

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 03B477

Relator: SALVADOR DA COSTA

Sessão: 15 Maio 2003

Número: SJ200305150004772

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

RECURSO DE APELAÇÃO **JUNÇÃO DE DOCUMENTO**

PROMESSA DE COMPRA E VENDA **RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO **INTERPRETAÇÃO DA VONTADE**

JUROS DE MORA

Sumário

1. A omissão do relator da Relação de conhecer da admissibilidade da junção de documentos com as alegações do recurso com influência na decisão da causa constitui a nulidade prevista no artigo 201º, n.º 1, do Código de Processo Civil.
2. Fica sanada a referida nulidade se a parte contrária a não a arguir na Relação, no prazo de dez dias, contado da data do seu conhecimento, irrelevando a sua arguição no recurso para o Supremo Tribunal de Justiça.
3. O Supremo Tribunal de Justiça pode sindicar a matéria de facto fixada na Relação, além do mais, no que concerne ao apuramento da vontade negocial das partes de harmonia com a impressão do declaratório.
4. A mora é fundamento do pedido de execução específica do contrato-promessa e o incumprimento definitivo do pedido de restituição do sinal em dobro.
5. Convencionado no contrato-promessa ser a escritura de compra e venda outorgada em determinado mês, quando os contraentes estivessem de férias em Portugal e o promitente vendedor tivesse a documentação pronta e disso avisasse o promitente comprador, a mora de qualquer deles no cumprimento do contrato pressupõe que o outro opere a sua notificação para comparecer em cartório, dia e hora para outorgar na escritura.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I

A e B intentaram, no dia 7 de Outubro de 1991, contra C e D, acção declarativa constitutiva de condenação, com processo ordinário, com fundamento no incumprimento pelos réus, como promitentes vendedores de metade do direito de propriedade de um prédio destinado a habitação e logradouro, de um contrato-promessa, pedindo a sua execução específica ou a devolução do sinal em dobro ou em singelo.

Os réus, em contestação, afirmaram não terem incumprido o contrato-promessa, terem sido os autores que entraram em mora e, em reconvenção, pediram a sua execução específica e a condenação dos autores a pagar-lhe 1 700 000\$ em razão da mora, ou a actualização do preço para 3 080 000\$ e 150 000\$ por litigância de má fé, o que os autores impugnaram.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença absolutória dos réus e dos autores dos pedidos, salvo o reconvenicional de declaração da validade do contrato-promessa.

Apelaram os autores, foi anulado o julgamento para ampliação da matéria de facto e, realizado o segundo, foi proferida sentença idêntica à primeira, da qual os autores apelaram e, no recurso, foi declarado resolvido o contrato promessa e condenados os réus a restituir aos autores o sinal em dobro e a pagar-lhes juros à taxa legal desde 15 de Abril de 1996.

Os réus interpuseram recurso de revista, no qual formularam, em síntese, as seguintes conclusões de alegação:

- foi cometida nulidade prevista no artigo 201º, n.º 1, parte final e foi violado o artigo 706º, ambos do Código de Processo Civil, por os recorridos haverem indevidamente juntado documentos com as alegações influenciadoras do colectivo de juízes.
- não ficou provada a sua obrigação de marcação da escritura;
- a escritura devia ser feita quando todos viessem a Portugal, em Agosto de 1990 e não o foi por os recorridos não terem podido permanecer em Portugal para além daquela data;
- marcaram a escritura, os recorridos não comparecerem, pelo que o acórdão recorrido errou na interpretação e aplicação dos artigos 804º, n.º 2, 805º, n.ºs 1 e 2, alínea a), e 808º do Código Civil;

- a vontade das partes revela que quiseram prometer vender e comprar metade indivisa do prédio em causa, embora a ideia fosse a de os recorridos, em termos práticos, ficarem com a parte norte do prédio;
- como não foi apurada essa vontade das partes, foi violado, por erro de interpretação e de aplicação, o disposto nos artigos 236º, n.º 1, 238º, n.º 1 e 239º do Código Civil, 264º, n.º 3 e 664º do Código de Processo Civil.
- os factos não revelam o incumprimento do contrato promessa por parte dos recorrentes nem a perda do interesse nele por parte dos recorridos;
- apurado que os recorridos não compareceram no cartório para celebrar a escritura, a conclusão é a de que entraram em mora e incumprimento do contrato promessa;
- não tendo assim considerado, o tribunal recorrido errou na interpretação e aplicação aos factos provados dos artigos 406º, n.º 1 e 442º, n.º 2, do Código Civil;
- os recorridos não pediram a condenação dos recorrentes no pagamento de juros e a obrigação de juros é autónoma, pelo que a condenação no seu pagamento violou os artigos 559º e 561º do Código Civil e 661º, n.º 1, do Código de Processo Civil;
- se assim não for, os juros só podiam incidir sobre 500 000\$ de sinal passado e não sobre 500 000\$ de indemnização.

