa de pedir e o pedido, quer na petição inicial quer na reconvenção, suscitam.
- 4- São requisitos da simulação: a) a divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declaratário; b) o acordo entre declarante e declaratário para a produzir; c) o intuito de enganar terceiros.
- 5- Não é necessária escritura pública para que o contrato promessa possa ser objecto de execução específica, basta um documento particular.
- 6- Tendo sido decidido no saneador, com trânsito em julgado, que o contrato promessa é formalmente válido e que a existência de sinal não impede a sua

execução específica, tal decisão fez caso julgado, sendo imodificável.

7- As questões novas, porque não suscitadas pelas partes nos articulados da acção, não podem ser conhecidas pelos tribunais de recurso, salvo se de conhecimento oficioso.

8- A caducidade opera ope legis, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade para a produzir.

9- Nesta acção não se verifica qualquer evento que tenha feito caducar o contrato promessa.

10- O pedido de execução específica pressupõe, da parte do autor, que o contrato promessa permanece válido e em vigor.

11- Não havendo incumprimento do promitente-comprador, a promitente-vendedora não pode resolver o contrato promessa.

12- A perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente, devendo-se verificar, em face das circunstâncias, se a perda de interesse corresponde à realidade das coisas.

13- A promitente-vendedora não beneficia da excepção do não cumprimento quando não há incumprimento do promitente-comprador, não estando ele mora, tendo a promitente-vendedora declarado, sem fundamento, que revogava o contrato promessa e que não iria comparecer à escritura, como efectivamente não compareceu.

14- No contrato promessa o promitente faltoso tem direito a ver modificado o contrato, nos termos do art. 437º, nº. 1 do Cód. Civil, mesmo estando em mora.

15- O art. 437º, nº. 1 do Cód. Civil tem como requisito, uma alteração anormal das circunstâncias.

16- Não se provando factos que revelem essa alteração anormal, não há lugar à modificação do contrato.

17- São requisitos da responsabilidade obrigacional: a) a inexecução da obrigação; b) a culpa; c) o prejuízo; d) a causalidade.

18- Sendo a não realização do contrato definitivo imputável aos réus que se obrigaram a fazê-lo no contrato promessa e, tendo a recusa dos réus em outorgarem o contrato promessa causado grande enervamento e ansiedade ao autor durante muito tempo, estão aqueles obrigados a indemnizá-lo.

19- Com efeito, o enervamento e a ansiedade são danos morais, na medida em que correspondem à ofensa de bens de carácter imaterial, sem conteúdo económico, não susceptíveis de avaliação em dinheiro, valendo este para compensar com as vantagens que proporciona, os prejuízos morais.

20- Tais danos, pela sua gravidade, merecem a tutela do direito.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

"A" demanda B e C, pedindo que seja proferida sentença que declare vendido ao autor o prédio descrito no art. 1º da petição inicial pelo preço acordado no contrato promessa, com a respectiva alteração do registo predial e ainda serem os réus condenados a pagar-lhe a quantia de 2.500.000\$00 a título de danos morais.

Alega para tanto que celebrou com os réus um contrato promessa de compra e venda de um prédio urbano, nenhum destes tendo comparecido para celebrar a escritura do contrato definitivo para a qual foram notificados pelo autor, causando-lhe danos morais.

Contestaram os réus separadamente, por excepção e por impugnação.

O réu B alegou que o contrato promessa não podia ser atendido em juízo com a consequente improcedência da acção, caso o autor não fizesse prova de pagamento da sisa por ele devida e que o mesmo contrato é nulo por preterição dos requisitos formais exigidos pelo nº. 3 do art. 410º do Cód. Civil. A ré C invocou a nulidade do contrato promessa pelo fundamento indicado pelo co-réu e ainda a inexistência do direito à execução específica, a nulidade do contrato promessa por simulação entre o autor e o 1º réu e a caducidade do referido contrato.

Ambos os réus deduziram pedidos reconventionais, designadamente, que se:

a) Declare resolvido, por incumprimento do autor, o contrato promessa com a consequente condenação dele a restituir o prédio, objecto do contrato, aos autores e a perda a favor destes da quantia paga por aquele.

b) Ordene a modificação do contrato promessa, actualizando-se o preço de venda convencionado (27.000.000\$00) para 100.000.000\$00 - valor pretendido pelo réu - ou para 177.000.000\$00 - valor pretendido pela ré.

c) Actualize para 2.488.298\$00 a quantia ainda em dívida ao réu B, a título de remanescente do preço, acrescida da variação do valor da moeda que ocorrer até ao encerramento da discussão da causa, condenando-se o autor no seu pagamento.

d) Reconheça à ré C o direito de propriedade sobre o prédio, objecto do contrato, e se condene o autor a restituir-lho.

e) Condene o autor a pagar à ré C, a título de indemnização, a quantia de 31.160.000\$00 - correspondente a 50% das rendas que o prédio teria produzido se o autor o não tivesse usufruído durante os 76 meses já

decorridos desde 15/7/88 até à data da contestação - acrescida da quantia mensal de 820.000\$00 até à data da entrega efectiva do prédio àquela ré. Houve réplica e tréplica.

No saneador julgaram-se improcedentes as excepções da necessidade de prova do pagamento do imposto de sisa, da nulidade do contrato promessa resultante da preterição dos requisitos formais exigidos pelo nº. 3 do art. 410º do Cód. Civil e da inexistência do direito à execução específica do contrato promessa.

E absolveu-se o autor da instância quanto aos seguintes pedidos reconventionais formulados pela ré (por se entender que não configuram verdadeiros pedidos): 1) que se declare simulado o contrato promessa; 2) que se declare a nulidade do mesmo contrato por inobservância dos requisitos de forma prescritos pelo art. 410º, nº. 3 do Cód. Civil; 3) que se declare a caducidade do referido contrato promessa; 4) que se declare a inexistência do direito do autor à execução específica; 5) que se declare que à ré C assiste o direito de não cumprir o contrato promessa enquanto o autor não depositar a quantia em dívida de 177.000.000\$00.

Condensado, o processo seguiu seus termos normais, realizando-se a audiência de julgamento.

Foi proferida sentença onde, julgando-se a acção parcialmente procedente, se declarou transferida para o autor (nos termos do art. 830º, nº. 1 do Cód. Civil) a propriedade do prédio urbano sito em São Carlos, lote ..., Mem Martins, concelho de Sintra, inscrito na matriz predial sob o art. 5.264º e descrito na Cons. Reg. Predial sob a ficha 02029, e se condenaram solidariamente os réus a pagar ao autor, a título de indemnização pelos danos não patrimoniais a ele causados com a recusa em outorgar o contrato definitivo, a quantia de 1.000.000\$00, absolvendo-os da restante quantia de 1.500.000\$00 igualmente reclamada a este título pelo autor.

Julgaram-se improcedentes todos os pedidos reconventionais deduzidos pelos réus contra o autor, absolvendo-o de tais pedidos.

E condenaram-se ambos os réus, como litigantes de má fé, na multa de 10 UCs.

Os réus apelaram, tendo a Relação de Lisboa, por acórdão de 3 de Maio de 2003, negado provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida.

O réu interpôs recurso de revista para este Tribunal, concluindo, assim, a sua alegação do recurso:

1- A factualidade dada como provada é deveras demonstrativa de que o autor não pretendia adquirir o imóvel, pretendia que a empresa credora fosse paga e nessa medida acordou exclusivamente com o réu B; não entregou qualquer

dinheiro ao mesmo, não obstante o autor e a sociedade serem entidades distintas; não procedeu ao pagamento das quantias que se encontravam discriminadas no contrato; não outorgou a escritura de propriedade horizontal; não pagou a electricidade nem a água e nem sequer alterou a titularidade dos contratos de fornecimento. Em suma, tal factualidade é evidenciadora da ausência por parte da recorrente de uma vontade livre e esclarecida e da conjugação de esforços entre autor e réu ex-marido em prejuízo da mesma que assim se viu privada de partilhar um bem do extinto casal de avultado valor, quando é certo que foi o co-réu quem decaiu no divórcio. O contrato é nulo, não é formal nem substancialmente válido.

2- O contrato não foi celebrado por escritura pública como se impunha: a expressão "por conta do referido preço" não deixa dúvidas acerca do afastamento do recurso à execução específica (art. 830º, nºs. 2 e 3 do Cód. Civil). Não foi afastada pelos outorgantes a aplicação da presunção legal de tal afastamento e manifestamente porquanto, estando duas fracções oneradas com contratos promessa assinados exclusivamente pelo réu ex-marido e não pelo autor, verifica-se uma impossibilidade de execução específica, ainda que parcial, verificando-se, assim, que o acórdão viola o disposto nesse artigo.

3- Na carta datada de 15/9/92 a recorrente não se limita a comunicar a caducidade, a revogação por sua iniciativa, alegando ainda que a omissão do autor é consubstanciadora da revogação do contrato por parte do mesmo. O autor nada disse ou alegou que justificasse tamanha passividade. Verificou-se por parte do autor uma perda objectiva de interesse. A não efectivação dos pagamentos expressamente discriminados, exclusivamente imputável ao autor, tem de considerar-se como verificação da condição resolutiva, com efeitos a 1992. Acresce que não é prazo razoável tal passividade, uma vez que até se encontravam pendentes execuções fiscais necessariamente céleres e que deveriam culminar na arrematação. Atenta a não alegação de factos pelo autor e sobretudo o tempo decorrido entre a data da celebração e a notificação extrajudicial, é patente a passividade e o desinteresse exclusivamente imputáveis ao autor e, ao declarar a sentença que o atraso é imputável aos réus, o acórdão julga em contradição com os fundamentos, violando assim, o disposto na alínea c) do nº. 1 do art. 668º do C.P.C.

