Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 447/13.2TBTMC.G1

Relator: SANDRA MELO

Sessão: 28 Junho 2018

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

CONTRATO PROMESSA

LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

ABUSO DE DIREITO

Sumário

Sumário (da relatora)

1. É requisito específico da procedência do pedido de execução específica de contrato promessa de compra e venda de propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas, nos termos do artigo 830º do Código Civil, a existência de licença de utilização, por força do disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 281/99, na redação dada pelo DL n.º 116/2008, de 04 de Julho.
2. A exigência de licença de utilização imposta pelo artigo 1º do Decreto-Lei nº 281/99 não pode ser postergada no âmbito da execução específica prevista no artigo 830º do Código Civil, por não se tratar de uma simples formalidade que se traduza numa invalidade formal do contrato, mas visa proteger relevantíssimos interesses de ordem pública, tutelados pelo direito do urbanismo, onde se incluem a vida e saúde, a par de outros direito pessoais e coletivos, não só dos utilizadores dos prédios urbanos como de todos os habitantes do território.
3. A inexistência de licença de utilização do prédio urbano tem dois efeitos distintos no âmbito do contrato promessa de prédios urbanos ou suas frações autónomas, previstos em normas com diferentes campos de aplicação: uma estipulada no artigo 410º nº 3 Código Civil, originando uma nulidade mista do contrato, outra estipulada no artigo 1º do Decreto-Lei nº 281/99, na redação

dada pelo DL n.º 116/2008, de 04 de Julho, de conhecimento oficioso, que impede o tribunal de proceder à transmissão da propriedade dos prédios e que pode, se não for originariamente insanável, levar à aplicação do regime do incumprimento do contrato (artigos 401º, 790º, nº 1 e 801 nº 1 do Código Civil).

4. Para que um documento escrito vincule pessoa que não saiba ou não possa assinar, tem que ser aposta, a pedido daquela, por terceiro, perante notário ou perante este confirmado, depois de lido ao subscritor do documento, nos termos do artigo 373º do Código Civil; a preterição desses requisitos, mesmo que aposta impressão digital, determina a nulidade do contrato se sujeito por lei à forma escrita, tudo se passando como se fosse apenas verbal.

5. Para operar a inalegabilidade, uma das modalidades do abuso do direito, exige-se um conjunto de circunstâncias mais apertadas do que para os simples casos em que estão em causa normas que apenas defendem direitos subjetivos: a) não se podem violar interesses relevantes de terceiros de boa-fé, b) há que ter por assente que a situação de confiança deve ser censuravelmente imputável à pessoa a responsabilizar e c) que o investimento de confiança tem que ser relevante e de difícil tutela por outra via.

6. Por via do instituto do abuso de direito não se pode permitir que todo e qualquer contrato de compra e venda de imóveis, apenas verbalmente celebrado, produza mediatamente aos seus normais efeitos, bastando alegar a declaração verbal de venda e entrega do preço para que as partes consigam obter a sua execução específica.

7. O cônjuge que não prometeu vender o imóvel comum que o seu falecido cônjuge prometera vender sem poderes para tal (em virtude do regime de bens do casamento) e o venha a adquirir por via da dissolução do casamento por morte, não fica vinculado à promessa deste, embora seja seu herdeiro, porque não subscreveu a promessa quando o bem ainda era parte da meação dos bens comuns do casal: não pode o cônjuge promitente vendedor impor ao seu cônjuge após a sua morte o que não podia impor na sua vida.

8. Mesmo que as partilhas só sejam efetuadas depois do falecimento de ambos os cônjuges (casados em qualquer regime de bens, excetuando a separação de bens), quer o cônjuge promitente vendedor tenha falecido depois do cônjuge não promitente, quer anteriormente, não pode igualmente o cônjuge que assinou a promessa de venda de imóvel comum contra ou sem a vontade do outro, quando a tal era obrigado para que o contrato fosse válido, sobrepor a sua vontade sobre os destinos dos bens a partilhar à vontade do cônjuge não

subscritor do mesmo, porquanto o promitente vendedor nunca chegou a adquirir o bem, mas tão só, se falecido em último lugar, o direito ao património que constituiu a herança do seu cônjuge.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

I. Relatório

Nestes autos de apelação em ação declarativa sob a forma de processo comum figuram como Autores e Recorrentes:

I. S. e Maria, casados entre si, emigrados em França, com residência em ... Paris e domicílio nacional na Rua ... Freixo de Espada à Cinta.

Figuram como Réu e recorrido: **H. J.**, residente no Bairro ..., em Freixo de Espada à Cinta, e como intervenientes principais passivos, também recorridos, na qualidade de herdeiros de **Manuel e mulher José**, residentes que foram na Rua ..., em Freixo de Espada à Cinta:

Lurdes,
Z. M.,
Rodrigo,
Miguel,
Júlia (herdeira testamentária) e
I. J., representado por H. J..

Os Autores formularam os seguintes pedidos:

- se profira sentença que substitua a declaração negocial de compra e venda do prédio urbano na matriz predial urbana da freguesia de Freixo de Espada à Cinta sob o artigo ..., descrito no artigo 3º, nº.3 da petição inicial;
- se condenem os Réus a reconhecer a propriedade dos Autores sobre o referido prédio;
- se condenem a pagar todas as quantias que, a contar da data da entrada da petição inicial em juízo, e até trânsito da sentença, os Autores vierem a pagar, em virtude da não utilização do sistema de rega e respetiva instalação

elétrica, que implantaram e que se encontra nas instalações do artigo ... de Freixo de Espada á Cinta.

Para tanto, alegaram, em síntese, que:

Manuel e mulher Maria José celebraram consigo contrato reduzido a escrito de compra e venda de três imóveis, tendo já efetuado a redução a escritura pública quanto a dois dos imóveis, mas não quanto ao prédio urbano.

O Réu H. J. contestou.

Tendo-se procedido a julgamento, veio a ser proferida sentença com a seguinte decisão:

“Pelo exposto e nos termos referidos supra, decide-se julgar a presente ação totalmente improcedente, por não provada, e em consequência, absolve-se os Réus de todos os pedidos contra si formulados.”

O presente recurso de apelação foi interposto pelos Autores, insurgindo-se contra o facto e o direito apurados e aplicados na sentença, pugnando pela sua revogação e substituição por outra que dê como provados os factos que inscreve a negrito e julgue procedente a ação.

Os Apelantes formulam as seguintes conclusões:

A. Os Autores não se conformam com a douta decisão proferida, e a discordância assenta (i) quer no julgamento da matéria de facto efectuado pelo Ilustre Tribunal recorrido - impugnando-se, por conseguinte, a decisão de facto e tendo o presente recurso, também por objeto, a reapreciação da prova gravada -, (ii) quer no que diz respeito ao direito aplicado, por se entender que a douta sentença recorrida não fez a melhor interpretação e aplicação das normas jurídicas vigentes e pertinentes.

B. Consideram-se incorretamente julgados, os pontos da matéria de facto dados como não provados sob as alíneas sob as alíneas i, ii, iii, iv, v, viii, ix, x, xi, xii, xiii, xiv, xv, xxv, xxvi

C. O facto i. dos não provados, deveria ter sido dado como provado, atendendo à condição de emigrantes do AA, que decorre quer da p.i., e que não é impugnado pelo Réu, que apenas impugna se eles vêm ou não em que data e em férias. Em Fevereiro de 2012, eles estiveram em Portugal, em virtude da celebração do contrato dos autos. É facto público e notório, não carecendo de

prova, que os emigrantes vêm, em regra, em férias ao país natal.

