

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 04B066

Relator: FERREIRA DE ALMEIDA

Sessão: 12 Fevereiro 2004

Número: SJ200402120000662

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: NEGADA A REVISTA.

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CUMPRIMENTO DO CONTRATO

NULIDADE DO CONTRATO

IMPOSSIBILIDADE DO CUMPRIMENTO

PRÉDIO RÚSTICO

PRESUNÇÃO DE PROPRIEDADE

REGISTO PREDIAL

INDIVISIBILIDADE

UNIDADE DE CULTURA

Sumário

I. As áreas dos prédios, bem como outros elementos que constam da descrição física dos mesmos (artº 79º do CRP) não estão abrangidos pela presunção decorrente do registo, o que não significa que tais elementos não possam coincidir com a realidade.

II. Da Portaria 202/70 de 21/4 resulta que a sul do Tejo, na região de Setúbal, a unidade de cultura por hectare - para os terrenos de regadio/arvense e regadio/hortícola - se cifra respectivamente, de 2,50 e 0,50 ha e para terrenos de sequeiro de 5 ha.

III. Sendo os prédios rústicos prometidos-vender indivisíveis em substância à data da celebração do contrato-promessa, ocorre impossibilidade objectiva originária do respectivo cumprimento (impossibilidade jurídica).

IV. A impossibilidade objectiva originária da prestação gera a nulidade do negócio jurídico (artº 401º, nº 1, do C. Civil), vício este do conhecimento oficioso em qualquer estágio processual (artº 286º do C. Civil).

V. Da nulidade do contrato-promessa resulta a obrigatoriedade de restituição

em singelo de tudo o que houver sido prestado pelos promitentes-vendedores a título de sinal e de reforço de sinal - artº 289º, nº 1, do C. Civil.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. "A", residente na Av. da Liberdade,....., Águas de Moura e B, residente na Rua Hermenegildo Capelo, nº....., Esq, também em Águas de Moura intentaram, com data de 21-10-99, acção ordinária contra C e mulher D, alegando, em síntese, o seguinte:

- os AA e os RR celebraram um contrato promessa relativo a dois prédios, um misto e outro rústico;
- o preço acordado foi o de 10.000.000\$00;
- a título de sinal, os AA entregaram aos RR a quantia de 1.500.000\$00;
- de harmonia com o clausulado, este valor destinava-se ao pagamento de uma dívida objecto de uma execução judicial;
- o sinal devia ser reforçado com a quantia necessária para fazer cessar essa execução;
- os AA reforçaram o sinal, tendo entregue aos RR a quantia de 3.500.000\$00;
- a escritura seria celebrada quando a execução judicial estivesse finda e cancelada.
- acontece que a escritura ainda não foi celebrada, tendo o réu marido referido várias vezes aos AA que já não queria realizar a escritura;
- este comportamento equivale a um incumprimento definitivo.

Solicitaram, por isso, que os RR fossem condenados a devolver em dobro a quantia entregue a título de sinal.

2. Contestaram os RR alegando que nunca se recusaram a celebrar a escritura, antes tendo sido os AA que se desinteressaram do negócio, pelo que deveria a acção ser julgada improcedente.

3. Por sentença de 13-11-02, o Mmo Juiz da Vara de Competência Mista de Setúbal julgou a acção improcedente, absolvendo, em consequência, os RR do pedido.

4. Inconformados apelaram os AA, tendo o Tribunal da Relação de Évora, por acórdão de 26-6-03, concedido provimento ao recurso e, em consequência, revogado a sentença recorrida e declarado nulo o contrato-promessa

celebrado entre AA e RR (fls 8), condenando estes últimos a entregar aos AA os montantes recebidos a título de sinal e de reforço de sinal no montante total de € 24.940 (vinte e quatro mil novecentos e quarenta euros).