4- O alegado em sede de condição resolutiva é igualmente válido quanto à invocada verificação de não cumprimento porquanto o autor não procedeu ao pagamento enquanto o contrato permanecia válido, ou seja até 1992 e no limite até à data da interposição da presente acção, uma vez que com tal interposição o próprio autor passou a considerar o contrato como não subsistente para todos os efeitos e não apenas para os que lhe são favoráveis. Ao tal não julgar, a sentença não se pronunciou sobre o que devia, é nula,

encontrando-se afectada a boa decisão da causa, tal como é nulo o acórdão que, não obstante se tratar de uma questão em sentido técnico, pura e simplesmente não se pronuncia sobre ela (art. 668º, nº. 1, al. d), do C.P.C.).

4- O alegado em 3 é igualmente válido quanto à caducidade do contrato, tanto mais que, tendo a iminência da execução fiscal "determinado" na versão do autor, a celebração do contrato, não se percebe a passividade do mesmo na efectivação dos discriminados pagamentos, os quais, ainda que não na totalidade, até só veio a efectuar - e disso fez prova documental - depois do mesmo autor, de forma inquestionável, ter considerado o contrato como não vigente pois tal é o entendimento que se deve fazer quando intentou e por ter intentado a presente acção. Aliás, como resulta da matéria assente, não fora a diligência da ré em interpor o competente recurso no Tribunal Tributário, e pura e simplesmente a arrematação em hasta pública seria inevitável. Ora, o acórdão ao não apreciar esta questão em sentido técnico, é nulo (art. 668º, nº. 1, al. c), do C.P.C.).

5- O acórdão recorrido viola ainda o disposto nos arts. 830º, nº. 3, 437º e 668º, nº. 1, al. c), todos do C.P.C., na medida em que não pode dar-se como assente que a ré revogou o contrato em 1992 e por tal facto excluir-se o direito a ser indemnizada com base na alteração anormal das circunstâncias e ao mesmo tempo reconhecer-se que não caducou o direito de execução específica, que o autor tinha direito à execução específica porque a ré estava em mora à data da interposição da presente acção que, recorde-se, é muito posterior a 1992.

6- O facto de ter decorrido mais de uma década, de se tratar de um imóvel quase devoluto, sito na cintura de Lisboa, próximo do IC 19, dos transportes e em zonas largamente beneficiadas em termos de qualidade de vida, não só não é um facto indesmentível como é manifestamente uma alteração anormal das circunstâncias no que respeita a valores. A imprevisibilidade de tal alteração é bem patente no facto de não ser credível que, estando patente uma execução fiscal, o autor demorasse de 1988 a 2000 a proceder ao pagamento. Apenas o autor é responsável por tal situação.

7- Donde se conclui que, tendo o autor pautado a sua omissão de forma consciente, não dando cumprimento atempado às obrigações contratuais com os inerentes prejuízos e sofrimento da recorrente que continuou a figurar como co-devedora, não pode esta ser condenada a pagar uma indemnização por danos não patrimoniais àquele e mais uma vez o acórdão, ao não conhecer desta questão em sentido técnico, é nulo (art. 668º, nº. 1, al. c), do C.P.C.).

Contra-alegou o recorrido, pronunciando-se pela improcedência do recurso. Corridos os vistos, cumpre decidir.

Estão provados os seguintes factos:

1- Por documento particular datado de 15/7/88 e assinado pelo autor e pelos réus, estes prometeram vender àquele ou a quem ele indicasse, pelo preço de 27.000.000\$00, o prédio urbano de que afirmaram ser donos e legítimos proprietários, sito em São Carlos, Lote ..., Mem Martins, concelho de Sintra, inscrito na respectiva matriz predial sob o art. 5.264º e descrito na Cons. Reg. Predial de Sintra sob a ficha nº. 02029.

2- Por conta do referido prédio, o autor obrigou-se, no aludido documento, a efectuar os seguintes pagamentos:

- 19.952.229\$00 para liquidação de crédito hipotecário à Caixa Geral de Depósitos;

- 650.000\$00 para liquidação de custas devidas num processo de execução movido pela Caixa Geral de Depósitos contra os promitentes compradores;

- 2.675.881\$00 para liquidação de contribuições e impostos referentes ao prédio identificado em 1, devidos à Repartição de Finanças de Mem Martins.

- 200.000\$00 + 945.249\$00 para liquidação de taxas de incêndio e esgotos e outros pagamentos devidos à Câmara Municipal de Sintra.

3- O remanescente do preço, no valor de 2.576.641\$00, ficou de ser pago em partes iguais a cada um dos promitentes vendedores, sendo a parte devida à promitente vendedora C, titulada por dois cheques sobre a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Tondela com os nºs. 8712162730 e 8712162731 nos montantes, respectivamente, de 500.000\$00 e de 788.325\$00.

4- Na ocasião da assinatura do documento particular referido em 1, o autor não entregou qualquer dinheiro ao co-réu B.

5- A ré mulher recebeu a quantia de 1.288.320\$50 através dos cheques:

- a) nº. 8712162730, de 500.000\$00, sobre a Caixa de Crédito Agrícola de Tondela;

- b) nº. 78832500, sobre o Banco Português do Atlântico (dependência de Tondela) que substituiu o cheque nº. 8712162731, de 788.325\$00, sobre a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Tondela, que foi devolvido por não conter as assinaturas de ambos os titulares da conta e que o autor logo substituiu pelo cheque acima indicado e cujo valor foi efectivamente recebido pela ré mulher.

6- No que respeita ao réu B, o que ficou assente com o autor foi que este pagaria, no lugar e no interesse do mesmo, à Garagem ..., Lda., a quantia de 1.288.325\$00, para amortizar a dívida referida no quesito 85º.

7- O que o autor fez, tendo o recibo (com o nº. 629) sido remetido ao réu marido em 29/7/88.

8- E mais ficou acordado entre o autor e o réu marido que este pagaria o remanescente do seu débito à Garagem ..., Lda., logo que recebesse a sua

parte nas partilhas com sua ex-mulher (a ora co-ré C).

9- Nunca ficou acordado entre o autor e os réus que o pagamento do passivo referido em 2, deveria ser pago imediatamente.

10- A intenção das partes foi que o passivo dos réus assumido pelo autor estaria pago à data da escritura pública de compra e venda, para, que os réus, uma vez vendido o prédio, não ficassem com qualquer encargo.

11- O autor pagou até ao presente, só dos encargos que diziam respeito aos réus, muito mais de 19.000.000\$00.

12- Valor este que, somado ao que lhes pagou directamente a eles (réus) e à parte do passivo que ainda vai ter de suportar, excede largamente o preço de 27.000.000\$00 convencionado no documento particular referido em 1.

13- O autor pagou à Caixa Geral de Depósitos a totalidade do crédito de mútuo com garantia hipotecária sobre o prédio referido em 1, a que se alude em 2, num total de 23.055.004\$00.

14- Do pagamento aludido em 13, a quantia de 6.055.525\$00 só foi paga em 19 de Junho de 2000.

15- O autor pagou na 2ª Repartição de Finanças de Sintra, sita em Mem Martins, a totalidade das custas e taxa de justiça devidas pelo processo executivo, as contribuições prediais desde 1992 e as contribuições autárquicas devidas pelo prédio referido em 1 e que lhe foram notificadas ou de que teve conhecimento pelo réu B e, bem assim, a taxa de justiça e as custas nos casos em que houve execução.

16- Do pagamento aludido em 15, as quantias parcelares de 172.159\$00, 206.833\$00 e 185.539\$00 só foram pagas em 19 de Junho de 2000.

17- O preço acordado entre o autor e os réus no documento particular referido em 1, levou em linha de conta, nomeadamente, o estado de semi-acabamento de vários andares do prédio, os encargos ainda a suportar com obras e licenciamentos, o facto de haver dois pisos já ocupados com promitentes compradores com sinais já pagos ao réu B, a necessidade de obter e pagar projectos e a necessidade de contratar e pagar quem se responsabilizasse pelo projecto de electricidade.

18- Em 15/7/88 dois dos andares do prédio referido em 1 já estavam prometidos vender por contratos promessa anteriormente celebrados e o réu B já recebera dos promitentes compradores os respectivos sinais.

19- Os preços acordados pelo réu B com os promitentes compradores nesses contratos promessa foram, num caso, de 3.000.000\$00 e noutro, de 2.500.000 \$00.

20- Em 15/7/88 não estava ainda assegurada a obtenção de licença de utilização para o fogo existente ao nível do 4º andar.

21- Estipulou-se no contrato referido em 1, que a escritura pública do contrato

definitivo de compra e venda seria celebrado quando o promitente comprador indicasse com 15 dias de antecedência, mediante cartas registadas com aviso de recepção dirigidas a cada um dos promitentes vendedores.

22- No contrato referido em 1, o promitente comprador ficou, desde logo, autorizado a praticar o necessário à conversão do prédio ao regime de propriedade horizontal e, bem assim, a celebrar contratos promessa de compra e venda das fracções autónomas correspondentes aos fogos do prédio, recebendo e fazendo seus os sinais e preços.