O. Os factos não provados ii. a v. deveriam ser dado como provados, pois o tribunal a quo deu como provado em 1. a existência de um contrato denominado "contrato de compra e venda".

E. Tal contrato foi elaborado, (fls 15 dos autos) no dia 24/02/2012, no Cartório Notarial de Freixo de Espada à Cinta, pela testemunha Ana, (02.30-03.40) 2ª ajudante da Conservatória do Registo Civil (01.15-07.21), onde trabalha há 27 anos.

F. A testemunha Ana, afirmou, ainda, que o Sr. Manuel queria um documento em como tinha vendido o armazém (03.00 - 05.50), e que tendo ela interpelado o Sr. Manuel acerca do reconhecimento das assinaturas, este disse que "não vale a pena pois estamos em família" e que "já lá tinha o dinheiro." (05.00-06.30)

G. Foi outorgada no Cartório Notarial pelo Sr. Manuel uma procuração a favor da mulher Maria José conferindo-lhe poderes para esta outorgar escritura de compra e venda dos prédios iii. a v. (os constantes do contrato) dos factos não provados em 28/02/20102, em virtude dele ter que ser internado e não poder realizar a escritura (02.30 - 05.50).

H. Confirmou que o contrato abrangia três prédios: que um prédio estava registado, outro não tinha título e outro apenas estava inscrito em 2002 e não era possível fazer a usucapião (03.00-05.50).

I. Facto não provado ix. deveria ter sido dado como provado, pois o tribunal a quo considerou a sua existência, em 1. dos factos provados

J. Do documento denominado "contrato de compra e venda" datado de 24 de Fevereiro de 2012, constam três prédios - dois rústicos (artigos 1133 e 1136) e um urbano (artigo 1640)

K. Como já se referiu foi a testemunha Ana quem elaborou o referido contrato tendo-o confirmado em sede de audiência de julgamento, e a mesma confirmou que na data da assinatura do contrato estavam presentes o Autor, I. S., e os vendedores, Manuel, e, Maria José (02.50-05.50).

L. O próprio Manuel, por carta datada de 02/09/2013, (cf. doc n.º 5, junto com a contestação - fls 51 e ss), reconhece no antepenúltimo parágrafo da carta a existência do contrato escrito celebrado em 24/02/2012, "contudo, os seus clientes vendo a forma como me encontrava debilitado e o facto da minha esposa não saber ler, mencionaram também este artigo urbano no contrato assinado em 24 de Fevereiro

M. O mesmo se diga para o Facto não provado x. pois segundo a testemunha Ana, foi o Sr. Manuel que quis um documento em como tinha vendido o armazém (03.00 - 05.50), e que tendo interpelado o Sr. Manuel acerca do reconhecimento das assinaturas, este disse que "não vale a pena pois estamos

em família" e que "já lá tinha o dinheiro." (05.00-06.30)

N. O Facto não provado xi, xii e xiii. deveriam ter sido dados como provados, pois do contrato denominado "compra e venda" celebrado em 24/02/2012, consta a quantia de € 1.500,00, e no mesmo dia, é feita uma transferência de € 15.000,00 para a conta de Manuel.

O. O Facto não provado xiv. deveria ter sido dado como provado, pelo menos, que não foi celebrada a escritura pública do prédio urbano, pois decorre dos próprios autos.

P. Também deveria ser dado como provado Facto não provado xv., pois decorre dos autos que o prédio urbano inscrito na matriz predial da freguesia de Freixo de Espada à Cinta sob o artigo ..., apenas foi inscrito em 26/06/2002, como prédio novo, conforme informação prestada pela AT a fls 169 e ss. O mesmo foi confirmado pela testemunha Ana, que referiu que este prédio "apenas estava inscrito em 2002 e não era possível fazer a usucapião" (03.00-05.50).

Q. Acresce que na comunicação constante a fls.51 e ss, doc n.º 5 da contestação, o Sr. Manuel reconhece que "estranha a marcação da escritura do referido artigo urbano sem que este esteja em condições de o fazer, pois caso não seja do seu conhecimento, o artigo não se encontra registado na conservatória" Ele confessa que não se encontravam preenchidas as condições documentais

R. Constam dos autos e foram juntos com a p.i. os docs 2 e 3, relativos a uma ordem de transferência datada de 24/02/2012, da conta do Autor com o n.º 40222516858, para a conta de Manuel titular da conta ... no valor de € 15.000,00, e que a mesma foi efectuada no dia 27/02/2012

S. O Réu Hélder em sede de contestação confirma que o Manuel e Maria José receberam quinze mil euros (art. 36º e 38º da contestação)

T. Referiu a testemunha, Ana, que foi ela quem elaborou as escrituras (05.30-06.00), e que não foi feita a escritura pública de compra e venda do urbano, porque este não se encontrava registado e apenas tinha sido inscrito em 2002, não podendo ser realizada a escritura de justificação por usucapião (05.30-06.30).

U. Dos documentos juntos aos autos constam duas escrituras públicas, uma celebrada no Cartório Notarial, e, outra na Casa Pronta datadas de 12/03/2012 (cf. docs. 4 e 5, juntos com a p.i.)

V. O doc 4, (fls 17 dos autos) menciona uma procuração que se arquiva e que é datada de 28/02/2012, o que confirma as declarações da testemunha Ana, que afirmou que os três prédios constam da procuração.

W. O mesmo documento menciona a liquidação do IMT foi efectuada no dia 28/02/2012 com o n.Q 160.112.004.242.903., ora, esta liquidação refere-se a

dois prédios, o prédio urbano inscrito sob o artigo ... da freguesia de Freixo de Espada à Cinta, objecto do presente litígio, e o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ... da freguesia de Freixo de Espada À Cinta (cf. doc. n.º 1, que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzido).

x. Os documentos constantes dos autos atestam a versão apresentada pela testemunha Ana, que foi interveniente directa nos acontecimentos, tendo a mesma confirmado que na data da assinatura do contrato estavam presentes o Autor, I. S., e os vendedores, Manuel, e, Maria José (02.50-05.50).

Y. Assim, deveriam constar dos factos provados os cantantes os pontos ii" iii, iv, v, ix., x, xi, xii, xiii, xiv e xv atentos os documentos juntos aos autos, os que se juntam e o depoimento da testemunha Ana, que foi interveniente nos factos.

z. os factos constantes dos factos xi, xii, xiii deveriam ter sido dados como provados, pois foram juntos com a p.i. os docs 2 e 3, relativos a uma ordem de transferência datada de 24/02/2012, da conta do Autor com o n.Q ..., para a conta de Manuel titular da conta ... no valor de € 15.000,00, e que a mesma foi efectivada no dia 27/02/2012, tendo o Réu Hélder em sede de contestação confirma que o Manuel e Maria José receberam quinze mil euros

AA. Deveriam ainda ser dados como provados (factos não provados xxv e xxvi) e que se consideram importantes para a boa decisão da causa, os Artigos 30 e 312 da petição inicial, tendo por base o doc. n.2 7, factura junto aos autos, e a prova testemunhal produzida em sede de julgamento, quer pelo depoimento da testemunha Ivo, que procedeu à instalação do sistema gota a gota, colocação de mangueiras, ligação à bomba, e (02.30 - 03.30), que o programador da rega estava no armazém ao lado do quadro elétrico (03.30-07.00)

BB. Também as testemunhas T. M. e L. G. (04.30 -07.00), confirmaram a existência do sistema de rega e que o mesmo se encontrava instalado no interior do armazém.