Responderam os recorridos em síntese de conclusão de alegação:

- desistiram da execução específica por não pretenderem adquirir uma quota ideal do prédio, e os recorrentes não haverem autonomizado o lado norte do prédio;
- juntaram legalmente os documentos com as alegações de recurso por se reportarem ao facto superveniente da venda do prédio, e a sua junção não teve qualquer repercussão no julgamento do acórdão;
- os recorrentes entraram em mora, não por não haverem marcado a escritura para Agosto de 1990, mas por não terem todos os documentos em ordem para a sua celebração nessa data;
- continuando na não autonomização da parcela norte do prédio, os recorrentes entraram em incumprimento definitivo;
- o objecto contratual foi no caso a parte norte do prédio, não resultando do texto respectivo a pretensão de fazer nascer a propriedade do imóvel;
- a vontade dos recorridos de não vender o lado norte do prédio reconduz-se a recusa de cumprimento e incumprimento definitivo;
- a perda do interesse dos recorridos resultou do desinteresse sempre manifestado pelos recorrentes na autonomização da parte norte do prédio;
- passado o mês de Agosto de 1990 entraram os recorrentes em

incumprimento definitivo por não haverem nessa data celebrado a escritura;
- se fosse considerado que o objecto do contrato promessa era metade indivisa do prédio, ocorreria a inconstitucionalidade material dos artigos 236º, n.º 1, 238º, n.º 1 e 239º do Código Civil.

II

É a seguinte a factualidade declarada provada no acórdão recorrido:

1. No dia 31 de Agosto de 1989, os réus, como promitentes vendedores, e o autor, como promitente comprador, declararam, por escrito:

- os primeiros prometerem vender e o último prometer comprar, por 2 200 000 \$, metade do lado norte de um prédio, composto de casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, sito no lugar de, freguesia de Portuzelo, Viana do Castelo, inscrito na matriz sob o artigo 539º;

- os primeiros haverem recebido 500 000\$;

- a parte restante do preço ser paga no acto de celebração da escritura de compra e venda, a realizar quando o vendedor tivesse toda a documentação em ordem e avisasse o comprador.

2. A aquisição do direito de propriedade sobre o prédio mencionado sob 1, por compra, está inscrita, desde 6 de Março de 1990, na titularidade do réu, na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo.

3. Na ocasião da assinatura do documento mencionado sob 1, os autores e os réus combinaram que a escritura seria celebrada em Agosto de 1990, quando todos viessem de férias a Portugal.

4. No dia 27 de Agosto de 1990, o mandatário dos réus comunicou ao autor que a escritura de compra e venda seria feita em 1 de Outubro de 1990, às 9.30 horas, no 1º Cartório Notarial de Viana do Castelo, foi marcada e os autores não compareceram ao acto.

5. As certidões insertas de folhas 68 a 74 destinavam-se à celebração da escritura no dia 1 de Outubro de 1990.

6. Quando os autores receberam a comunicação aludida em 4, estavam prestes a acabar-lhes os dias de licença concedidos pela sua entidade patronal em França, licença que terminava no dia 31 de Agosto de 1990.

7. Os autores foram ao escritório do mandatário dos réus no dia 28 de Agosto de 1990 e disseram-lhe que não estariam em Portugal em Outubro e que não poderiam celebrar a escritura na data indicada na carta mencionada sob 4.

8. O autor foi uma vez, em Agosto de 1990, a casa do sogro do réu.

9. No dia 6 de Agosto de 1991, o autor e o réu combinaram encontrar-se no prédio mencionado sob 1 no dia 8 seguinte e, por volta de 20 de Agosto de 1991, encontraram-se num Café em, Portuzelo.

10. O prédio mencionado sob 1 encontra-se desabitado, com as janelas abertas.

III

A questão essencial decidenda é a de saber se os recorridos têm ou não direito a exigir dos recorrentes a devolução do sinal em dobro e juros de mora à taxa legal desde 15 de Abril de 1996.