23- No contrato referido em 1, os promitentes vendedores obrigaram-se, se não fosse entretanto celebrada a escritura do contrato definitivo de compra e venda, a assinar o necessário, incluindo a outorga da correspondente escritura e apresentação da requisição do registo, para a conversão do prédio ao regime de propriedade horizontal.

24- Consignou-se no contrato referido em 1 que o prédio dele objecto era, na própria data de 15/7/88, entregue ao promitente comprador, o qual, a partir da mesma data, ficava obrigado a pagar todas as contribuições, impostos e taxas devidas pelo prédio e a suportar as despesas de todas e quaisquer obras necessárias, a cuja realização ficava também obrigado.

25- Na data da assinatura do contrato promessa referido em 1, os réus tinham pendentes contra si, pelo menos uma execução fiscal, não possuindo meios para pagarem extra-judicialmente a respectiva quantia exequenda.

26- O prédio identificado em 1, havia sido penhorado no âmbito duma execução fiscal movida pela Caixa Geral de Depósitos, estando designado o dia 14/7/88 para a 2ª praça da respectiva arrematação.

27- Para obter crédito da Banca, o réu B necessitava de previamente liquidar o passivo referido em 2.

28- A 2ª praça da arrematação em hasta pública do imóvel referido em 1, estava marcada para a véspera do dia em que foi assinado o contrato promessa.

29- Tal arrematação tinha lugar no âmbito de um processo de execução fiscal instaurado a requerimento da Caixa Geral de Depósitos, por falta de pagamento do empréstimo hipotecário concedido por esta instituição aos ora réus.

30- A única maneira de suspender a execução fiscal e a venda, seria efectuar o pagamento de uma quantia significativa junto da Caixa Geral de Depósitos, o que foi efectuado antes da data arrematação, ou seja, dois dias antes da celebração do contrato promessa.

31- Na véspera do dia 15/7/88, o autor, por acordo com os réus pagou 7.000.000\$00 à Caixa Geral de Depósitos para que fosse desmarcada uma hasta pública de venda do imóvel referido em 1, que estava iminente.

32- O réu B era construtor civil.

33- O autor tem a sua vida organizada em Tondela, onde estão sediadas várias empresas de que é sócio.

34- O réu marido já era conhecido do autor, anteriormente à celebração do contrato promessa pois que ele comprara no "stand" da sociedade "Garagem ..., Lda." de Tondela de que o autor era e é sócio-gerente, um tractor, um automóvel "Toyota" e várias alfaias agrícolas, entregando apenas 150.000\$00 de "entrada".

35- Como passasse o tempo e o réu marido não pagasse o resto da dívida, o autor interpelou-o por diversas vezes para obter o pagamento.

36- O réu marido contou então - em Maio/Junho de 1988 - ao autor que tinha um prédio em Sintra e que talvez ao autor conviesse comprá-lo, ficando o réu marido de dar mais detalhes ao autor.

37- Cerca de um mês depois, o réu marido apareceu ao autor com grande aflição e pressa, pedindo-lhe que o levasse e o acompanhasse a Lisboa "por causa do prédio".

38- O autor dispôs-se a ir de Tondela a Lisboa com o réu B, tendo ambos partido de Tondela cerca do meio-dia, fazendo-se transportar no carro do autor.

39- Foi então que, já no caminho, o réu marido contou ao autor que o prédio iria à praça no dia seguinte às 11 horas, se não fossem pagos 7.000.000\$00 à Caixa Geral de Depósitos.

40- Prontificou-se o réu marido a vender o prédio ao autor, assegurando-lhe que a sua mulher também estava de acordo e que lhe podiam fazer um preço razoável.

41- Chegados a Lisboa, cerca das 16 horas, o réu marido levou o autor à sede da Caixa Geral de Depósitos no Calhariz, à presença de um tal Sr. Dr. D, ao qual ambos contaram o seu projecto de venda que lhes disse que a única maneira de evitar a venda era serem pagos os 7.000.000\$00 logo no dia seguinte, pela manhã, pois isso permitiria à Caixa conceder uma prorrogação do prazo de pagamento do restante da dívida, por três meses.

42- Da Caixa Geral de Depósitos o réu marido solicitou ao autor que fossem a casa da mulher dele na Damaia, o que fizeram.

43- Após larga troca de impressões e de negociações quanto à parte a pagar aos réus, além do passivo que o autor teria de liquidar e depois da ré C ter, por diversas vezes, pedido telefonicamente conselho à sua advogada, acertaram no preço da venda ao autor e combinaram todos três que no dia seguinte iriam tratar do pagamento à Caixa Geral de Depósitos da quantia necessária para sustar a realização da praça marcada para esse dia, após o que iriam ao escritório do advogado do réu B assinar o documento particular

formalizador do contrato promessa.

44- No dia seguinte, 14/7/98, o autor foi buscar os réus à Damaia e, após várias diligências que teve que realizar para obter e disponibilizar os 7.000.000\$00 necessários pois o autor não vinha preparado para tal pagamento, dado que o réu marido só no caminho para Lisboa lhe narrara a situação, foram todos os três encontrar-se com o já referido Dr. D da Caixa Geral de Depósitos.

45- A Caixa Geral de Depósitos, depois de ter telefonado a confirmar a viabilidade e provisão dos cheques que o autor entregara para pagamento dos 7.000.000\$00, passou uma declaração para ser apresentada no Tribunal Tributário - onde corria a execução donde emanava a venda em hasta pública - e o mencionado Dr. D telefonou para aquele tribunal a pedir que fosse suspensa a praça, dado que tinham chegado a acordo.

46- Dali foram os três (o autor e os réus) ao Tribunal Tributário entregar a declaração da Caixa Geral de Depósitos, tendo o funcionário encarregado do processo telefonado imediatamente para a Repartição de Finanças de Mem Martins para ser suspensa a praça.

47- Dali, levando em mão uma declaração do Tribunal Tributário, foram os três à Repartição de Finanças em Mem Martins para entregar a declaração, tendo a praça sido dada sem efeito.

48- Depois de almoçarem todos juntos em Sintra, os réus combinaram com os respectivos advogados que eles e o autor compareceriam no dia seguinte, no escritório do advogado do réu B a fim de ser então assinado o documento particular formalizador do contrato promessa.

49- Tendo pernoitado na casa de um familiar em Queijas, o autor foi buscar os réus na manhã seguinte à Damaia e dirigiram-se ao escritório do advogado do réu B.

50- Uma vez chegados ao escritório do advogado do réu B e na presença deste advogado e da advogada que então patrocinava a ré C, foi então apresentado aos três o texto de um contrato promessa de compra e venda que o advogado do réu B havia antecipadamente elaborado no seu escritório para ser assinado pelos três.

51- Não foi, por isso, o autor quem procurou os réus para comprar o prédio referido em 1 mas sim eles (réus) que o ofereceram ao autor, convencendo-o a comprá-lo.

52- Em todas as negociações que precederam a assinatura do documento particular referido em 1, os réus fizeram-se sempre acompanhar e aconselhar pelos seus advogados.

53- A única parte que não teve advogado a aconselhá-la foi precisamente o autor.

54- O documento particular referido em 1, foi redigido e assinado no escritório do advogado do réu B.

55- Logo após a assinatura do contrato promessa, os réus entregaram ao autor as chaves do imóvel, bem como toda a documentação respeitante ao prédio.

56- Na ocasião da assinatura do documento particular referido em 1, os réus entregaram ao autor os documentos (incluindo registos e caderneta predial) relativos ao prédio, bem como os contratos promessa já existentes.

57- Desde então até ao presente, tem sido o autor quem tem tratado com a credora hipotecária Caixa Geral de Depósitos, com as duas pessoas com quem o réu B havia anteriormente concluído contratos promessa de compra e venda sobre fracções do prédio, com a Repartição de Finanças, com a Câmara Municipal de Sintra, com empreiteiros, havendo também negociado e concluído com terceiros contratos promessa de compra e venda sobre diversos andares do imóvel e recebido os respectivos sinais.

58- Foi também o autor quem encomendou e pagou o projecto necessário à emissão da licença de utilização do prédio.

59- E requereu, pagou e obteve o licenciamento da Câmara Municipal de Sintra.

60- E requereu e pagou à Câmara Municipal de Sintra as vistorias necessárias à constituição da propriedade horizontal.

61- Foi o autor quem celebrou contratos promessa relativos a vários andares do prédio referido em 1 e recebeu os respectivos sinais.

62- Foi o autor quem depois distratou esses contratos promessa e devolveu aos promitentes compradores os sinais por eles pagos, por não estar em condições de cumprir os contratos promessa.

63- O autor nunca pagou a electricidade nem a água consumidas no prédio.

64- O autor nunca deu de arrendamento qualquer dos andares de que se compõe o prédio.

65- Apesar do referido em 22, o autor jamais celebrou a escritura pública de constituição da propriedade horizontal do prédio.

66- Em 16/11/94 o nome do réu B continuava a figurar na Caderneta Predial do prédio referido em 1, como sendo o titular do direito ao respectivo rendimento.

67- As duas únicas fracções do prédio referido em 1 que estão habitadas, estão-no com base em contratos promessa celebrados exclusivamente pelo réu B em que o autor não interveio, tão pouco tendo recebido as quantias entregues pelos promitentes compradores a título de sinal, as quais foram recebidas pelo réu B que as fez suas.