5. Irresignados agora os RR com tal aresto, dele vieram os mesmos recorrer de revista para este Supremo Tribunal, em cuja alegação formularam as seguintes conclusões:

- a)- Não há impossibilidade originária do cumprimento do contrato, nos termos do artº 401º, nº 1, do C.Civil;
- b)- O terreno descrito na respectiva Conservatória sob o nº 0013 é constituído pela reunião dos prédios com os nºs 2413, 2415 e 2416. Os prédios com os nºs 2415 e 2416 são constituídos por terrenos destinados à construção urbana. Os referidos prédios situam-se no perímetro urbano, pelo que a separação dos mesmos é possível através do destaque de uma parcela ou ainda através de uma operação de loteamento, ao abrigo do DL 555/99 de 16/12;
- c)- A indivisibilidade do prédio não é um facto notório conforme é invocado no douto acórdão... na medida em que é possível separar os prédios através do DL no nº 555/99 de 16/12;
- d)- Na verdade, os contraentes não referiram no texto do contrato-promessa que o objecto do mesmo era uma quota indivisa, individualizaram os prédios de acordo com as descrições prediais, tendo os AA plena consciência de que se tratava de um só prédio;
- e)- Tanto assim, que os AA não alegaram a impossibilidade da realização da respectiva escritura pública de compra e venda na petição inicial. Pelo que não se verificou qualquer impossibilidade originária do cumprimento da obrigação, ou seja que impossibilitasse a realização da respectiva escritura pública;
- g)- No que respeita ao incumprimento, nunca os AA interpelaram os RR para a realização da respectiva escritura pública;
- h)- O facto de ainda existir uma penhora sobre o imóvel, não tornou impossível o cumprimento do aludido contrato promessa de compra e venda; estando em falta, somente, o pedido de cancelamento desse ónus;
- i)- Os RR não se constituíram em mora, não perderam interesse no negócio, nem há incumprimento contrato por parte destes, nos termos do disposto nos artºs 805º 808 º do C. Civil;
- j)- Não há nulidade alguma da obrigação, não sofrendo a douta sentença do tribunal "a quo" de qualquer vício.

6. Nas contra-alegações, os AA sustentaram a correcção do julgado pela Relação.

7. Colhidos os vistos legais, e nada obstando, cumpre apreciar e decidir.

8. Em matéria de facto relevante, deu a Relação como assentes os seguintes pontos:

1º- Por escrito particular de 27-4-95, AA e RR. celebraram um contrato promessa de compra e venda de:

- um prédio misto em Águas de Moura, freguesia de Marateca, concelho de Palrlela, descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 25224, a folhas 151 do Livro B.81, inscrito, a parte rústica, na matriz cadastral da referida freguesia sob parte do artigo 15, secção U, e a parte urbana, na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 686, anteriormente artigo 820;

- um prédio rústico, em Aguas de Moura, freguesia da Marateca, concelho de Palmela, destinado a construção, descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 25251, a folhas 164 verso do livro B-81, inscrito na matriz cadastral da referida. freguesia sob parte dor artigo 15 da secção U;

2º- No referido contrato foi clausulado que os RR prometiam vender e os AA prometiam comprar os prédios descritos em 1º, livres de ónus ou encargos, pelo preço de 10.000.000\$00;

3º- Como sinal, na data da celebração do contrato-promessa, os promitentes compradores entregaram aos promitentes vendedores a quantia de 1.500.000 \$00, tendo estes dado a respectiva quitação;

4º- Este valor era destinado ao pagamento de uma execução judicial, devendo o sinal ser reforçado com a quantia necessária para pagar essa execução e sendo o resto do preço pago no acto da escritura;

5º- A escritura deveria ser celebrada depois da execução judicial estar finda e cancelada a penhora;

6º- Em 5-5-95, os AA fizeram um reforço do sinal de 3.500.000\$00, quantia de que os RR deram quitação;

7º- A escritura prometida ainda não foi celebrada.

Passemos agora ao direito aplicável.