CC. Deveria ainda ser dado como provado o facto alegado em 40º da p.i.: "Foram os autores proibidos de entrar em tal armazém pois foi a fechadura mudada.", pois foi corroborado pelas testemunhas, Ivo (04.30-07.00), e, T. M. (03.30-04.30), que referiram:

"No fim-de-semana da Páscoa fizeram a colocação do sistema de rega. Passado pouco tempo tinham mudado a fechadura." (Ivo)

"Mais tarde mudaram a fechadura." (08.50-09.10) (Tibério)

A testemunha L. G. (06.00 - 09.00), afirmou que "cortaram a luz e impediram de regar" e "mudaram a fechadura"

DO. Não existem dúvidas que o contrato foi assinado por todos, pois tal facto é confessado pelo falecido Manuel na carta enviada ao anterior mandatário dos

AA e que consta como doc. n.º 5, junto com a contestação, em que refere: "Além das nossas doenças, outro motivo para a escritura não ser realizada é que o acordo verbal que fizemos em Fevereiro de 2012, este artigo urbano nunca foi mencionado.

Contudo os seus clientes vendo a forma como me encontrava debilitado e o facto da minha esposa não saber ler, mencionaram também este artigo urbano no contrato assinado a 24 de Fevereiro ... "

EE. Acresce que na mesma comunicação, o Sr. Manuel esclarece que "estranha a marcação da escritura do referido artigo urbano sem que este esteja em condições de o fazer. pois caso não seja do seu conhecimento. o artigo não se encontra registado na conservatória"

FF. Bem sabia o vendedor que no contrato em que tinha apostado a sua assinatura constava tal prédio e que a escritura pública de compra e venda não podia ser realizada, porque o artigo não se encontrava registado na conservatória.

GG. Nas suas declarações a testemunha, Ana, referiu que não se realizou a escritura porque não era possível provar a usucapião, porque o prédio apenas tinha sido inscrito na matriz predial urbana do serviço de finanças em 26/10/2002, conforme modo 129 (cf. doc 11, junto com a p.i.), tendo a mesma testemunha (que elaborou o contrato) referido que o Sr. Manuel queria um documento em como tinha vendido o armazém.

HH. Na sentença, o Tribunal a quo refere que "embora nula, por falta de forma legal, a compra e venda pode converter-se numa promessa de venda - nesse sentido veja-se P. de Lima e A. Varela, CC 1.º - 189; B. Lopes, ob cit 72). (Neste sentido também, Ac. RG de 23-02-2017)

O contrato promessa relativo a coisa imóvel (nela se incluindo os direitos sobre imóveis - art.º 204º nº 1 al. d) do CC) carece, sob pena de invalidade, de ser celebrado por documento escrito (art.º 410º nº 2 do CC).

Impõe-se assim a interpretação do documento acima reproduzido, em ordem a determinar se o mesmo contém os indispensáveis - "requisitos essenciais de substância" - para poder operar a pretendida conversão do negócio.

A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declara tá rio, possa deduzir do comportamento do declarante, sendo que sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida (art.º 236º do CC).

Como o contrato promessa de compra e venda de coisa imóvel tem obrigatoriamente de ser celebrado por escrito, teremos de atender ao disposto no nº 1 do art.º 238º do CC, o qual estabelece que "nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de

correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso".

Contudo o nº 2 deste normativo diz-nos que "esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade".

Por força do princípio da equiparação, os elementos essenciais do contrato-promessa de compra e venda são: a identidade dos sujeitos, a coisa a transmitir e o preço (artºs 410º e 874º do C. C.) Ac. do TRL de 7.11.1991 (0032506), Ac. do STJ de 22.4.2004 (048971) entre outros ..

Ora nós conhecemos a vontade real das partes.

Partes essas que estão minimamente identificadas no dito escrito.

Sabemos que o autor queria vender e o réu queria comprar.

Sabemos qual objecto do contrato.

Sabemos qual o preço

II. O contrato de compra e venda, nulo por falta de forma legal, pode ser convertido em contrato promessa de compra e venda (bilateral) por a tanto não se oporem exigências de forma, visto que o documento escrito junto aos autos as satisfaz.

JJ. A inobservância das formalidades previstas no art. 410º n.º 3 do CC, constitui uma nulidade mista ou atípica desviante do regime geral das nulidades (art. 220º e 286º) estabelecida apenas no interesse do promitente comprador, só este, em princípio, podendo prevalecer-se dela, com exclusão da outra parte ou de terceiros e impossibilidade do seu conhecimento oficioso

KK. O regime de nulidade do artigo 410º, n.º 3 do Código Civil é um regime especial apenas permitindo a invocação da invalidade decorrente das formalidades aí previstas pelo promitente - vendedor quando tenha existido culpa nessa omissão por parte do promitente - comprador. (Ac. RL 22-02-2007)

LL. Trata-se, pois, de nulidade atípica e desviante do regime geral das nulidades (art, 220º e 286º) estabelecida apenas no interesse do promitente comprador, só este, em princípio, podendo prevalecer-se dela, com exclusão da outra parte ou de terceiros e impossibilidade do seu conhecimento oficioso (Assentos 15/94. de 28-6-94 e 3/95. de 1-2-95. D.R. respectivamente. de 12-10-94 e 22-4-95).

MM. A lei delimita, portanto, a única situação de abuso de direito que o promitente comprador pode levar a cabo no âmbito deste regime especial de invocação de nulidade: aquela que se caracteriza por ser o responsável exclusivo pela omissão de requisitos formais.

NN. Reportando-nos ao caso sub judicio, provou-se que do documento que

titula a convenção celebrada entre as partes não consta o reconhecimento presencial das assinaturas dos contraentes, nem a certificação notarial da existência de licença de utilização.

OO. A nulidade mista ou atípica decorrente da inobservância dos requisitos estabelecidos no n.º 3 do artigo 410º do Código Civil não pode ser invocada por terceiros nem declarada oficiosamente pelo tribunal e é irrenunciável (RP 24-05-2012).

PP. Diz o n.º 3 do artigo 410º do Código Civil que no caso de promessa relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respectiva de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

QQ. As formalidades prescritas no preceito citado são formalidades ad substantiam e foram estabelecidas, fundamentalmente, com a finalidade de proteger os promitentes, em especial o promitente-comprador do risco de aquisição de uma construção clandestina, entendendo alguma doutrina, face ao que consta do preâmbulo do DL 236/80, de 18.01 (que introduziu no CC as obrigações previstas no n.º 3 do artigo 410º) que também se visa a protecção do interesse público de combate à construção clandestina.

RR. Essa nulidade afasta-se do regime geral do artº 286º porque só pode ser invocada pelo promitente-comprador, no caso de o promitente-vendedor lhe ter dado causa culposamente, sendo hoje entendimento jurisprudencial pacífico, após alguma controvérsia doutrinária, que não pode ser invocada por terceiros nem declarada oficiosamente pelo tribunal

55. AC STJ 29/11/2011 - A falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes em contrato-promessa a que alude o art. 410.º, n.º 3, do CC, acarreta a invalidade do negócio, sujeita embora a um regime especial que permite qualificá-la como uma nulidade atípica ou mista, invocável a todo o tempo, em regra apenas pelo promitente-comprador - não o é por terceiros nem de conhecimento oficioso pelo tribunal- e susceptível de ulterior sanção ou convalidação.

TT. A parte final do art. 410.º, n.º 3, do CC - que diz expressamente que o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão do requisito apontado quando a mesma tenha sido culposamente causada pela contraparte.