68- Os dois andares prometidos vender a terceiros pelo réu B, antes da assinatura do contrato promessa referido em 1, estão habitados pelos

respectivos promitentes compradores.

69- Os andares do prédio referido em 1, à excepção de dois, encontram-se devolutos.

70- Em Novembro de 1988 a Caixa Geral de Depósitos comunicou ao réu B que autorizaria a prorrogação do prazo da suspensão da execução referida em 26, por novo período de quatro meses, se fosse efectuada, de imediato, uma entrega de 5.000.000\$00 em cheque visado, mais o informando que as verbas necessárias para a integral liquidação da dívida exequenda totalizavam, em 31/10/88, 11.999.609\$00.

71- O advogado do réu B dirigiu uma carta, datada de 6/12/88, ao autor, do seguinte teor: "Tenho aguardado me diga quando vem falar comigo, sendo certo que também é do seu interesse não protelar este assunto. Entretanto, o Sr. B recebeu da Caixa o ofício de que junto fotocópia. Peço me confirme a efectivação do pagamento de 5.000.000\$00, que é pedido."

72- O advogado do réu B dirigiu uma carta, datada de 2/3/89, ao autor, do seguinte teor: "Não respondeu às minhas cartas nem veio falar comigo, como prometeu em recado telefónico deixado à minha empregada. Esta situação não pode manter-se, até porque, qualquer dia, o prédio vai mesmo à praça e o Sr. A é também prejudicado. Na verdade, não tem pago as contribuições, devendo-se já nesta data cerca de 400 contos às Finanças, que vão requerer a execução. Assim, é do seu interesse termos uma reunião com urgência. Para tanto, telefone-me para marcarmos dia e hora."

73- Por carta datada de 15/3/89, o autor respondeu a pedir informação sobre qual o assunto a tratar com ele.

74- O advogado do réu B respondeu a essa carta do autor de 15/3/89, por carta datada de 29/3/89, do seguinte teor: "Em resposta à sua carta de 15 de Março corrente, estranho me pergunte qual o assunto que pretendo tratar consigo. Com efeito, o Sr. A sabe perfeitamente que fez um acordo com o Sr. B, o qual não foi ainda formalizado. Ora, pretendo falar consigo, e com urgência, precisamente por causa de tal acordo."

75- O autor fez diligências junto dos réus com vista à marcação da escritura pública de compra e venda.

76- Para isso, deslocou-se várias vezes à Damaia à casa da ré mulher mas esta começou a invocar pretextos vários para não indicar uma data para a escritura e, perante a pergunta do autor de "se ela andava a brincar com coisas sérias", acabou mesmo por dizer que "agora não assinaria nada sem falar com o advogado e que por aqueles dias não poderia contactar com ele".

77- O autor marcou a escritura de compra e venda do imóvel referido em 1, para o dia 24 de Setembro de 1992, pelas 9 horas e 30 minutos, no 1º Cartório Notarial de Lisboa.

78- E notificou os réus para a escritura por carta registada com A/R, expedida em 1/9/92.

79- A ré C não compareceu à escritura.

80- A recusa dos réus em outorgarem a escritura pública de compra e venda causou ao autor grande enervamento e ansiedade.

81- Por carta que dirigiu ao autor com data de 15/9/92, a ré C, fazendo referência a uma carta do autor de 1/9/92, invocou a nulidade do contrato referido em 1, por não conter o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes e comunicou-lhe que revogava tal contrato e que não iria comparecer no local solicitado pelo autor naquela sua carta.

82- O prédio tem um total de 13 fogos, sendo 3 por cada um dos pisos do r/c, 1º, 2º e 3º andares e 1 no 4º andar, tendo os 3 fogos do r/c e os 1º, 2º e 3º Frente e Esqº., 2 assoalhadas cada, os 1º, 2º e 3º Dtº., 3 assoalhadas cada e o 4º andar, 4 assoalhadas.

83- O prédio é constituído por 13 fogos e 13 arrecadações na cave, existindo 3 fogos ao nível do rés-do-chão, do 1º andar, do 2º andar e do 3º andar e um único fogo no 4º andar.

84- Actualmente, o único fogo existente ao nível do 4º andar vale entre 8.000.000\$00 e 9.000.000\$00, os fogos com duas assoalhadas valem 3.000.000\$00 e os fogos com 3 assoalhadas valem 5.000.000\$00.

85- Por isso, o valor total do prédio referido em 1 é, actualmente, de 48.000.000\$00.

86- Em 1988, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 9,6%.

87- Em 1989, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 12,7%.

88- Em 1990, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 13,6%.

89- Em 1991, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 12%.

90- Em 1992, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 9,5%.

91- Em 1993, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 6,8%.

92- Em 1994, a variação do índice de preços no consumidor, em Portugal, foi de 5,5%.

93- Desde 15/7/88 até ao presente, foram construídas e entraram ao serviço a CRIL e a CREL e a via rápida entre Lisboa e Sintra foi melhorada.

94- Posteriormente à celebração do contrato referido em 1, foram criadas grandes áreas comerciais, como o Jumbo de Cascais, o Continente de Cascais,

o Jumbo da Amadora, o Continente da Amadora, a Makro e o Hospital da Amadora.

Não se provou que:

- 1- O autor tenha investido no contrato com os réus todo o seu dinheiro.
- 2- O estado de ansiedade, enervamento e tensão provocados ao autor pela recusa dos réus em outorgarem a escritura tenham dado causa a lesão da saúde e bem estar do autor com aparecimento de insónias, perda de apetite e do equilíbrio emocional e o aparecimento de tensão psíquica e arterial elevada e permanente irritabilidade.
- 3- Sem margem para negociar dada a urgência, os réus se tenham visto na contingência de ter de aceitar o preço imposto pelo autor, já então muito abaixo do valor real do prédio.
- 4- O valor, ao tempo, de cada um dos fogos dos r/c esqº, dtº e frente e dos 1º, 2º e 3º andares esqº e frente, com 2 assoalhadas cada, fosse de 3.000.000\$00, dos 1º, 2º e 3º andares dtº, com 3 assoalhadas cada, fosse de 4.500.000\$00, e do 4º andar com 4 assoalhadas, fosse de 6.000.000\$00.
- 5- Portanto o valor do prédio fosse, pelo menos, de $(9 \times 3.500.000\$00) + (3 \times 4.500.000\$00) + 6.000.000\$00 = 51.000.000\00 .
- 6- O autor nunca tenha pago ao réu B a quantia de 2.576.641\$00: 2 = 1.288.320\$50 referida em 3 dos factos provados.
- 7- O autor não tenha acusado a recepção da carta do mandatário do réu de 29/3/89, se tenha sempre recusado a falar com o réu B apesar de repetidas insistências por parte deste e nada tenha dito até à carta referida em 78 dos factos provados.
- 8- No dia e hora marcados, nem o autor nem um seu representante tenham estado no Cartório Notarial para a celebração da escritura.
- 9- O réu tenha sido ali, na altura informado pelo ajudante do cartório que a escritura tinha sido desmarcada pois faltavam documentos para ela exigidos.
- 10- Posteriores tentativas do réu para contactar o autor se tenham frustrado.
- 11- Os réus só tenham aceite a venda do prédio referido em 1 dos factos provados pelo preço de 27.000.000\$00 para que fossem efectuados de imediato os pagamentos referidos em 2 dos factos provados.
- 12- Porém, o autor apenas pagou a quantia de 7.000.000\$00 referida em 31 dos factos provados, não tendo realizado os outros pagamentos a que se obrigara.
- 13- Este atraso do autor em realizar o pagamento do passivo referido em 2 dos factos provados tenha feito perder aos réus o seu interesse na realização da venda do prédio nos termos ajustados.
- 14- O valor do prédio em causa seja, actualmente, decorridos mais de 6 anos,

da ordem dos 100 mil contos.

15- Nos últimos 6 anos o custo da construção e, em consequência, o preço de venda de fogos na zona de Algueirão - Mem Martins, tenha mais que triplicado.

16- Quem pagou à Caixa Geral de Depósitos a quantia de 7.000.000\$00 tenha sido o co-réu B e não o autor.

17- Esse pagamento pelo co-réu B, da quantia de 7.000.000\$00 se tenha traduzido no pagamento da quase totalidade da dívida, sem o que a Caixa Geral de Depósitos não suspenderia a execução.

18- Além disso, nunca mais tenha sido efectuado pelo autor qualquer pagamento do crédito hipotecário à Caixa Geral de Depósitos, referido em 2 dos factos provados.

19- Tão pouco tenham sido pagas pelo autor as custas devidas pelos réus no processo de execução que lhes foi movido pela Caixa Geral de Depósitos, referidas em 2 dos factos provados.

20- O autor nunca tenha efectuado qualquer pagamento de impostos que incidem sobre o prédio referido em 1 dos factos provados, encontrando-se em dívida todos os impostos devidos desde 1987 e continuando pendentes processos de execução respeitantes a tais dívidas à Fazenda Nacional.

21- Também não tenham sido efectuados pelo autor quaisquer pagamentos por serviços prestados pela Câmara Municipal de Sintra, continuando pendente o processo de execução fiscal instaurado com base em certidões emitidas por aquela Câmara.

22- A co-ré C não tenha recebido os cheques referidos em 3 dos factos provados.

23- O autor nunca tenha habitado no prédio referido em 1 dos factos provados.

24- O autor nunca tenha celebrado qualquer contrato promessa sobre as fracções do mesmo prédio.