9. Mérito da revista:

Para julgar improcedente a acção, o tribunal de 1ª instância havia considerado o seguinte:

- o prazo estabelecido para realização da escritura fora estabelecido a favor de ambas as partes, podendo, por essa razão, qualquer dos contraentes interpelar a sua contraparte para cumprir;

- o regime do artº 442º, nº 2, do C. Civil pressupõe o incumprimento definitivo

e não a simples mora;

- a conversão da mora em incumprimento definitivo ocorre nos casos previstos no artº 808º C. Civil;

- há também vencimento independentemente de interpelação se o devedor declarar ao credor a sua intenção de não cumprir;

- neste caso, torna-se igualmente inútil a interpelação admonitória;

- no caso dos autos, nenhum dos contraentes interpelou o outro para cumprir;

- por outro lado, os AA. não lograram demonstrar ter o Réu declarado já não querer celebrar o contrato prometido.

A discordância dos AA relativamente a tal asserção - submetida ao escrutínio da Relação em sede de apelação - consubstanciou-se na seguinte ordem de considerações:

O tribunal (de 1ª instância) devia ter tido em atenção a certidão de registo predial junta aquando da audiência de julgamento e os factos inscritos no registo (artºs 659º e 663º do CPC), sendo certo que da certidão resultava, por um lado, a existência de hipotecas e penhoras sobre os prédios prometidos vender, o que, só por si, demonstraria que os RR promitentes vendedores se haviam colocado culposamente na situação de não poderem cumprir a promessa e, por outro lado, que os prédios em causa faziam parte de um prédio único misto, com a área de 10.250 m², descrito sob o nº 00013/19184, e que a sua separação violaria a Port 202/70, de 21/4 que fixa as unidades mínimas de cultura para as diversas regiões, circunstância essa que acarretaria a impossibilidade originária do cumprimento do contrato-promessa, por parte dos promitentes vendedores (artº 401º do C. Civil).

10. A Relação, partindo da realidade de os AA haverem demandado os RR, responsabilizando-os pelo incumprimento (definitivo) de um contrato-promessa de compra e venda de dois imóveis - um misto e outro rústico -, começou por dar razão aos AA no sentido da consideração em sede factual, e sob invocação do disposto nos artºs 264º nºs 1, 2 e 3 e 659º, nº 3 do CPC e 383º do C. Civil, do questionado documento autêntico.

Os AA invocaram pois, como «causa petendi», a existência de um contrato-promessa cujas cláusulas constavam do documento de fls 8 e 8 vº, bem como a pretensa recusa do promitente vendedor em celebrar o contrato prometido.

Mas - conforme salientou a Relação - se o contrato-promessa resultou provado, já a alegada recusa (dos RR ora recorrentes) em celebrar o contrato definitivo foi objecto da resposta negativa ao nº 1 da base instrutória.

E daqui prosseguiu a Relação para observar que os RR, ora recorrentes, não se limitaram a negar aquele facto (recusa); sustentaram também e ainda que foram os AA, ora recorridos, que desistiram do negócio e que, por isso (eles

RR) haviam (legitimamente) feito seus o sinal e o respectivo reforço (que haviam recebido dos AA), actuação essa que ancoraram no disposto no nº 2 do artº 442º do C. Civil.

Todavia, esta última alegação (do aventado "desinteresse" dos AA na realização do negócio) - levada também à base instrutória - mereceu igual resposta de "não provado".

Ao fim e ao cabo, perfilar-se-ia um contrato-promessa sinalizado, celebrado em 1995, e ainda não cumprido.

Abra-se aqui um parêntesis para reproduzir o esclarecimento que em sede "factual" a Relação fez constar do aresto revidendo acerca da real situação dos prédios objecto do contrato-promessa em apreço tal como entendeu dever extrair-se da aludida prova documental.

Resulta da referida certidão (a fls 115) que:

- o prédio nº 2415 (descrito sob o nº 25224 a fls. 151 do livro B-81 da Conservatória de Setúbal) era um prédio rústico composto de uma porção de terreno para construção urbana, com a área aproximada de 2446 m2, no sítio de Águas de Moura, freguesia de Marateca, concelho de Palmela, inicialmente inscrito na matriz predial sob o artigo 11 (parte) e posteriormente sob o artº 686, que fora desanexado do prédio nº 21339, descrito a fls 2 do Livro B- 71.