Tendo em linha de conta o conteúdo do acórdão recorrido e das conclusões de alegação dos recorrentes e dos recorridos, a resposta à referida questão pressupõe a análise da seguinte problemática:

- a junção pelos recorridos de documentos com o instrumento de alegação no recurso de apelação constitui ou não nulidade relevante?
- natureza e efeitos do contrato celebrado entre os recorrentes e o recorrido;
- interpretação da vontade dos recorrentes e do recorrido quanto ao âmbito do objecto mediato do contrato prometido;
- síntese fáctica no confronto com a situação de cumprimento ou incumprimento do contrato;
- têm ou não os recorridos direito a impor aos recorrentes a resolução do contrato por incumprimento definitivo?
- têm ou não os recorridos direito a exigir aos recorridos o pagamento de juros moratórios?

Vejamos, de per se, cada uma das referidas sub-questões.

1. A propósito da nulidade processual arguida pelos recorrentes, releva na decisão a seguinte dinâmica processual:

Com as alegações de recurso de apelação para a Relação, juntaram os ora recorridos, no dia 14 de Junho de 2000, uma cópia da escritura de compra e venda do prédio outorgada no dia 24.3.2000, uma certidão do registo predial e uma certidão de registo de nascimento.

Não se opuseram os ora recorrentes à referida junção de documentos, não houve pronúncia sobre ela na Relação, os primeiros foram notificados do acórdão por carta registada no correio no dia 7 de Fevereiro de 2001, interpuseram recurso de revista no dia 12 de Fevereiro de 2001 e só invocaram a nulidade nas respectivas alegações.

As partes podem juntar às alegações do recurso documentos que lhes não tenha sido possível apresentar até ao encerramento da discussão na 1ª instância ou cuja junção se tenha tornado necessária por virtude do

juízo ali proferido (artigo 706º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

No caso de se tratar de documentos supervenientes, podem os documentos ser juntos até ao início dos vistos aos juízes (artigo 706º, n.º 2, do Código de Processo Civil).

Juntos que sejam documentos com o instrumento de alegação, cabe ao relator, verificar, no despacho liminar, se eles são ou não pertinentes, necessários e tempestivos e, no caso negativo, ordenar o seu desentranhamento do processo e condenar o apresentante no pagamento das custas do incidente (artigo 706º, n.º 3, do Código de Processo Civil).

No caso vertente, não foi verificada pelo relator a admissibilidade ou não da junção dos documentos com o instrumento de alegação, pelo que estamos perante omissão que constitui irregularidade processual.

Esta irregularidade só seria susceptível de constituir nulidade no caso de haver influído no exame ou decisão da causa (artigo 201º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

Os recorrentes afirmaram que a junção da cópia da escritura ao instrumento de alegações influuiu na decisão do colectivo de juízes, mas objectivamente tal não resulta do texto do acórdão.

Mas ainda que de nulidade processual se tratasse, só dispunham os recorrentes do prazo de dez dias, contado da data em que conheceram da omissão do relator, ou pelo menos da data da notificação do acórdão, para a arguirem perante o tribunal onde a omissão ocorreu (artigo 205º, n.º 1 e 206º, n.º 3, do Código de Processo Civil).

Como os recorrentes assim não procederam, a haver nulidade ela ficou sanada e, conseqüentemente, já não podia ser suscitada no recurso de revista (artigo n.º 3, do Código de Processo Civil).

Improcede, por isso, a arguição de nulidade formulada pelos recorrentes.

2. Como o recorrido e os recorrentes declararam, por escrito, no dia 31 de Agosto de 1989, prometer, o primeiro comprar e os últimos vender, por 2 200 000\$, metade norte de um prédio, estamos perante um contrato-promessa de compra e venda bilateral (artigo 410º, n.º 1, do Código Civil).

Por via do referido contrato, o recorrido e os recorrentes, o primeiro como promitente comprador e os últimos como promitentes vendedores, vincularam-se a outorgar em futuro contrato de compra, ou seja, a uma recíproca prestação de facto infungível.

O objecto mediato daquele contrato é uma recíproca prestação de facto, isto é, a celebração de um contrato de compra e venda cujo objecto mediato se consubstancia, por seu turno, em metade norte de um prédio, composto de casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, inscrito na matriz sob o

artigo 539º.

3. Na 1ª instância foi interpretada a vontade real do recorrido e dos recorrentes manifestada no contrato de promessa no sentido de que o objecto mediato do contrato prometido era a própria metade parte norte do prédio em causa, ou seja, que não era metade indivisa do prédio.