25- O autor jamais tenha intervindo nos processos de execução que culminariam na arrematação do prédio referido em 1 dos factos provados.

26- O imóvel referido em 1 dos factos provados tenha sido sempre administrado pelo co-réu B.

27- Todos os pertences do imóvel, tais como, portas, janelas, móveis, nunca tenham estado na posse do autor, este nunca tenha feito quaisquer obras de reparação, nunca tenha feito melhoramentos e a deterioração seja bem demonstrativa da falta de cuidado do co-réu B.

28- A co-ré C tenha percorrido várias Repartições, vários locais, num carro, acompanhada do co-réu B e do referido autor, sem que o mesmo autor tenha feito qualquer pagamento, qualquer diligência, apenas se apresentando como um testa de ferro dos negócios praticados exclusivamente pelo co-réu B.

- 29- Sempre que houve qualquer assunto a tratar com o prédio referido em 1 dos factos provados, antes e depois da assinatura do documento mencionado em 1, o Sr. B tenha efectuado sozinho as diligências necessárias e específicas.
- 30- Tenha sido assim que ele celebrou um contrato promessa de compra e venda exclusivamente com a sua assinatura e sem dar conhecimento à co-ré C.
- 31- O B tenha sempre afirmado a pessoas conhecidas que estava tudo em arrematação, que dentro de 15 dias era tudo vendido na praça e sempre através de pessoas "fictícias" se tenha disposto, ora através do autor ou outros "homens de palha", ora através de outras pessoas inventadas, a adquirir o bem em causa.
- 32- Na altura da assinatura do documento particular referido em 1 dos factos provados, a co-ré C se encontrasse muito debilitada, só ouvisse falar em arrematações e na venda de todos os bens de que era proprietária, incluindo a sua residência.
- 33- O co-réu B tivesse experiência nos negócios.
- 34- O co-réu B tenha utilizado todos esses conhecimentos para chantagear e pressionar a co-ré C, aproveitando-se da necessidade que esta tinha de receber algum dinheiro para o seu sustento.
- 35- O co-réu B se desloque frequentemente ao referido prédio, onde é constantemente incomodado pelos residentes já referidos para que lhes faça a escritura.
- 36- Os residentes das duas fracções referidas em 67 dos factos provados nem conheçam o autor.
- 37- O autor nunca tenha sequer visitado o prédio referido em 1 dos factos provados.
- 38- A via de Sintra esteja a sofrer uma duplicação, de duas para quatro ferrovias.
- 39- Desde 1988 até ao presente, se tenha verificado um crescente e anormal aumento da criminalidade em Lisboa e na Amadora, o que faz com que a população fuja para lugares mais tranquilos, como é o caso de Mem Martins.
- 40- Devido aos factos referidos nos quesitos 76º, 77º e 78º, toda a zona de Mem Martins tenha sofrido uma valorização rápida, anormal e não previsível aquando da assinatura do documento particular referido em 1 dos factos provados.
- 41- Se o prédio não tivesse estado ocupado pelo autor, o duplex existente no último piso do mesmo poderia ter sido dado de arrendamento, pelo menos, por 100.000\$00 mensais.
- 42- Se o prédio não tivesse sido ocupado pelo autor, cada fracção habitacional do mesmo poderia ter sido dada de arrendamento, pelo menos, por 60.000\$00 mensais.

43- Na ocasião da assinatura do documento particular referido em 1 dos factos provados, os réus e o autor tenham ido à Câmara Municipal de Sintra para tratar do licenciamento e da legalização do 4º andar que o réu marido construía clandestinamente e que estava a impedir a concessão da licença de utilização do prédio por ser necessário apresentar novo projecto.

44- Naquela mesma ocasião, o réu marido tenha apresentado ao autor, um tal Sr. E que, segundo o réu marido, estaria habilitado a tratar da legalização de tal andar como efectivamente tratou.

45- O autor tenha solicitado e pago os serviços de um engenheiro electrotécnico para se responsabilizar pelo projecto e instalação da rede eléctrica.

46- O autor tenha requerido e obtido da Repartição de Finanças, facilidades para pagamento das contribuições em atraso.

47- Algumas das contribuições em atraso só tenham chegado ao conhecimento do autor depois da assinatura do documento particular referido em 1 dos factos provados por os réus não terem revelado a sua existência.

48- O autor tenha providenciado para ter os meios necessários para solver todo o passivo por si assumido até ao dia da escritura.

49- Porém os réus, ao inviabilizarem a celebração da escritura, tenham dado causa a que o autor, por sua vez, não pudesse solver esse passivo, designadamente, por não poder dar o prédio em garantia de mútuos que já tinha negociado.

50- Os preços de construção e de venda da habitação não tenham tido nenhuma evolução anómala e, não só não hajam subido como até tenham tido um decréscimo relativo por desaceleração da subida dos preços, registando-se muito mais oferta que procura de habitações.

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 neste recurso respeitam à: a) nulidade do acórdão recorrido; b) nulidade formal e substancial do contrato promessa; c) impossibilidade legal da execução específica; d) caducidade do contrato; e) revogação do contrato por parte do autor e verificação da condição resolutiva; f) verificação da excepção do não cumprimento; g) indemnização da recorrente pela alteração anormal das circunstâncias no que respeita a valores; h) indevida condenação da recorrente por danos não patrimoniais.

Analisemos tais questões:

a) Da nulidade do acórdão recorrido:

Nos termos do art. 668º, nº. 1, alíneas c) e d), aplicável à 2ª instância por força do disposto no art. 716º, nº. 1, ambos os preceitos do C.P.C., a sentença

(ou o acórdão) são nulos quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão (al. c) e quando deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar (al. d).

Como refere o Cons. Rodrigues Bastos, "Notas ao Código de Processo Civil", Vol. III, págs. 246 e 247, «A oposição referida na alínea c) do nº. 1 é a que se verifica no processo lógico, que das premissas de facto e de direito que o julgador tem por apuradas, este extrai a decisão a proferir.», acrescentando mais adiante que «A nulidade prevista na alínea d) do nº. 1 está directamente relacionada com o comando que se contém no nº. 2 do art. 660º, servindo de cominação ao seu desrespeito.»

«É a nulidade mais frequentemente invocada nos tribunais, pela confusão que constantemente se faz entre «questões a decidir e «argumentos» produzidos na defesa das teses em presença. Deve evitar-se este erro. Também não integra o apontado vício a omissão de pronúncia sobre questões efectivamente suscitadas pelas partes quando a sua apreciação se encontre prejudicada pela solução encontrada para alguma ou algumas delas.»

O acórdão recorrido foi elaborado nos termos do disposto no art. 713º, nº. 6 do C.P.C., remetendo-se para os termos da decisão da 1ª instância, fazendo-se algumas considerações para fundamentar a razão da remissão e das soluções dadas às questões.

Analisando a sentença da 1ª instância e o acórdão recorrido, verifica-se que não há oposição entre os fundamentos e a decisão, nem omissão de pronúncia sobre as questões levantadas, não tendo o juiz que se pronunciar sobre questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

Na sentença da 1ª instância conheceram-se exaustivamente as questões sobre o mérito da causa (que são aquelas cuja apreciação, a causa de pedir e o pedido formulado, quer na petição inicial quer na reconvenção, suscitam) e no acórdão recorrido tomaram-se em conta as conclusões do recurso, não havendo oposição entre as premissas de facto e de direito de que o julgador partiu e a decisão (conclusão) que tomou.

O acórdão recorrido não enferma dos vícios que lhe são apontados.

b) Da nulidade formal e substancial do contrato promessa:

No saneador, transitado em julgado, decidiu-se que o contrato promessa é formalmente válido (quanto ao aspecto da falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes e da certificação notarial da existência de licença de construção do imóvel).

Tal decisão fez caso julgado - cfr. art. 671º, nº. 1 do C.P.C., tornando-se imodificável.

Afirma a recorrente que houve um acordo simulatório entre o ora recorrido e o

réu.

Nos termos do art. 240º, nº. 1 do Cód. Civil, se, por acordo entre declarante e declaratório, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado. Assim, são requisitos da simulação: 1) a divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante; 2) o acordo entre declarante e declaratório para a produzir; 3) o intuito de enganar terceiros.

A recorrente não logrou provar factos suficientes donde se pudesse concluir com a necessária segurança ter havido acordo simulatório.

Os factos que alega revelarem o acordo simulatório não o evidenciam suficientemente.

Como se refere na sentença da 1ª instância os factos decisivos para se concluir ter havido acordo simulatório não se provaram.