UU. Tendo os promitentes-alienantes agido sempre "ab-initio" como se o

contrato fosse válido, assim gerando na contraparte uma justificada confiança e investimento no pressuposto dessa validade, ao virem aqueles mais tarde invocar a nulidade por omissão das formalidades (após um injustificado cumprimento da sua parte), há que entender que feriram gravemente princípios de correcção e lealdade inseridos no conceito de boa-fé, impondo-se que o tribunal considere abusiva (na modalidade de "venire contra factum proprium") e, como tal ilícita, a exercitação do direito de arguir a nulidade do negócio - conf. art a 334 ad C. Civil.

VV. A falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes em contrato-promessa, a que alude o nº. 3 do art. 410º do Código Civil acarreta a invalidade do negócio, embora sujeita a um regime especial que permite qualificá-la como uma nulidade atípica ou mista, invocável a todo o tempo, em regra apenas pelo promitente-comprador, (não é invocável por terceiros nem de conhecimento officioso pelo tribunal) e que é passível de posterior sanção ou convalidação.(STJ 06/05/2004) (RG 17/12/2013)

ww. Ainda, que se considerasse que o contrato é nulo por vício de forma, sempre se diria que tal invocação constitui um abuso de direito.

xx. Ac. RP 24-05-2012: A nossa lei civil salvaguarda o exercício abusivo de um direito licitamente reconhecido ao seu titular.

YY. Diz o artigo 334º que é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

zz. Consagrou-se naquela norma uma concepção objectiva do abuso do direito. Não é necessária a consciência de se excederem, com o exercício do direito, os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico; basta que se excedam esses limites.

AAA. A pedra de toque da figura do abuso do direito reside no uso ou utilização dos poderes que o direito concede para a prossecução de um interesse que exorbita do fim próprio do direito ou do contexto em que ele deverá ser exercido.

BBB. Como refere Almeida Costa, as normas jurídicas, enquanto gerais e abstractas, atendem ao comum dos casos. Consequentemente, pode acontecer que um preceito legal, certo e justo perante situações normais, venha a revelar-se injusto na sua aplicação a uma hipótese concreta, por virtude das particularidades ou circunstâncias especiais que nela concorram.

CCC. Ocorre abuso de direito quando um determinado direito, em si mesmo válido, seja exercido de modo que ofenda o sentimento de justiça dominante da comunidade social.

DOO. Uma das regulações típicas do abuso de direito é o venire contra factum proprium, que traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com

o comportamento assumido anteriormente pelo exercente e que, por isso é tido como inadmissível.

EEE. A parte final do artº 410º, nº 3, do CC - não impede que o promitente vendedor demonstre a existência dum situação de abuso do direito de arguir a nulidade do contrato promessa por inobservância das formalidades legais; e isto não apenas quando a falta tenha sido intencionalmente causada pelo promitente comprador que agora a invoca em juízo, mas também sempre que o seu comportamento posterior à conclusão do contrato tenha sido de molde, por um lado, a não pôr em questão a validade do negócio e, por outro, a criar na contraparte a fundada confiança de que ele seria integralmente cumprido (neste sentido, Calvão da Silva. na RLJ Ano 132º. pág. 268 e sgs. em anotação favorável ao acórdão do STJ de 12/11/98. também publicado na CJSTJ. Ano VI. tomo 11/. pág. 110 e sgs). Trata-se, no fundo, da modalidade do abuso designada por venire contra factum proprium, cujos contornos estão já bem delimitados pela doutrina e pela jurisprudência. No acórdão deste STJ de 15/5/07 (Procº 07A 1180) Relator: Sebastião Póvoas, por exemplo, observa-se, com pertinência, o seguinte: "Como refere o Prof. Baptista Machado (in "Obra Dispersa li, I, 415 e ss) o ponto de partida do venire é "uma anterior conduta de um sujeito jurídico que, objectivamente considerada, é de molde a despertar noutrem a convicção de que ele também no futuro se comportará, coerentemente, de determinada maneira", podendo "tratar-se de uma mera conduta de facto ou de uma declaração jurídico negocial que, por qualquer razão, seja ineficaz e, como tal, não vincule no plano do negócio jurídico ." É sempre necessário que a conduta anterior tenha criado na contraparte uma situação de confiança, que essa situação de confiança seja justificada e que com base nessa situação de confiança a contraparte tenha tomado disposições ou organizado planos de vida de que lhe surgirão danos irreversíveis ."

FFF. O conceito de boa-fé constante do artigo 334º do Código Civil tem um sentido ético, que se reconduz às exigências fundamentais da ética jurídica, "que se exprimem na virtude de manter a palavra dada e a confiança, de cada uma das partes proceder honesta e lealmente, segundo uma consciência razoável, para com a outra parte, interessando as valorações do círculo social considerado, que determinam expectativas

GGG. Como se julgou no STJ (Acórdão de 1 de Março de 2007 - 06 A4571):

"Para haver abuso do direito, na modalidade de "venire contra factum ptoptium", é necessário saber se a conduta do pretense abusante - a Ré - foi no sentido de criar, razoavelmente, nos Autores uma expectativa factual, sólida, que poderia confiar na execução dos contratos promessa".

Uma conduta para ser integradora do "venire" terá de, objectivamente, trair o "investimento de confiança" feito pela contraparte, importando que os factos

demonstrem que o resultado de tal conduta constituiu, em si, uma clara injustiça. Ou seja, tem de existir uma situação de confiança, justificada pela conduta da outra parte e geradora de um investimento, e surgir uma atividade, por "tectum proptium" dessa parte, a destruir a relação negocial, ao arrepio da lealdade e da boa fé negocial, esperadas face à conduta pregressa.

HHH. Resta acrescentar que, conforme refere Paulo Mota Pinto ("Sobre a Proibição do Comportamento Contraditório (Venire Contra Factum Proprium) no Direito Civil" –BFDUC. Volume Comemorativo. Coimbra 2003), " ... deve rejeitar-se a aplicação automática dos pressupostos mencionados, após a sua enumeração e verificação no caso concreto. Antes todos deverão ser globalmente ponderados, in concreto, para se averiguar se existe efectivamente uma "necessidade ético-jurídica" de impedir a conduta contraditória, designadamente, por não se poder evitar ou remover de outra forma o prejuízo do confiante, e por a situação conflitar com as exigências de conduta de uma contraparte leal, correcta e honesta - com os ditames da boa fé em sentido objectivo" (pag. 305). (AC STJ de 29/11/2011)

III. É sabido que o art 334º do C. Civil considera ilegítimo o exercício de um direito «quando o seu titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé». Quer a doutrina, quer a jurisprudência, anuem geralmente em que, para se concluir por tal ilegitimidade - verdadeira excepção peremptória inominada também de conhecimento oficioso - se torna necessária a verificação cumulativa de três pressupostos: uma situação objectiva de confiança digna de tutela jurídica e tipicamente consubstanciada numa conduta anterior que, objectivamente considerada, seja de molde a despertar noutrem a convicção de que o agente no futuro se comportará coerentemente de determinada maneira; que face à situação de confiança criada, a outra parte aja ou deixe de agir, advindo-lhe danos, se a sua confiança legítima vier a ser frustrada; ou seja se sair frustrada a boa-fé da parte que confiou. (Conf. Baptista Machado, in "Tutela de Confiança", - in RLJ, Anos 117º e 118º, páginas 322 e 323 e 171 e 172, respectivamente).

JJJ. Como se disse, os de cujus reconheceram que assinaram o contrato e que o artigo urbano estava incluído no mesmo, reconhecendo também que receberam o valor de € 15.000,00, como é reconhecido pelo Réu, Hélder.