Conforme resulta do texto do acórdão recorrido, a Relação aceitou a referida interpretação, e os recorrentes continuam a discordar dela, argumentando que só prometeram vender ao recorrido metade indivisa do prédio.

O apuramento da vontade real das partes no âmbito dos negócios jurídicos constitui matéria de facto e é da competência das instâncias e não, em regra, do Supremo Tribunal de Justiça (artigos 26º da Lei de Organização e Funcionamento dos Tribunais Judiciais, aprovada pela Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, e 722º, n.º 2, 729º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

Tornando-se, porém, necessário, nos termos do artigo 236º, n.º 1, do Código Civil, apurar a vontade negocial de harmonia com a impressão de um declaratório normal colocado na posição do real declaratório face ao comportamento do declarante, nos termos do, por se tratar de matéria de direito, já se inclui no poder de reapreciação do Supremo Tribunal de Justiça. A regra nos negócios jurídicos em geral, constante do mencionado normativo, é a de que a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante

O sentido decisivo da declaração negocial é, pois, o que pelo referido declaratório normal seria apreendido, ou seja, por alguém medianamente instruído e

diligente, capaz de se esclarecer acerca das circunstâncias em que as declarações foram produzidas.

No que concerne aos negócios jurídicos formais, como ocorre no caso vertente, há, porém, o limite de que não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, nº 1, do Código Civil).

Assim, o sentido hipotético da declaração que prevalece no quadro objectivo da respectiva interpretação, como corolário da solenidade do negócio, tem que ter um mínimo de literalidade no texto do documento que o envolve.

Estamos, no caso vertente, perante um negócio jurídico oneroso e formal, pelo que o critério interpretativo, segundo a impressão de um declaratório normal colocado na posição do real declaratório, está limitado pelo mínimo literal constante do texto do contrato-promessa em análise.

Não há, no texto do contrato-promessa em causa qualquer menção literal a uma quota ideal do prédio ou uma parte indivisa e a aquisição quotas ideais de direitos reais sobre imóveis não é muito corrente no comércio jurídico.

Perante a expressão declarativa constante do contrato-promessa em análise - metade norte de um prédio, composto de casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, inscrito na matriz sob o artigo 539º - um declaratório normal colocado na posição dos recorrentes e do recorrido concluiria no sentido de que o objecto mediato do contrato prometido era parte especificada do referido prédio.

Inexiste, por isso, fundamento legal para alterar o que a propósito foi decidido nas instâncias.

4. Como não houve articulados supervenientes na acção relativamente à dinâmica do comportamento subsequente do recorrido e dos recorrentes quanto ao cumprimento do contrato-promessa, apenas releva para a decisão da causa a factualidade seguinte:

No dia 31 de Agosto de 1989 é celebrado o contrato-promessa, os recorrentes recebem 500 000\$ do recorrido a título de sinal presumido, os restantes 1 700 000\$ seriam pagos na altura da escritura, a outorgar quando os primeiros tivessem a documentação em ordem e disso avisassem o último, em Agosto de 1990, quando todos viessem de férias a Portugal.

Inscrita no registo predial, cerca de seis meses depois, no dia 6 de Março de 1990, na titularidade do recorrente, a aquisição do direito de propriedade sobre o prédio em causa, ele obteve certidões da matriz e do registo a ele relativas.

Cerca de seis meses depois, no dia 27 de Agosto de 1990, o recorrente comunica aos recorridos que a escritura seria outorgada no dia 1 de Outubro de 1990, às 9.30 horas, no 1º Cartório Notarial de Viana do Castelo, ou seja, para um mês e quatro dias depois, e marcou-a para aquela data.

Os recorridos, trabalhadores em França, receberam aquela comunicação quatro dias antes do termo das suas férias em Portugal e comunicaram no dia imediato ao recorrente não estariam em Portugal em Outubro e não poderiam celebrar a escritura naquela data e não comparecerem no dia 1 de Outubro de 1990 no Cartório Notarial de Viana do Castelo.

Um ano depois, no dia 7 de Outubro de 1991, data da propositura da acção, o prédio estava desabitado e com as janelas abertas.

5. Como a escritura deveria ser celebrada num dos dias do mês de Agosto sob condição de todos estarem de férias em Portugal e o recorrente ter a documentação necessária para o efeito, estamos perante uma situação de

inexistência de prazo certo para a celebração do contrato definitivo. Acresce que as partes convencionaram que o contrato definitivo seria celebrado quanto o recorrente tivesse a documentação para o efeito, mas não sobre qual delas deveria diligenciar pela marcação da escritura no cartório notarial.