Pois, como nela vem indicado, não se provou que: a) quem pagou à C.G.D. a quantia de 7.000.000\$00 tenha sido o co-réu B e não o autor (quesito 41º); b) que na véspera da assinatura do documento particular que corporiza o contrato promessa em questão, a co-ré C tenha percorrido várias repartições, vários locais, num carro, acompanhada do co-réu B e do autor, sem que este tenha feito qualquer pagamento, qualquer diligência, apenas se apresentando como um "testa de ferro" dos negócios praticados exclusivamente pelo co-réu B (quesito 61º); c) que o B tenha sempre afirmado a pessoas conhecidas que estava tudo em arrematação, que dentro de 15 dias era tudo vendido em praça e sempre através de pessoas "fictícias" se tenha disposto, ora através do autor ou outros "homens de palha", ora através de outras pessoas inventadas, a adquirir o bem em causa (quesito 67º); d) que o autor nunca tenha celebrado qualquer contrato promessa sobre as fracções do mesmo prédio (quesito 51º); e) que o autor jamais tenha intervindo nos processos de execução fiscal que culminariam na arrematação do prédio prometido vender (quesito 53º); f) que o imóvel prometido vender tenha sido sempre administrado pelo co-réu B (quesito 54º); g) que todos os pertences do imóvel, tais como, portas, janelas, móveis, nunca tenham estado na posse do autor, este nunca tenha feito quaisquer obras de reparação e nunca haja feito melhoramentos (quesito 55º); h) que, sempre que houve qualquer assunto a tratar com o prédio prometido vender, antes e depois da assinatura do contrato promessa, o réu B tenha efectuado sozinho as diligências necessárias e específicas (quesito 63º); i) que o co-réu B se desloque frequentemente ao referido prédio, onde é constantemente incomodado pelos residentes já referidos para que lhes faça a escritura (quesito 72º); j) que os residentes das duas fracções do prédio já anteriormente prometidas vender a terceiros pelo réu B nem conheçam o autor (quesito 73º); l) que o autor nunca tenha sequer visitado o prédio

objecto do questionado contrato promessa (quesito 74º).

Acrescenta-se que na ocasião da assinatura do contrato promessa o autor não entregou dinheiro ao réu B porque o que ficou acordado é que aquele pagaria à Garagem ..., Lda, no interesse deste, a quantia de 1.288.325\$00 para amortizar a sua dívida, não indiciando tal facto qualquer acordo simulatório. Este comportamento do autor e do réu é normal pois, devendo este à Garagem ..., Lda, de que o autor é sócio-gerente, determinada quantia, compreende-se que o réu acordasse com o autor que a importância que tinha a receber se destinasse a amortizar aquela dívida.

Não estando provado que o único intuito do autor fosse o pagamento da dívida do réu à Garagem ..., Lda, não pretendendo adquirir o imóvel.

Por outro lado, a recorrente também não logrou provar que a sua vontade negocial de celebrar o contrato promessa não se tenha formado livre e esclarecidamente.

Nomeadamente, não provou que, como vem indicado na sentença da 1ª instância: a) na altura da assinatura do documento particular que titula o contrato promessa, se encontrasse muito debilitada, só ouvisse falar em arrematações e em venda de todos os bens de que era proprietária, incluindo a sua residência (quesito 69º); b) o réu B tivesse experiência nos negócios (quesito 70º); c) o réu B tenha utilizado todos estes conhecimentos para a chantagear e pressionar, aproveitando-se da necessidade que esta tinha de receber algum dinheiro para o seu sustento (quesito 71º).

Assim, o contrato promessa é formal e substancialmente válido.

c) Da impossibilidade legal da execução específica:

Afirma a recorrente que o contrato não foi celebrado por escritura pública e que foi fixado sinal, o que afasta a possibilidade da execução específica.

Porém não é necessária escritura pública para que o contrato promessa possa ser objecto de execução específica.

Como o demonstrou o Prof. Galvão Teles no seu douto Parecer publicado na Colectânea de Jurisprudência, Ano X, Tomo 1, págs. 31 a 39.

Nele se refere que «... o caso em questão está previsto no art. 830º, nº. 1, do Código, contendo-se na estatuição respectiva, conjugada com a do art. 410º.

Ali se estabelece genericamente que, «se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte (...) obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso». O preceito apenas supõe, naturalmente, que a promessa seja válida. Desde que o seja - e sê-lo-á, sob o ponto de vista de forma, nos termos do art. 410º, uma vez que conste de documento particular - o promissário gozará da assinalada faculdade de obter sentença produtora dos efeitos da declaração negocial do

faltoso.»

No mesmo sentido, os Professores Pires de Lima e Antunes Varela, "Código Civil Anotado", ed. de 1968, Vol. II, pág. 77, onde referem: «A lei não faz qualquer distinção. Desde que, ..., se admitiu, para as promessas relativas à celebração de contratos para os quais a lei exige documento autêntico, o simples documento assinado pelos promitentes, não pode deixar de se atribuir a este o especial efeito do artigo 830º. Só uma interpretação derogatória da lei poderia conduzir a outra solução ...».

O Assento do S.T.J., de 30/1/85, publicado no D.R., I Série, de 5/3/85, reconheceu tal orientação, nestes termos: «O contrato-promessa de compra e venda de imóvel que conste de documento particular e assinado pelos promitentes é susceptível de execução específica nos termos do artigo 830º, nº. 1, do Código Civil, na redacção anterior ao Decreto-Lei nº. 236/80, de 18 de Julho.»

Tal como entende o Prof. Galvão Teles, "Direito das Obrigações", 6ª ed., pág. 127, esta doutrina deve-se considerar extensiva aos contratos-promessa outorgados mesmo depois do início da vigência do Decreto-Lei nº. 236/80 porque não havia no Decreto-Lei nº. 236/80, como não há hoje no Decreto-Lei nº. 379/86, nada que fosse ou vá contra o Assento.

Portanto a execução específica é admissível quando o contrato promessa conste de documento particular, como é o caso.

No que respeita ao afirmado pela recorrente que no contrato promessa há sinal e que por isso o autor não tem direito à execução específica, tal questão já foi objecto, no saneador, de decisão transitada em julgado, julgando improcedente a excepção peremptória inominada deduzida pela ora recorrente consistente na inexistência do direito do autor à execução específica do contrato promessa de compra e venda por ele celebrado com os réus por virtude da existência de sinal.

Nesse despacho se decidiu que «... como o contrato-promessa invocado pelo A. respeita à celebração dum contrato de compra e venda de um prédio urbano (i. e. de um edifício) já construído, a circunstância de nele se prever o pagamento, pelo promitente-comprador, de determinadas dívidas dos promitentes-vendedores, bem como a entrega, pelo primeiro aos segundos, de certas quantias em dinheiro - pagamentos e quantias que a lei presume terem carácter de sinal (art. 441º do Cód. Civil) - não impede o contraente interessado na obtenção do contrato prometido (neste caso, o Autor) de recorrer à execução específica.»

Tal decisão fez caso julgado - cfr. art. 671, nº 1 do C.P.C., sendo imodificável. Portanto, nem o facto de ser particular o documento formalizador do contrato

promessa nem o facto de existir sinal, afastam a possibilidade da execução específica do referido contrato.

A recorrente suscita também a questão da impossibilidade da execução específica, dado duas das fracções do prédio serem já objecto de contratos promessa de compra e venda pelos réus celebrados.

Trata-se de uma questão nova, como foi qualificada no acórdão recorrido, porque não suscitada pelas partes nos articulados, apenas o tendo sido no recurso de apelação.

Ora, os recursos visam o reexame e modificação das decisões recorridas, não criar decisões sobre matéria nova, salvo se de conhecimento oficioso - cfr. arts. 676º, nº. 1 e 690º, nº. 1, ambos do C.P.C., na interpretação jurisprudencial pacífica (a título de exemplo, o acórdão do S.T.J. de 21/3/93, C.J./S.T.J., ano 1, tomo 1, pág. 70).

Por isso, este Tribunal não pode conhecer de tal questão.

d) Da caducidade do contrato:

Afirma a recorrente a caducidade do contrato porque, não tendo o autor procedido aos pagamentos discriminados no contrato promessa, passou a considerar o contrato como não subsistente para todos os efeitos, tanto mais que, tendo a iminência da execução fiscal "determinado", na sua versão, a celebração do contrato promessa, não se percebe a passividade do mesmo na efectivação daqueles pagamentos ...

Que dizer?

A caducidade opera ope legis, o contrato extingue-se, verificado determinado evento, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade para produzir esse efeito.

Por exemplo, o preenchimento da condição resolutiva ou a verificação do termo final, faz caducar o negócio jurídico - cfr. Prof. Galvão Teles, "Manual dos Contratos em Geral", págs. 353 e 354.

Neste caso, não se verificou qualquer evento que faça caducar o contrato.

A alegada passividade do autor, ora recorrido, em efectuar os pagamentos a que se obrigou no contrato promessa não tem fundamento já que se provou: a) que a recorrente recebeu a quantia de 1.288.320\$50; b) no que respeita ao réu, o que ficou assente com o autor, foi que este pagaria, no interesse daquele, à Garagem ..., Lda, a quantia de 1.288.325\$00 para amortizar a dívida do réu, o que o autor fez, passando recibo; c) que nunca ficou acordado entre o autor e os réus que o pagamento do passivo devia ser pago imediatamente; d) que a intenção das partes era que o passivo dos réus, assumido pelo autor, estaria pago à data da escritura de compra e venda, para que os réus, uma vez vendido o prédio, não ficassem com qualquer encargo; e)

que o autor pagou, até ao presente, só de encargos que diziam respeito aos réus, muito mais de 19.000.000\$00, valor este que, somado ao que lhes pagou directamente e à parte do passivo que ainda vai ter de suportar, excede largamente o preço de 27.000.000\$00 convencionado no contrato promessa. Portanto, no que respeita ao passivo, não foi acordado que seria pago imediatamente, sendo intenção das partes que o mesmo seria pago até à celebração do contrato definitivo.

Como este não se chegou a realizar já que a ora recorrente não compareceu no cartório notarial para que havia sido convocada pelo autor, tendo-lhe previamente escrito uma carta onde o informava que revogava o contrato promessa, o autor ainda não tinha que pagar o passivo.