KKK. Na data da celebração do contrato de fls 15, Manuel outorgou procuração a favor da mulher onde incluía três prédios, sendo um o do litígio nos presentes autos, e, os AA efectuaram o pagamento do Imposto Municipal sobre transmissão de imóveis sobre os três prédios, conforme resulta das escrituras e do documento de liquidação que se junta.

LLL. O de cujus declarou e reconheceu que não era possível fazer a escritura pública e fez-se valer desse facto para não concretizar a mesma.

MMM. Por esse motivo, estamos perante uma situação manifestamente contrária contra as regras do direito. Entende-se assim, por todo o conjunto de argumentos supra vertidos que a concreta questão submetida a apreciação do Tribunal se mostrou decidida em termos que se nos mostram violadores quer da normatividade jurídica aplicável quer dos mais elementares direitos dos recorrentes, devendo, por conseguinte, ser revogada e substituída por outra que reconheça os direitos dos AA.

Normas jurídicas violadas: artigos 293º, 334º, 352º, 358º n.os 1 e 2, 376º; 410º n.º 3, 879º do Código Civil,

Princípios jurídicos violados: da interpretação normativa, da proporcionalidade, da boa fé e tutela jurisdicional efectiva.

Os Recorridos apresentaram resposta, com alegações, mas sem conclusões, defendendo a sentença e opondo-se à junção de documentos nesta sede recursiva.

As partes foram notificadas para se pronunciar, querendo, sobre a impossibilidade de determinar a transmissão do prédio, por falta de autorização de utilização do prédio, o que fizeram, afirmando os recorridos que nem todas as transmissões estão sujeitas a esta imposição estabelecida pelo artigo 1º do DL 281/99, como as transmissões mortis causae e execuções judiciais e que a aceitar-se neste caso tal impossibilidade se estaria a beneficiar o infrator, em detrimento do adquirente de boa-fé.

O recorrido veio juntar certidão relativa ao artigo 1937º matriz urbana da União de Freguesias de Freixo/Mazouco, que veio a ser desentranhada, tal como os documentos apresentados pelo recorrente com as suas alegações de recurso.

II. Objeto do recurso

O objeto do recurso é definido pelas conclusões das alegações, mas esta limitação não abarca as questões de conhecimento oficioso, nem a qualificação jurídica dos factos (artigos 635º nº 4, 639º nº 1, 5º nº 3 do Código de Processo Civil).

Este tribunal também não pode decidir questões novas, exceto se estas se tornaram relevantes em função da solução jurídica encontrada no recurso e os autos contenham os elementos necessários para o efeito. - artigo 665º nº 2 do mesmo diploma.

Particular importância nestes autos, no que toca à impugnação da matéria de facto, que incide apenas sobre os factos não provados, importa também salientar que não se devem conhecer de questões despiciendas para a decisão

do mérito (embora importe explicar porque não relevam para a decisão).

Assim, se aquando da análise a impugnação da matéria de facto se vier a perceber que nenhum dos factos impugnados (ou qualquer uma das suas conjugações) pode contender com a decisão de mérito, não há qualquer interesse no seu conhecimento.

Face ao pretendido e alegado nas conclusões das alegações, a necessidade de apreciação das questões oficiosas, tendo em conta o direito aplicável e que apenas há que conhecer das questões relevantes para a decisão, nomeadamente quanto à impugnação de facto, nos termos supra expostos são as seguintes as questões que cumpre apreciar:

- a-** da necessidade de alterar oficiosamente a matéria de facto provada;
- b-** se o “contrato de compra e venda”, reduzido a escrito, assinado, na qualidade de vendedores, por Manuel e com a impressão digital de Maria José, pode valer como um contrato promessa de compra e venda;
- c-** se este contrato é válido e
- d-** se se verificam as condições para substituir as declarações negociais de venda do prédio urbano mencionado e se, independentemente da validade ou nulidade do contrato faltam condições objetivas para a substituição da vontade dos promitentes vendedores.
- e-** Se a invocação da falta dos requisitos para a validade configura no caso abuso de direito ou decisão contrária à boa fé e bons costumes que determine que a nulidade do contrato não opere, apurando se os factos que o recorrente pretende que se considerem provados contendem com a solução jurídica do caso;

III. Fundamentação de Facto

A causa vem com a seguinte matéria de facto fixada, **apontando-se ainda, neste elenco, com essa menção, os que neste acórdão, infra, serão objeto de aditamento ou alteração:**

III. 1 Factos Provados

1. Encontra-se junto a fls.15 e ss, um contrato denominado “Contrato de Compra e Venda”, datado de 24 de Fevereiro de 2012, em que titula como primeiros outorgantes, Manuel e Maria José e como segundos outorgantes, I. S. e Júlia, com o seguinte teor: “(...) Os primeiros outorgantes são donos e

legítimos possuidores dos seguintes prédios sitos no S. João, da freguesia de Freixo de Espada à Cinta, já referida:

UM: Prédio urbano, composto de casa destinada a armazém, inscrito na matriz sob o artigo ...;

DOIS: Prédio rústico, composto de terra de centeio, inscrito na matriz sob o artigo ...; e

TRÊS: Prédio rústico, composto de terra de batata com oliveiras, laranjeiras, videiras e amendoeiras, inscrito na matriz sob o artigo

Que pelo presente contrato, vendem aos segundos outorgantes, ou a quem por eles for indicado, livre de encargos ou quaisquer outras responsabilidades, os aludidos prédios, pelo preço de €1.500,00 (mil e quinhentos euros), que na assinatura deste contrato recebem dos segundos outorgantes.

Mais declaram que os primeiros reservam para eles o usufruto vitalício do prédio relacionado em número dois e um. (...)”

2. Encontra-se junto a fls.17 e ss, uma escritura pública de “Compra e Venda”, datado de 12 de Março de 2012, celebrada no Cartório Notarial, em que titulam como primeiros outorgantes, Manuel e Maria José e como segundos outorgantes, I. S. e Júlia, com o seguinte teor:

“(...) E PELA PRIMEIRA OUTORGANTE NAS QUALIDADES EM QUE INTERVÉM, FOI DITO:

Que pela presente escritura e pelo preço de duzentos euros, que já recebeu vende ao segundo outorgante a sua propriedade, reservando para si e para o seu representado o usufruto, para eles vendedores, um prédio rústico, composto de terra de centeio, sito no S. João, da freguesia de Freixo de Espada à Cinta, já referida, com a área de quatro mil e cem metros quadrados, a confrontar de Norte com Dr. M. G., Sul com A. C., Nascente com Caminho e Poente com Ribeiro, inscrito na matriz sob o artigo ..., com o valor tributável de IMT 131,88, não descrito na Conservatória do Registo Predial.

Que o imóvel ora alienado, veio à posse dos vendedores por escritura de Compra e venda celebrada neste Cartório Notarial, em vinte e sete de Junho de mil novecentos e oitenta e quatro de folhas quarenta e seguintes do Livro de Escrituras Diversas número

PELO SEGUNDO OUTORGANTE, FOI DITO:

Que aceita o presente contrato.

(...)”