- em parte desse prédio foi construído um prédio urbano composto de rés-do-chão para habitação com duas divisões, inscrito na matriz predial sob o artigo 820.

- o prédio nº 2415 foi anexado ao descrito sob o nº 1347 a fls 156 v do Livro B-5, por, conjuntamente com os nºs 2413 e 2416 a fls 60 e 61v deste livro, constituírem um único prédio (ap. O2/191184. Av. 4.), constando finalmente a seguinte anotação: «Inutilizado por anexação ao prédio nº 1347 deste livro, de que resultou o nº 00013/191184».

Relativamente ao prédio 2416, está certificado o seguinte (sob o nº 25251 a fls 164 vº do livro B - 81 da Conservatória do Registo Predial de Setúbal):

"Prédio rústico, composto de uma porção de terreno para construção urbana com a área aproximada de 2429 m2, no sítio de Águas de Moura, freguesia de Marateca, concelho de Palmela, inscrito na matriz predial sob o artigo 11 (parte), o qual fora desanexado do prédio nº 21339, descrito a fls 2 vº do Livro B - 71".

Este prédio foi anexado ao descrito sob o nº 1347 a fls 156 v do Livro B-15, por, conjuntamente com os nºs 2413 e 2415, constituírem um único prédio (ap.O2/191184 - Av. 2.), constando, ainda a seguinte anotação: «Inutilizado por anexação ao prédio nº 1347 deste livro de que resultou o nº 00013/191184».

Quanto à descrição nº 00013/91184 (ficha nº 1 347, fls 156 v B -5) está certificado que é um prédio misto, sito em Águas de Moura, com a área de

10.250 m², árvores de fruto, vinha e casas para habitação, sendo as áreas cobertas respectivamente de 52,44m² e 21m², prédio que se encontra inscrito na matriz sob o artigo rústico 15 Sec.U e artigos urbanos 1038 (actualmente n.º 887) e 686, prédio que resultou da reunião dos n.ºs 2413, 2415 e 2416. Pela ap. 64/310567, mostra-se inscrita a aquisição a favor de C, c.c. D, na comunhão geral, por compra a E, viúvo.

Temos assim que, à data da celebração do contrato-promessa - e era esta a data relevante para a aferição da legalidade dos elementos essenciais ou do "programa" do contrato (cujas assinaturas a Relação fez, de resto, saber não se encontrarem notarialmente reconhecidas) - os prédios prometidos comprar/vender, que correspondiam aos (antigos) n.ºs 2415 e 2416, já não constituíam unidades prediais autónomas, em virtude de haverem sido anexados ao descrito sob o n.º 1347, resultando desta anexação o prédio (único e autónomo) descrito sob o n.º 00013, sobre o qual incidia a inscrição do direito de propriedade a favor dos RR.

Resultava ainda da referida certidão o seguinte:

- sobre esse prédio (ou melhor, sobre esse prédio e o prédio n.º 00014) foram inscritas várias hipotecas e penhoras - a primeira pela ap 12/011068 (C1) e a última pela apresentação ap. 16/181295 (F10);

- em 22-6-01, foi anotada a caducidade das inscrições hipotecárias C1, C2, C3 e C4 e, em 16-12-87, a da inscrição C5, subsistindo apenas o registo da «hipoteca judicial a favor do Banco Totta & Açores, para pagamento da quantia de 316.327\$70 de capital e juros de mora à taxa anual até 24% em que foram condenados C e mulher... », sendo o montante máximo assegurado: 544.082\$00;

- os registos de penhoras também caducaram (caducidades anotadas em 22-3-90- F-1; em 24-5-01 - F-2, F-3, F-4, F-6, F-7; em 22-6-01 - F-8, F-IO), à excepção da inscrição F-9- Ap 05/110791, constando como exequente o Banco Totta & Açores e sendo o montante da quantia exequenda de 1.189.835\$00, inscrição primeiro, provisória por natureza, depois convertida em definitiva - Av. 1 (Ap.07/070192).