Afirma também a recorrente que o autor considerou o contrato como não vigente pois tal é o entendimento que se deve fazer de ter proposto a presente acção.

Porém, o que se deduz do comportamento do autor, ao propor esta acção, é precisamente o contrário.

Com efeito, o seu pedido de execução específica, pressupõe que o autor entende que o contrato promessa permanece válido e em vigor, estando sujeito à execução específica.

e) Da revogação do contrato e verificação da condição resolutiva:

Afirma a recorrente que a falta de pagamentos por parte do autor, ora recorrido, que lhe é imputável, se deve considerar como revogação do contrato por ele próprio e como verificação da condição resolutiva.

Acrescentando que o tempo decorrido entre a data da celebração e a notificação extrajudicial patenteia a passividade e o desinteresse do autor.

Porém, a conduta do autor não revela qualquer revogação do contrato, nem se verifica qualquer condição resolutiva.

Aliás, sendo a condição resolutiva, a cláusula acessória pela qual as partes subordinam a resolução dum negócio jurídico a um acontecimento futuro e incerto - cfr. art. 270º do Cód. Civil, o contrato promessa não ficou sujeito a tal condição.

Todavia, interpretando tal expressão da recorrente no sentido de que a falta de pagamento do passivo por parte do autor, acarreta a resolução do contrato promessa, conhece-se a seguir de tal questão.

Como já se referiu, não se estipulou que fosse imediato o pagamento do passivo por parte do autor, sendo intenção das partes que o mesmo se efectuasse até à data da celebração da escritura do contrato definitivo para que os réus, uma vez vendido o prédio, ficassem sem qualquer encargo.

Como este contrato não se chegou a realizar porque a recorrente não

compareceu, tendo antes enviado uma carta ao autor, declarando que revogava o contrato, não se pode dizer que exista incumprimento da parte do autor ao não pagar o passivo.

Com efeito, tal pagamento não tinha que ser imediato, apenas tinha que ser efectuado até à data da celebração do contrato definitivo da compra e venda. Por outro lado, tendo sido estipulado no contrato promessa que era o autor quem marcava a escritura (cláusula 8ª do contrato promessa), não tendo sido fixado prazo para a realizar, ficando à disposição do autor o referido prazo e, não o tendo os réus notificado para tal fim, nem pedido ao tribunal que fosse fixado tal prazo, não há incumprimento contratual por parte do autor na marcação da escritura, mesmo que se considere haver decorrido um tempo considerável antes da designação da data da mesma.

Não havendo revogação do contrato por parte do autor nem perda objectiva de interesse da sua parte.

É que a perda de interesse na prestação é apreciada objectivamente, deve-se verificar, em «face das circunstâncias, se a perda do interesse corresponde à realidade das coisas» - cfr. Prof. Galvão Teles, "Direito das Obrigações", 6ª ed., pág. 303.

Ora, os factos provados demonstram o contrário.

Com efeito, o autor pagou 7.000.000\$00 à Caixa Geral de Depósitos e o remanescente do preço aos réus, é ele quem exclusivamente, desde a assinatura do contrato promessa, tem tratado com a credora hipotecária Caixa Geral de Depósitos, com as duas pessoas com quem o réu B havia anteriormente concluído contratos promessa de compra e venda sobre fracções do prédio, com a Repartição de Finanças, com a Câmara Municipal de Sintra, com empreiteiros, havendo também negociado e concluído com terceiros, contratos promessa sobre diversos andares do imóvel e recebido os respectivos sinais, foi também o autor quem encomendou e pagou o projecto necessário à emissão da licença de utilização do prédio, requereu, pagou e obteve o licenciamento da Câmara Municipal de Sintra e requereu e pagou a esta Câmara as vistorias necessárias à constituição da propriedade horizontal. Tendo feito diligências junto dos réus com vista à marcação da escritura pública de compra e venda, para isso se tendo deslocado várias vezes à Damaia à casa da recorrente, tendo esta invocado pretextos vários para não indicar uma data para a escritura.

Todos estes factos revelam que o autor considerava o contrato em vigor e, objectivamente, o seu interesse em realizar o negócio.

f) Da verificação da excepção do não cumprimento:

Afirma a recorrente que o por si alegado em sede de condição resolutiva, é

igualmente válido quanto à excepção de não cumprimento porquanto o autor não efectuou o pagamento enquanto o contrato era válido, ou seja, até 1992 e, no limite até à data da interposição da presente acção e, ao tal não julgar, o acórdão não se pronunciou sobre tal questão.

Dispõe o art. 428º, nº. 1 do Cód. Civil que, não havendo prazos diferentes para o cumprimento das prestações nos contratos bilaterais, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo.

Porém, como já se demonstrou, o contrato permanece válido e o autor não está em falta de cumprimento.

Efectivamente, o pagamento do passivo não era imediato, apenas devendo sê-lo até à celebração da escritura que se não realizou porque a ora recorrente não compareceu, tendo antes enviado uma carta ao autor, declarando que revogava o contrato.

Desta forma, a ora recorrente não se podia recusar a outorgar o contrato definitivo

No acórdão recorrido respondeu-se a esta questão, afirmando-se a validade do contrato e, por isso, não ter base de sustentação, o que a recorrente afirma.

g) Da indemnização da recorrente pela alteração anormal das circunstâncias no que respeita a valores:

Afirma a recorrente que o facto de ter decorrido mais de uma década, de se tratar de um imóvel quase devoluto sito na cintura de Lisboa, próximo do IC 19, dos transportes e em zonas largamente beneficiadas em termos de qualidade de vida não só é um facto indesmentível como é manifestamente uma alteração anormal das circunstâncias no que respeita a valores, sendo a imprevisibilidade de tal alteração, bem patente no facto de não ser credível que, estando patente uma execução fiscal, o autor demorasse de 1988 a 2000 para proceder ao pagamento.

Nos termos do art. 437º, nº. 1 do Cód. Civil, se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.

O art. 830º, nº. 3 do mesmo Código permite que, a requerimento do faltoso, a sentença que produz os efeitos da sua declaração negocial, possa ordenar a modificação do contrato nos termos do art. 437º, ainda que a alteração das circunstâncias seja posterior à mora.

Portanto, o promitente faltoso tem direito a ver modificado o contrato nos

termos do art. 437º, mesmo estando em mora.

Na sentença da 1ª instância trata-se esta questão (da alteração anormal das circunstâncias) de forma correcta e exaustiva, dando-se-lhe o nosso acordo. Como nela se refere «a factualidade provada não permite sequer fundar o pedido de modificação dos termos do contrato-promessa, com base numa alteração anormal das circunstâncias, nos termos do cit. art. 437º do Código Civil.

Efectivamente, para que a alteração das circunstâncias pressupostas pelos contraentes, conduza à resolução do contrato ou à modificação do respectivo conteúdo, exige o cit. art. 437º que se achem reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) que a alteração considerada relevante diga respeito a circunstâncias em que se alicerçou a decisão de contratar, isto é, a circunstâncias que, ainda que não determinantes para ambas as partes, se apresentem como evidentes, segundo o fim típico do contrato, ou seja, que se encontrem na base do negócio, com consciência de ambos os contraentes ou razoável notoriedade - «como representação mental ou psicológica comum patente nas negociações (base subjectiva), ou condicionalismo objectivo apenas implícito, porque essencial ao sentido e aos resultados do contrato celebrado (base objectiva)»;
- b) que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal, isto é, imprevisível ou, ainda que previsível, afectando o equilíbrio negocial;
- c) que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes, quer porque se tenha tornado demasiado onerosa, numa perspectiva económica, a prestação de uma das partes (conquanto não se exija que a alteração das circunstâncias coloque a parte numa situação de ruína económica, a manter-se incólume o contrato), quer porque a alteração das circunstâncias envolva, para o lesado, grandes riscos pessoais ou excessivos sacrifícios de natureza não patrimonial;
- d) que a manutenção do contrato ou dos seus termos afecte gravemente os princípios da boa fé contratual;
- e) que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato, isto é, que a alteração anómala das circunstâncias não esteja compreendida na álea própria do contrato, isto é, nas suas flutuações normais ou finalidade ou nos riscos concretamente contemplados pelas partes no acordo contratual celebrado.

Ora, no caso dos autos, tudo quanto os RR. lograram, afinal, provar, foi que:

- 1) Desde 15/7/1988 até ao presente, foram construídas e entraram ao serviço a CRIL e a CREL e a via rápida entre Lisboa e Sintra foi melhorada (Quesito 75º);

- 2) Posteriormente à celebração do contrato-promessa em questão, foram criadas grandes áreas comerciais, como o Jumbo de Cascais, o Continente de Cascais, o Jumbo da Amadora, o Continente da Amadora, a Makro e o Hospital da Amadora (Quesito 77º);
- 3) O prédio é constituído por 13 fogos e 13 arrecadações na cave, existindo 3 fogos ao nível do rés-do-chão, do 1º andar, do 2º andar e do 3º andar e um único fogo no 4º andar (resposta ao Quesito 80º);
- 4) Actualmente, o único fogo existente ao nível do 4º andar vale entre Esc. 8.000.000\$00 e Esc. 9.000.000\$00, os fogos com duas assoalhadas valem Esc. 3.000.000\$00 e os fogos com 3 assoalhadas valem 5.000.000\$00 (resposta ao quesito 81º);
- 5) Por isso, o valor total do prédio é, actualmente, de 48.000.000\$00 (resposta ao quesito 82º).