3. Encontra-se junto a fls.19 e ss, um documento denominado “Titulo de

Compra e Venda”, datado de 12.03.2012, celebrada na Conservatória do Registo Predial, em que titulam como primeiros outorgantes, Manuel e Maria José e como segundo outorgante, I. S., com o seguinte teor:

“(…) SITUAÇÃO REGISTRAL

Prédio 1

- Natureza: Rústico
- Situação: São João, freguesia e concelho de Freixo de Espada à Cinta;
- Área: 14200 m2;
- Inscrição matricial: ...
- Valor patrimonial de IMT: 1.144,25
- Composição: Terra de batata de secadal com oliveiras, laranjeiras, videiras e amendoeiras

(…)

E.1. Os PRIMEIROS, vendem aos SEGUNDO, o imóvel supra identificado, pelo preço global de 400,00 euros, que já receberam (…)

4. Encontra-se junto a fls.21 e ss, uma escritura pública de “Compra e Venda”, datado de 23 de Abril de 2013, celebrada no Cartório Notarial, em que titulam como primeiros outorgantes, Adriano e mulher L. C., Henrique e mulher Leonor e Fernanda e marido Jaime, como segundo outorgante, I. S., casado com Júlia, com o seguinte teor:

“(…) PELOS PRIMEIROS OUTORGANTES FOI DITO:

Que pelo preço global de DEZASSEIS MIL EUROS, que declaram já terem recebido, VENDEM ao segundo outorgante, livre de ónus ou encargos, os seguintes bens:

1) Pelo preço de oito mil euros o prédio rústico, sito em S. João, freguesia e concelho de Freixo de Espada à Cinta, composto por terra com oliveiras, amendoeiras, videiras e figueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o numero ..., da referida freguesia de Freixo de Espada à Cinta, onde se mostrava registada a aquisição a seu favor, conforme inscrição AP. Dois de 1998/03/17.

Que o referido prédio se encontra inscrito na matriz respectiva, sob o artigo ..., sendo de 112, 98 Euros, o seu valor patrimonial.

2) Pelo preço de oito mil euros o prédio rustico, sito em S. João, freguesia e concelho de Freixo de Espada à Cinta, composto por terra com videiras, oliveiras e laranjeiras, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o numero ..., da referida freguesia de Freixo de Espada à Cinta, onde se mostra registada a aquisição a seu favor, conforme inscrição AP dois de 1998/03/17.

Que o referido prédio se encontra inscrito na matriz respectiva, sob o artigo ..., sendo de 144,85 euros, o seu valor patrimonial e que não possuem outros prédios rústicos aptos para cultura confinantes com os ora alienados.

(...)”

5. Manuel faleceu em 23 de Setembro de 2013 (artigo 2º da petição inicial)

6. Maria José faleceu em 5 de Outubro de 2013, (artigo 2º da petição inicial)

7. Foi posteriormente efetuada a escritura pública de aquisição dos dois prédios rústicos (...) (artigo 12º da petição inicial)

8. Tais escrituras dos prédios rústicos tiveram lugar no dia 12 de março de 2012 (artigo 13º da petição inicial)

9. Em ambos os negócios interveio a Sra. Maria José, por si e em representação do seu marido (artigo 14º da petição inicial)

10. Tal qual ressalta de ambos os contratos o preço global de compra de ambos os prédios rústicos ascende ao montante de €600,00 (artigo 15º da petição inicial)

11. Existiam dois prédios rústicos, inscritos na respectiva matriz sob os nºs.1134 e 1135, propriedade dos Srs. Adriano e mulher L. C., residentes em paranhos, Porto, bem como Henrique e mulher Leonor, residente em S. Mamede de infesta (artigo 21º da petição inicial)

12. Os autores contactaram aqueles proprietários no sentido de adquirir tais prédios, o que veio a suceder mais tarde (artigo 22º da petição inicial)

13. O preço global foi de €16.000,00 (artigo 23º da petição inicial)~

14. Os Autores remeteram uma comunicação escrita, com aviso de recepção, datada de 30 de Agosto de 2013, a comunicar a data (16 de Setembro de 2013), hora (11:00H) e local (Cartório Notarial) de realização da escritura (artigo 46º da petição inicial)

15. Tal qual ressalta de declaração emitida pelo Cartório Notarial os vendedores não compareceram para a realização da mesma, nem apresentaram qualquer justificação para o facto (artigo 47º da petição inicial)

16. O Réus falecidos deixaram em testamento ao aqui Réu Hélder, o artigo urbano ... da freguesia de Freixo de Espada à Cinta (artigo 31º da contestação)

17. Por carta registada com Aviso de Recepção, enviada ao Ilustre Mandatário dos A.A., em 2 de Setembro de 2013, os mesmos referem que não prometeram vender o imóvel urbano. (artigo 35º da contestação)

18. Manuel e Maria José declaram em sede de IRS que venderam os dois imóveis rústicos pelo valor de 15.000,00€ (quinze mil euros), sendo 10.000,00 € referente ao rústico 1133, e 5.000,00€ referente ao rústico 1136 (artigo 36º da contestação)

19. O falecido Manuel cedeu provisoriamente eletricidade através do imóvel

urbano por um fio (artigo 45º da contestação).

Factos aditados infra nos termos do artigo 607º nº 4 2ª parte, do Código de Processo Civil, também aplicável no âmbito do recurso de apelação:

20. Em 8/11/2002 foi inscrito na matriz o prédio sob o artigo ..., de Freixo de Espada à Cinta, na sequência de requerimento apresentado por Manuel em 28/6/2002, relativo a casa de arrumos, com data de conclusão das obras de 26-6-2002.

E também o seguinte facto, decorrente do acordo das partes e da omissão da apresentação da respetiva certidão da licença, sendo que este facto só com a mesma se demonstra:

21. O prédio inscrito na matriz sob o nº ... inscrito na matriz o prédio sob o artigo ..., de Freixo de Espada à Cinta carece de licença de utilização. assim os seguintes factos, decorrente do acordo das partes e do teor do próprio documento de fls 15, não impugnado:

22. Do documento referido em 1. não consta a assinatura de Júlia, mas apenas a sua impressão digital.

23. Neste documento, além do referido em 1. fez-se constar “a primeira outorgante mulher não assina por não saber, como declarou.”

III.2 Factos não provados:

A causa vem com a seguinte matéria de facto não provada, sublinhando-se e marcando-se a negrito aqueles que os recorrentes pretendem que se considerem provados :

i. Os Autores, como fazem todos os anos, vieram de férias a Portugal em Fevereiro de 2012 (artigo 1º da petição inicial)

ii. Em conversa os Srs. Manuel, entretanto falecido no passado dia 23 de Setembro de 2013 e esposa, Sra. Maria José, entretanto falecida em 5 de Outubro de 2013, foi proposto ao autor a venda de dois prédios rústicos e um urbano (artigo 2º da petição inicial)

iii. Prédio rústico, composto de terra de batata de secadal com oliveiras, laranjeiras, videiras e amendoeiras, sito em S. João, freguesia e concelho de Freixo de Espada á cinta, com a área de 14200m2, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ..., com o valor tributável de IMT de €1.144,25 descrito na Conservatória do Registo predial sob o nº... (artigo 3º da petição inicial)

iv. Prédio rústico composto de terra de centeio, sito em S. João,

freguesia de Freixo de Espada à Cinta, com a área de 4100m2, a confrontar a Norte com Dr. M. G., a sul com A. C., nascente com caminho e poente com ribeiro, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1136, com o valor tributável de IMT €131,88, não descrito na Conservatória do Registo Predial (artigo 3º da petição inicial)

v. Prédio Urbano composto por casa destinada a armazém de produtos e alfaías agrícolas, arrecadações e arrumos, sito no lugar ..., freguesia de Freixo de Espada à cinta, com a área total de quarenta metros quadrados, a confrontar a norte com A. C., a sul com M. G. Azevedo, de nascente com caminho e do poente com A. C., inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Freixo de Espada à Cinta sob o artigo ... (artigo 3º da petição inicial)