Temos pois que, à datada instauração da acção - em 21-10-99 -, continuava a existir um só prédio (o n.º 00013), sobre o qual se encontravam registadas diversas hipotecas e penhoras.

Ora, os RR tinham prometido vender "os prédios", "livres de ónus ou encargos". Assim sendo, aqueles factos registrais, na medida em que - segundo a Relação - indicavam uma atitude negativa dos RR quanto ao "cumprimento da promessa", caíam no âmbito da matéria contemplada no ponto n.º 1 da base instrutória (que versava sobre a recusa dos RR em celebrar o contrato prometido).

A este propósito, há que dizer, tal como salientou a Relação, que «a resposta negativa ao quesito 1 ° se deveu ao facto de não ter sido feita prova convincente sobre a respectiva matéria, já que a única testemunha que referiu o facto em apreço, o fez de modo impreciso, limitando-se a referir que «tinha ouvido o A. A referi-lo».

O certo é que a Relação, usando dos poderes a que se reporta o artº 712º, nº 1, al. b), do CPC, e porque se tratava de factos instrumentais, acabou por integrá-los na referida resposta, já que provados documentalmente, e vigorando quanto a eles a presunção decorrente do registo predial que não foi ilidida (artº 7º do CRP). E daí que haja alterado a resposta àquele quesito (nº 1), no sentido de dela fazer constar a matéria que resultava da referida certidão e acima sintetizada, a qual, como decorre daquela fundamentação em sede factual, não foi posta em causa pelo teor dos depoimentos prestados. Assim, dando em parte razão aos AA, a Relação alterou a resposta ao quesito nº 1 da base instrutória que passou a ter a seguinte redacção:

«Provado apenas que, à data da celebração do contrato-promessa, os prédios prometidos vender, que correspondiam aos (antigos) nºs 2415 e 2416, já não constituíam unidades prediais autónomas, em virtude de terem sido anexados ao descrito sob o nº 1347, resultando desta anexação o prédio descrito sob o nº 00013, sobre o qual, à data da instauração da acção - em 21 de Outubro de 1999 -, subsistiam registadas várias hipotecas e penhoras»

11. Possibilidade/impossibilidade objectiva originária de cumprimento do contrato-promessa.

Na tese dos AA, ora recorridos, as áreas dos prédios prometidos vender não constituíam unidades prediais autónomas, mas integravam um único prédio misto, descrito sob o nº 00013, ocorrendo a respectiva anexação em data anterior à celebração do contrato-promessa, facto que arrastava a impossibilidade originária de cumprimento deste, pois que a Port 202/70, de 21-4-70, proibia a divisão daquele prédio em três.

Que dizer ?

Dos termos do contrato-promessa ressalta que os prédios prometidos vender, cuja descrição se encontra certificada a fls 115 e 116, possuíam a natureza de prédios rústicos, um com a área aproximada de 2.446 m², onde foi construído um prédio urbano composto de r/c para habitação com duas divisões, e outro com a área aproximada de 2 446 m².

Por outro lado, da actual descrição nº 00013, consta que se trata de um prédio misto em cuja área de 10.250 m² há árvores de fruto, vinha e duas casas de habitação com a área coberta respectiva de 52,44 m² e 21 m², prédio que deve ser classificado de acordo de harmonia com o critério plasmado no nº 2

do artº 204º do C. Civil.

É sabido que as áreas dos prédios descritos, bem como outros elementos que constam da descrição física dos mesmos (artº 79º do CRP), não estão abrangidos pela presunção decorrente do registo, o que não significa que tais elementos não possam coincidir com a realidade, o que - segundo a Relação - parece ser o caso dos autos, face ao teor das contra-alegações dos RR.

Ora, resulta da invocada Portaria que, a sul do Tejo, na região de Setúbal, a unidade de cultura por hectare - para os terrenos de regadio/arvense e regadio/hortícola - se cifra respectivamente, de 2,50 e 0,50 ha e para os terrenos de sequeiro de 5 ha.