Contrariamente ao alegado pelos RR., não se provou, porém:

- a) Que, desde 1988 até ao presente, se tenha verificado um crescente e anormal aumento da criminalidade em Lisboa e na Amadora, o que faz com que a população fuja para lugares mais tranquilos, como é o caso de Mem Martins (Quesito 77º);
- b) Que, devido à construção e entrada ao serviço da CRIL e da CREL, à melhoria da via rápida entre Lisboa e Sintra e à criação de grandes áreas comerciais, como o Jumbo de Cascais, o Continente de Cascais, o Jumbo da Amadora, o Continente da Amadora, a Makro e o Hospital da Amadora, toda a zona de Mem Martins tenha sofrido uma valorização rápida, anormal e não previsível aquando da assinatura do contrato-promessa (Quesito 79º);
- c) Que, nos últimos 6 anos, o custo da construção e, em consequência, o preço de venda de fogos na zona de Algueirão - Mem Martins tenha mais que triplicado (Quesito 33º);
- d) Que o valor do prédio em causa seja, actualmente, decorridos mais de 6 anos, da ordem dos 100 mil contos (Quesito 32º).

Comparando o valor actual do prédio (Esc. 48.000.000\$00) com o preço estipulado no contrato-promessa (Esc. 27.000.000\$00) e ponderando o lapso temporal decorrido desde a assinatura do contrato-promessa até ao encerramento da discussão em causa - doze anos - constata-se que, afinal, a valorização do imóvel não ultrapassou, em cada ano, 1.750.000\$00.

Sabendo-se que, nos anos de 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993 e 1994, a variação do índice dos preços no consumidor, em Portugal, foi, respectivamente, de 9,6%, de 12,7%, de 13,6%, de 12,0%, de 9,5%, de 6,8% e de 5,5% (respostas aos quesitos 34º, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º e 40º), tem de concluir-se que, afinal, a valorização do imóvel em questão, no mesmo

período, ficou ligeiramente aquém da taxa anual de inflação verificada no País. Não pode, portanto, seguramente, falar-se de uma valorização anormal, descomunal, absolutamente imprevisível, do imóvel prometido vender, com a qual os intervenientes no contrato-promessa não pudessem contar, no momento em que o assinaram.

Pelo contrario, tratando-se duma valorização inteiramente normal e previsível, não se mostram reunidos, no caso sub judice, os requisitos cumulativos que permitiriam fundar o pedido de modificação dos termos do contrato-promessa, nos termos do cit. art. 437º do Código Civil.»

Efectivamente verifica-se que a valorização do prédio é inferior à aplicação da taxa anual de inflação, não se tendo provado os factos alegados pelos réus de uma valorização anormal e imprevisível do referido prédio por virtude das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar terem sofrido uma alteração anormal.

E, embora a depreciação da moeda possa afectar a base negocial, há-de tratar-se de uma desvalorização imprevisível, excessiva, conduzindo a manifestas injustiças - cfr. acórdão do S.T.J. de 3/11/87, B.M.J. nº. 371, pág. 408.

Ora neste caso, a inflação verificada era previsível, vindo já de muitos anos anteriores, sendo de prever que os preços continuariam a subir.

Aliás, sendo o incumprimento do contrato promessa imputável à recorrente com as consequentes demoras na celebração do contrato definitivo, tanto que o autor se viu obrigado a pedir a execução específica do contrato, é contrário ao princípio da boa fé, o pedido da actualização do preço do imóvel por alteração anormal das circunstâncias.

h) Da indevida condenação da recorrente por danos não patrimoniais:

Afirma a recorrente que, tendo o autor pautado a sua omissão de forma consciente, não dando cumprimento atempado às obrigações contratuais com os inerentes prejuízos e sofrimento da recorrente que continuou a figurar como co-devedora, não pode esta ser condenada a pagar uma indemnização por danos não patrimoniais.

Porém, já se demonstrou que o autor não infringiu as suas obrigações contratuais.

Quem violou as obrigações contratuais que tinha, foram os réus, nomeadamente a recorrente que, sem fundamento, declarou revogado o contrato promessa, não tendo comparecido no cartório notarial para a celebração da escritura do contrato definitivo.

São requisitos da responsabilidade obrigacional: a) a inexecução da obrigação (acto ilícito); b) a culpa (que consiste no facto da não realização da prestação

debitória ser imputável ao devedor); c) o prejuízo; d) a causalidade (os prejuízos devem ser consequência da falta de realização da prestação debitória) - cfr. Prof. Galvão Teles, "Direito das Obrigações", 6ª ed., págs. 323 e segs.

Tais requisitos mostram-se preenchidos.

Com efeito, a não realização do contrato definitivo é imputável aos réus que se obrigaram no contrato promessa a fazê-lo e a recusa dos réus em outorgarem a escritura, causou ao autor grande enervamento e ansiedade.

Os réus causaram, pois, danos não patrimoniais ao autor, correspondendo tais danos à ofensa de bens de carácter imaterial, sem conteúdo económico, não susceptíveis de avaliação em dinheiro, valendo este para compensar com as vantagens que proporciona os prejuízos morais.

Tais danos, pela sua gravidade, merecem a tutela do direito - cfr. art. 496º, nº. 1, do Cód. Civil.

Como se refere na sentença da 1ª instância, «De facto, por muito convicto que o A. estivesse das suas possibilidades de êxito numa acção como a presente, destinada a conseguir a transferência para ele (nos termos do art. 830º-1 do Cód. Civil) da propriedade do imóvel objecto do contrato-promessa de compra e venda celebrado com os RR., como os réus teriam podido, quer antes quer durante a pendência duma tal acção, obstar à execução específica do contrato-promessa, bastando-lhes para tanto alienar o imóvel prometido vender ao Autor, a ansiedade e o enervamento causados a este pela recusa dos RR. em honrar o contrato-promessa só cessará verdadeiramente com o trânsito em julgado da presente sentença.

Ora, como essa recusa dos RR. em celebrar o contrato definitivo remonta a 1992, é de concluir que o estado de enervamento e ansiedade do A. perdura há, pelo menos, 10 anos. Trata-se, portanto, dum dano moral ressarcível, nos termos do cit. art. 496º-1 do Cód. Civil.»

Também o montante indemnizatório se mostra ajustado, atento o elevado grau de culpa dos réus e a gravidade dos prejuízos pois é muito difícil viver com tal intensidade de enervamento e ansiedade durante este tempo todo que tem demorado a situação a ser solucionada.

Afirma-se ainda numa das conclusões do recurso (a E)) que o acórdão viola o disposto nos arts. 830º, nº. 3, 437º e 668º, nº. 1, al. c), do C.P.C., na medida em que não pode dar-se como assente que a autora revogou o contrato em 1992 e por tal facto excluir-se o direito a ser indemnizada com base na alteração anormal das circunstâncias e, ao mesmo tempo, reconhecer-se que não caducou o direito de execução específica, que o autor tinha direito à execução específica porque a recorrente estava em mora à data da

interposição desta acção.

Porém, o que no acórdão se escreveu, e com toda a razão, é que «Nenhuma contradição se vislumbra na sentença: o que na sentença se referiu, ... , "é que qualquer dos promitentes pode recorrer à execução específica do contrato-promessa (quando esta não tenha sido validamente excluída pelas partes) tanto no caso de simples mora, como nas hipóteses de verdadeira falta de cumprimento" (pág. 952); ou seja, o não comparecimento da Ré no notário para a outorga da escritura constituiu-a em mora; mas, face à posição por ela assumida, declarando previamente que revogava o contrato com base em razão inatendível (o não reconhecimento presencial das assinaturas), o caso era ainda de falta definitiva de cumprimento que dispensava interpelação admonitória.»

Acrescentando-se: «É claro que os factos provados não justificam a modificação do contrato pelas razões que constam da decisão proferida que subscrevemos inteiramente: ver fls. 956/962.».

E o que se escreveu na sentença da 1ª instância foi que «é patente que, pelo menos, a ré C já não tinha a intenção de celebrar o contrato definitivo nos termos definidos no contrato-promessa ainda antes da alteração das circunstâncias por ela invocada para fundamentar o seu pedido reconvenicional de modificação do contrato-promessa, com actualização do preço da venda convencionado ...», constituindo, assim, tal pedido da modificação do contrato promessa, abuso de direito.

O que é compatível com o que antes nessa sentença se escreveu, dos promitentes vendedores estarem em mora quanto à sua obrigação de celebrar com o autor o contrato prometido de compra e venda.

Aliás, como se refere na sentença da 1ª instância, «qualquer dos promitentes pode recorrer à execução específica (quando esta não tenha sido validamente excluída pelas partes), tanto no caso de simples mora, como nas hipóteses de verdadeira falta de cumprimento.».

Portanto, na sentença da 1ª instância, entendeu-se que os réus estavam em mora, o que conferia o direito à execução específica ao autor; e que a conduta da ré, ora recorrente, revelava abuso de direito, ao pedir a modificação do contrato por alteração anormal das circunstâncias, quando já antes não o pretendia cumprir.

Não há incompatibilidade entre uma coisa e outra, nem violação das normas indicadas.

Improcedem, pois, as conclusões do recurso.

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

Custas pela recorrente.

Lisboa, 19 de Fevereiro de 2004

Luís Fonseca

Lucas Coelho

Santos Bernardino