vi. As relações eram cordiais e de amizade havendo mesmo vinculo familiar (artigo 4º da petição inicial)

vii. A filha dos autores havia morado sete anos com o Sr. Manuel e esposa, a Sra. Maria José, entretanto falecida em 5.10.2013 (artigo 5º da petição inicial)

viii. Tendo-lhe sido proposta a venda, com menção de que “ficaria em boas mãos”, o autor aceitou (artigo 6º da petição inicial)

ix. Para tal foi lavrado um documento, impropriamente, intitulado “Contrato de compra e venda, datado de 24 de Fevereiro de 2012, devidamente assinado pelo então devedor e com aposição de impressão digital de sua esposa, por não saber assinar (realça-se que o documento se encontra assente, na integralidade do seu teor no artigo 1º, pelo que este artigo dos factos não provado apenas diz respeito à relação entre a assinatura do documento e o acordo verbal nos termos alegados pelos Autores e que o teor desse documento, na parte que não foi descrita nos factos provados, nomeadamente quanto à impressão digital, foi officiosamente supra aditada na matéria de facto provada, nos termos infra melhor explanados)

x. De facto, aquilo que as partes quiseram na altura foi assegurar o negócio futuro (artigo 8º da petição inicial)

xi. Mostra-se todavia tal documento eivado de um erro uma vez que o preço exigido foi de €15.000,00 (artigo 9º da petição inicial)

xii. O Autor efetuou logo o pagamento de tal montante, o qual se mostra titulado pela ordem de transferência no Banco X (artigo 10º da petição inicial)

xiii. Mostra-se tal ordem datada do dia de celebração de tal documento (artigo 11º da petição inicial)

xiv. (...)faltando realizar a escritura do urbano por inexistência de licença de utilização (artigo 12º da petição inicial)

xv. Apenas não veio a ser celebrada a escritura pública de tal prédio urbano por não se mostrarem preenchidos as condições documentais (artigo 17º da petição inicial).

xvi. De facto faltavam (a licença de utilização bem como) **outras autorizações face à obra implementada (artigo 18º da petição inicial)** (facto alterado quanto à licença de utilização, face à prova da sua inexistência infra determinada e explanada) efetuada supra, oficiosamente)

xvii. Sucedeu, porém, que se vieram os autores a aperceber, já em Agosto de tal ano de 2012, quando retomaram novamente de férias, de que a realidade factual não era bem como os vendedores lhe haviam referido (artigo 19º da petição inicial)

xviii. De facto, não eram os mesmos proprietários dos prédios por si referido que havia indicado visualmente e no local aos compradores (artigo 20º da petição inicial)

xix. Todos aqueles terrenos seriam propriedade dos Srs. Manuel e esposa (artigo 25º da petição inicial)

xx. Razão pela qual, com o contrato celebrado em 24 de Fevereiro de 2012 ficaram os autores convictos de que tudo passaria a ser de sua propriedade, o que vieram descobrir assim não ser (artigo 26º da petição inicial)

xxi. Tendo assim necessidade de comprar os demais prédios para que não se vissem rodeados por vizinhos estranhos, contrariamente à sua pretensão (artigo 27º da petição inicial)

xxii. Uma vez adquiridas as parcelas em falta, trataram os autores de continuar a posse que vinham exercendo desde Fevereiro de 2012 sobre a dita casa e armazém (artigo 28º da petição inicial)

xxiii. Na verdade, tinham já efetuado a reparação da fechadura da porta, cuja aquisição efetuaram na bricolage Sílvia (artigo 29º da petição inicial)

xxiv. Viu-se na necessidade de apostar num novo sistema de rega, colocando rega automática (artigo 30º da petição inicial)

xxv. Importou assim tal adequação e modernização do sistema de rega a quantia total de €2.260,00, empreitada a cargo da Instalrega, Lda (artigo 31º da petição inicial)

xxvi. Efectuaram a ligação à rede eléctrica tendo celebrado contrato de fornecimento de energia com a Eletricidade (artigo 32º da petição inicial)

xxvii. Sucedeu porém, que como vieram os autores a descobrir que tal casa havia sido implantada em terreno alheio, propriedade das pessoas a quem teve necessidade de vir a comprar o terreno (artigo 33º da petição inicial)

xxviii. Sobre esse assunto falaram com o Sr. Manuel primitivo vendedor (artigo 34º da petição inicial)

xxix. O certo é que em tal conversa o Sr. Manuel disse ao autor para este estar calado, que ninguém sabia disso (artigo 35º da petição inicial)

xxx. Nessa data que se iniciaram os problemas, pois passaram a ser vítimas de desligamento da luz e da bomba de rega (artigo 37º da petição inicial)

xxxi. Com os prejuízos daí advenientes, máxime ao nível das oliveiras que por não serem regadas não permitiram a normal colheita de azeitona (artigo 38º da petição inicial)

xxxii. Ademais, começaram a desaparecer objectos de tal armazém, como seja um pipo, pulverizador e retiraram a rede que vedava o prédio (artigo 39º da petição inicial).

xxxiii. Foram os autores proibidos de entrar em tal armazém pois foi a fechadura mudada (artigo 40º da petição inicial)

xxxiv. Da mesma forma, passou o autor a ser ameaçado de morte e ofendido na sua honra pelos primitivos vendedores (artigo 41º da petição inicial)

xxxv. E após a morte destes, mostram-se os sucessíveis a levar a cabo igual conduta, sendo que tal prédio terá sido deixado em testamento ao 2º reu (artigo 44º da petição inicial)

xxxvi. Os autores efectuaram o pagamento da electricidade, das podas das árvores bem como do sistema de rega e vêem-se impedidos de prosseguir o cultivo do mesmo (artigo 45º da petição inicial)

xxxvii. Assim, uma vez que não havia forma de ser realizada a escritura pública de tal prédio urbano (...)

xxxviii. Nunca tendo dito, quer Manuel, quer Maria José, que o venderam ou prometeram vender aos A.A. (artigo 32º da contestação)

xxxix. Pois o aqui Réu Hélder acompanhou-os desde a doença até à morte (artigo 33º da contestação)

xl. Aliás até realizaram obras de restauro e reparação do imóvel nesse período (artigo 34º da contestação)

IV. Fundamentação de Direito

a.--Da necessidade de alterar oficiosamente a matéria de facto provada e não provada, face aos documentos apresentados nos autos:

Na enunciação dos factos que se consideram provados deve não só o juiz da primeira instância, como o de segunda instância, colher dos autos todos os factos relevantes para a decisão da causa. E tal impõe-se não só ao juiz de primeira instância como também ao juiz de segunda instância.

Tal torna-se ainda mais premente no que toca aos factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, nos

termos do artigo 607º nº 2, aplicável ao Tribunal da Relação por via do artigo 663º nº 2 do mesmo diploma.

Assim, mesmo officiosamente, nestes casos, devem as instâncias de recurso “interferir na matéria de facto provada e não provada quando, no âmbito da apelação ou da revista, respetivamente, se verificar que a mesma está afetada por erro de direito probatório material, quer na vertente da atribuição de força probatória plena a meios que dela destituídas, quer na vertente do desrespeito dessa força probatória” Cf António Geraldes, Recursos o Novo Código de Processo Civil, 2017, Almedina, p.307.