O recorrente diligenciou pela marcação da escritura no cartório notarial e disso informou os recorridos, mas fê-lo para data diversa do convencionado aquando da celebração do contrato-promessa e os últimos comunicaram-lhe prontamente a sua impossibilidade de comparência.

Expressa a lei que se o promitente que recebeu o sinal deixar de cumprir a obrigação de contratar por causa que lhe seja imputável tem o promitente que o entregou a faculdade, além do mais, de exigir o dobro do que prestou ou requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830º do Código Civil (artigo 442º, n.ºs 2 e 3, do Código Civil).

Os promitentes, com fundamento em situação de mora, têm a faculdade de pedir a chamada execução específica do contrato-promessa, mas só podem pedir a declaração da perda do sinal ou a restituição do sinal em dobro no caso de incumprimento definitivo do contrato promessa.

A mora é o atraso culposo de cumprimento do devido num quadro de futura possibilidade do seu cumprimento.

O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado, ou seja, quando realiza pontualmente, com diligência e boa fé, o comportamento devido (artigo 762º do Código Civil).

E considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, não realiza no tempo devido a prestação ainda possível, a que está vinculado (artigo 804º, n.º 2, do Código Civil).

O incumprimento definitivo da obrigação pressupõe sempre uma situação de mora de cumprimento de uma das partes e consuma-se por via da perda do interesse do credor na prestação, verificada em termos objectivos, ou pela omissão de cumprimento pelo devedor em prazo razoável que lhe tenha sido fixado e comunicado pelo credor (artigos 801º e 808º do Código Civil).

Os recorridos não estavam vinculados outorgar a escritura na data em que o e recorrente a marcou, tinham nessa data de estar em França por via de compromissos laborais e comunicaram ao último de imediato a sua impossibilidade de comparência.

Em consequência, o seu não comparecimento no cartório notarial na referida data para a outorga da escritura em causa foi plenamente justificado, não incumpriram qualquer obrigação, não lhes era exigível a constituição de procurador e, conseqüentemente, não se constituíram na situação de mora na outorga do contrato prometido.

Fica-se, em relação ao cumprimento pelo recorrido e pelos recorrentes do contrato-promessa em causa como na situação inicial, ou seja, o contrato prometido deve ser celebrado durante o mês de Agosto, quando todos estiverem de férias em Portugal, sem vinculação de qualquer deles à marcação da escritura.

Perante este quadro, quer os recorrentes quer os recorridos podia notificar a outra parte para o seu comparecimento a determinada hora de determinado dia do mês de Agosto, quando todos estivessem de férias em Portugal, com vista à outorga do contrato prometido de compra e venda (artigo 805º, n.º 1, do Código Civil).

Como nem os recorrentes nem o recorrido assim procederam, limitando-se os primeiros a intentar a acção, cerca de um ano depois da data da marcação da mencionada escritura, a conclusão não pode deixar de ser no sentido de que, nessa altura, os recorrentes não estavam em situação de mora de cumprimento do contrato prometido.

A referida conclusão se altera pelo facto de os recorrentes e o recorrido divergirem sobre o objecto mediato do contrato prometido, porque, tendo em conta o quadro de facto assente, sem a mínima referência à constituição ou não do regime da propriedade horizontal sobre o prédio, só se poderia saber quem tinha o direito de não outorgar no contrato prometido por virtude de o seu conteúdo não corresponder ao do contrato-promessa.

Assim, tendo em conta o núcleo fáctico disponível acima referido, a conclusão não pode deixar de ser no sentido da não imputação aos recorrentes do incumprimento definitivo do contrato promessa como causa da não celebração do contrato prometido de compra e venda.

Procede, por isso, o recurso, com a consequência da revogação do acórdão recorrido e a manutenção da decisão proferida na 1ª instância.

Vencidos no recurso de revista e de apelação, são os recorridos responsáveis pelo pagamento das custas respectivas (artigo 446º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).

IV

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, revoga-se o acórdão recorrido, mantém-se a parte decisória da sentença proferida na primeira instância e condenam-se os recorrentes no pagamento das custas respectivas, incluindo as relativas ao recurso de apelação.

Lisboa 15 de Maio de 2003.

Salvador da Costa

Ferreira de Sousa
Armando Luis