Isto significa que ainda que o terreno do prédio 00013 fosse de qualificar como de "regadio hortícola", não seria possível proceder-se à desanexação das áreas prometidas vender, uma vez que a soma das mesmas, admitindo que fossem contínuas, não atingiria o meio hectare, mas apenas 0,4875 ha.

Os próprios RR - nas respectivas contra-alegações - reconhecem não ser possível tal desanexação, refugiando-se na argumentação de que os AA conheciam a situação jurídica dos prédios prometidos vender - sem autonomia desde 1984, mas constituindo (com um outro) um único prédio - mas que a impossibilidade de desanexação não tornava objectivamente impossível o cumprimento do contrato-promessa, dado que "operava a compropriedade". Não assiste qualquer razão aos RR quanto ao "fundo" da questão.

O que o réu marido prometeu vender não foi um quota indivisa do prédio descrito sob o nº 00013, mas uma parte especificada desse prédio correspondente às anteriores descrições dos nºs 2415 e 2416 (certidão a fls 115 e 116).

E, sendo esse prédio indivisível em substância - o que ambas as partes reconhecem - torna-se evidente a ocorrência de impossibilidade originária de cumprimento do contrato-promessa.

É certo que os AA, ora recorridos, não chegaram a defender na petição esta posição/vertente do problema, antes pugnando pela constatação do incumprimento definitivo do contrato promessa, em virtude de os RR se recusarem a celebrar o contrato prometido.

Mas a impossibilidade originária da prestação gera a nulidade do negócio jurídico (artº 401º, nº 1, do C. Civil), vício este do conhecimento oficioso em qualquer estágio processual (artº 286º do C. Civil), conhecimento este que poderia ter ocorrido já em 1ª instância face ao teor da certidão predial junta no início da audiência de julgamento.

Ademais, a indivisibilidade (jurídica) do prédio, como facto notório que era, não careceria de alegação e de prova (artº 514º, nºs 1 e 2, do CPC), bastando pois que resultasse dos factos provados e aceites pelas partes, com reporte à

estatuição da citada Portaria 202/70.

Bem concluiu, pois, a Relação no sentido da impossibilidade originária do contrato-promessa, junto a fls. 8, decretando a sua nulidade. E daí a obrigatoriedade, por parte dos RR, de restituição aos AA (em singelo) de «tudo o que tiver sido prestado», ou seja das quantias a eles RR entregues (pelos AA) a título de sinal e de reforço de sinal, no total de 5.000.000S00 (€ 24940, por arredondamento) - artº 289º, nº 1, do C. Civil.

O que sempre tornaria prejudicado o conhecimento da questão do incumprimento definitivo do contrato-promessa parte dos RR promitentes vendedores, eventualmente emergente (na tese dos AA ora recorridos) do facto de subsistirem certos ónus ou encargos sobre os prédios prometidos vender (artº 660º, nº 2 do CPC).

Nas suas alegações de revista os RR, ora recorrentes, fazendo apelo ao regime instituído pelo DL 555/99 (nº 5 do artigo 6º), sustentam, todavia, que o prédio em causa poderia ser susceptível de divisão, ou com recurso à figura do "destaque", ou mediante um "processo de loteamento", uma vez que os prédios se situariam em perímetro urbano, mas este último pressuposto não vem provado.

De resto, aquando da celebração do contrato promessa (27-4-95) esse invocado diploma não se encontrava em vigor, mas sim o DL 448/91 de 29/11, de harmonia com o consabido princípio "tempus regit actum".

Os recorrentes parecem confundir impossibilidade objectiva originária - submetida ao regime dos artºs 289º, nº 1, e 401º, nº 1 do C. Civil - com impossibilidade objectiva superveniente regulada pelos artºs 790º e ss do mesmo diploma.

Seja como for, e quanto à abstracta hipótese do "loteamento", sempre se afiguraria na prática impossível que os lotes a constituir coincidissem com os prédios prometidos vender, um com a área de 2.446 metros quadrados e outro com a área de 2.429,9 m².

E, quanto à figura do "destaque", é verdade que o citado DL 448/91 de 29/11 admitia o "destaque" de uma única parcela de prédio inscrito na matriz sem o sujeitar a licenciamento administrativo, para o que estabeleceu diversos pressupostos.

Depois de no seu artº 3º, al. a) ter definido como operações de loteamento, «todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana», veio, no seu artº 5º, dispensar de licenciamento o destaque de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz, desde que do destaque não resultassem mais de duas parcelas que confrontassem com

arruamentos públicos e desde que a construção a erigir na parcela a destacar dispusesse (ela sim) de projecto aprovada pela câmara municipal (conf. alíneas a) e b) respectivas.

Porém, não mostram os autos que haja chegado a existir "loteamento" algum, ainda que em mero projecto, à data da celebração do contrato-promessa.

Para que tal tivesse acontecido tornar-se-ia necessária a criação (instituição) de dois ou mais lotes (parcelas), sendo que não pode traduzir uma tal realidade a simples desanexação (de um determinado prédio) de uma só parcela de terreno destinada à construção.

A lei cominava mesmo a "nulidade" para as operações de loteamento que violassem as disposições legais de carácter imperativo constantes dos artº 5º, 52º, 53º nº 3 e 56º do citado DL 448/91 de 29/11 vigente - como já vimos - ao tempo do contrato-promessa.

A realidade era, contudo - e repete-se - que os prédios prometidos vender, que eram dois, se encontravam anexados a um terceiro ainda em data anterior à da promessa de compra e venda, sendo a data da anexação a de 19-11-84, conforme se alcança da aludida certidão do registo predial junta, sendo que a data do contrato-promessa de compra e venda é posterior a este facto (27-4-95).

Independentemente do tipo de cultura ao qual o prédio pudesse ser afectado, como qualquer um dos prédios prometidos vender possuía uma área muito inferior a 5.000 metros quadrados - a soma das mesmas, mesmo em caso de continuidade ou contiguidade, não atingiria o meio hectare (apenas 0,4875) pelo que a sua divisão era - repete-se - legalmente impossível.

E atente-se em que à data do contrato-promessa se encontrava em plena vigência a citada Port 202/070 de 21-4-70, pois que não havia ainda sido publicado o Dec Reg a que se reportava o nº 1 do artº 21º do DL 384/88 de 25/10, ao qual fazia referência o nº 1 do artº 52º do DL 448/91 de 29/11.

Os factos agora alegados da compra de uma quota indeterminada do prédio, ou dos destaques ao abrigo dos DL,s 555/1999, ou de uma operação de loteamento não passam de meras hipóteses de duvidosa concretização, mas sempre actos a praticar depois da celebração do contrato promessa de compra e venda.

A possibilidade da prestação determina-se no momento em que a obrigação é constituída "de harmonia com os critérios práticos de normalidade ou de razoabilidade que relevam para a apreciação jurídica dos factos, pouco importando porém, que a impossibilidade só seja conhecida dos interessados após a constituição da obrigação " - conf. neste sentido Antunes Varela in "Das Obrigações em Geral", vol I, 9ª ed, pág 830.

Ora, no caso vertente, a impossibilidade já existia "ab initio " ou "ab ovo",

tratando-se de uma impossibilidade objectiva originária de concretização do negócio prometido na modalidade de impossibilidade jurídica, já que "a prestação consiste num acto cuja realização a lei não permite, podendo impedi-la («quod jure impleri non potest») " conf. mesmo autor, in ob cit pág 831.

12. Assim havendo decidido neste pendor, não merece o acórdão revidendo qualquer censura.

13. Decisão:

Em face do exposto, decidem:

- negar a revista;
- confirmar, em consequência, o acórdão recorrido.

Custas da revista pelos recorrentes.

Custas nas instâncias por AA e RR, em partes iguais, sem prejuízo do apoio judiciário já concedido aos RR.

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2004

Ferreira de Almeida

Abílio Vasconcelos

Duarte Soares