Em consequência, sendo relevante a data da inscrição na matriz do prédio em questão com a menção das conclusões das obras e bem assim da omissão da licença de utilização, nos termos já apontados na enunciação da matéria de facto provada supra, face aos documentos de fls 29 a 30v (certidão da inscrição na matriz elaborada pela Direção- Geral dos Impostos, com base em declaração para inscrição de prédios urbanos na matriz), face à confissão ficta dos Réus, vista a contestação e face à omissão de junção do documento autêntico necessário para a prova da licença de utilização, há que aditar o teor da inscrição da matriz e inexistência dessa licença, respetivamente nos pontos 20 e 21 da matéria de facto provada e retirar a referência ao mencionado licenciamento do ponto xvi da matéria de facto não provada, o que foi já supra anotado.

Mais importa alterar a matéria de facto provada quanto ao teor evidente do documento referido no seu ponto 1, no que toca à ausência da assinatura de Júlia, à sua impressão digital (também aceite nos articulados) e aos seus dizeres, as quais tomam os nºs 22 e 23 da matéria de facto provada.

Aditam-se, assim, os seguintes pontos à matéria de facto provada:

20. Em 8/11/2002 foi inscrito na matriz o prédio sob o artigo ..., de Freixo de Espada à Cinta, na sequência de requerimento apresentado por Manuel em 28/6/2002, relativo a casa de arrumos, com data de conclusão das obras de 26-6-2002. A

21. O prédio inscrito na matriz sob o nº ... inscrito na matriz o prédio sob o artigo ..., de Freixo de Espada à Cinta carece de licença de utilização.

22. Do documento referido em 1. não consta a assinatura de Júlia, mas apenas a sua impressão digital.

23. Neste documento, além do referido em 1. fez-se constar “a primeira outorgante mulher não assina por não saber, como declarou.”

Por fim, importa adaptar a matéria de facto não provada ao teor daquele documento, eliminando o ponto ix, exceto na parte em que relaciona o acordo verbal alegado na petição inicial com esse documento, o que também se fez constar supra.

a) **do contrato dos autos: nulidade da compra e venda, sua conversão para contrato promessa**

O contrato que faz parte da causa de pedir em que os Autores se estribam foi denominado contrato de compra e venda, tem como objeto três imóveis e não se mostra assinado por uma das pessoas que ali consta como declarante, por esta ali apenas ter apostado a sua impressão digital, visto que não sabe assinar. Sendo patente o vício de forma do contrato em causa, dado que o artigo 875º do Código Civil impõe que o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado e a sua nulidade por essa via, há que ver se o mesmo pode ser transmutado num contrato promessa.

O artigo 293º do Código Civil permite que o negócio nulo ou anulado se pode converter num negócio de tipo ou conteúdo diferente, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade, se observar os requisitos essenciais de substância e de forma do contrato substituto. (cf., entre outros, o recente Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Guimarães, de 02/23/2017, no processo 264/15.5T8MAC.G1, sendo este, e todos os demais acórdãos citados sem indicação de fonte, consultados no portal dgsi.pt.)

Os elementos essenciais do conteúdo do contrato promessa estão satisfeitos no contrato em causa: as partes, a intenção de vender e de comprar, o objeto do contrato e o preço.

No entanto, verifica-se que o mesmo não observa, sem sombra de dúvidas, os requisitos essenciais de forma, no que toca à contraente Maria, (promitente) vendedora, por não se mostrar assinado por si ou a seu rogo, sendo de todo ineficaz a aposição da sua impressão digital, por não ter qualquer conteúdo atribuído por lei.

Este contrato não respeita ainda outros requisitos de forma impostos por lei, embora os mesmos, por sujeitos a um regime atípico ou misto de invalidade se possam considerar como não essenciais.

Vejamos, pois, tais requisitos.

b) requisitos formais da validade do contrato promessa

É consabido que, nos termos do artigo 410º nº 2 do Código Civil, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral. A inobservância desta forma legal determina a nulidade do contrato, a qual é de conhecimento oficioso e pode ser arguida por qualquer interessado (artigo 220º e 289º do Código Civil).

Já têm um regime diferente, por não ser de conhecimento oficioso, nem livremente invocável pelo promitente vendedor (uma denominada nulidade mista), a omissão do reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a omissão de certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respetiva licença de utilização ou de construção, no caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir: estas omissões apenas podem ser invocada pelo promitente vendedor se a omissão desse requisito tiver sido culposamente causada pela outra parte (artigo 410º nº 3 do Código de Processo Civil).

b.1—se se pode considerar que ambos os promitentes assinaram o documento junto denominado como “contrato de compra e venda” e que os Autores pretendem reduzir a um contrato promessa de compra e venda; suas consequências

Resulta da matéria de facto provada que a outorgante mulher não sabia assinar e por isso não apôs no documento a sua assinatura, mas tão só a sua impressão digital.

Ora, sobre o modo de substituir a assinatura por aquele que não sabe ler e escrever dispõe o artigo 373º nº 1, 3 e 4do Código Civil, nos seguintes termos:

Se o documento for subscrito por pessoa que não saiba ou não possa ler, a subscrição só obriga quando feita por terceiro, a pedido daquela, caso a assinatura seja feita ou confirmada perante notário, depois de lido o documento ao subscritor.

Como é bom de ver, uma pessoa que não saiba ler não pode ter conhecimento do teor do documento a não ser que o mesmo lhe seja lido. Assim, não se pode

ter como dado o seu consentimento ao seu teor, que desconhece, com a simples aposição da sua impressão digital.

Acresce a esta fragilidade de caracter evidente, a debilidade inerente ao analfabetismo de que padece tal outorgante.

Nenhum valor tem a aposição da impressão digital: pois, sem que se resulte do próprio documento que o contraente mandou terceiro assinar por ela o documento, cujo teor conhecia, não só o documento não tem a sua assinatura, como não tem qualquer assinatura de terceiro a seu rogo e a confirmação, por este, que lhe foi lido o documento, a cujo teor o contraente se vinculou.

Assim como um documento sem a assinatura da pessoa alfabetizada a não vincula, também um documento sem a assinatura aposta por terceiro a pedido da pessoa analfabeta, com menção de que o mesmo lhe foi lido (o que tem que ser confirmado perante notário) não a vincula. Dessarte, o dispõe o nº 1 deste artigo: “Os documentos particulares devem ser assinados pelo seu autor, ou por outrem a seu rogo, se o rogante não souber ou não puder assinar”. Não importa agora aqui tratar da falta de reconhecimento da assinatura, dada a inexistência da mesma.

Tudo se passa como se a contraente o não tivesse assinado: não o fez, assim como terceiro não o fez a seu pedido. Vale, provando-se que declarou nos termos ali constantes, como um acordo verbal, mas nulo por falta de forma. Rege, assim, para esta nulidade, o regime supra descrito, previsto no artigo 220º do Código Civil.

Neste sentido, cf Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Guimarães, de 05/21/2013, no processo 113/11.3TBVNC.G1, que resume o ora expendido: “2 - Sempre que a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, para o contrato prometido, é necessário que o contrato promessa conste de documento assinado pelos promitentes ou pelo promitente, consoante a promessa seja bilateral ou unilateral, bastando documento particular. 3 - A aposição de uma impressão digital num documento não tem valor de assinatura. 4 - Se o contraente não souber ou não puder assinar, o documento terá que ser assinado por outrem, a rogo, observando-se os requisitos do artigo 373.º, n.ºs 3 e 4 do CC. 5- O incumprimento destas formalidades implica nulidade da declaração negocial, de conhecimento officioso e invocável a todo o tempo.”

Ora, a declaração de compra e venda em causa, podendo ser reduzida para valer como contrato promessa, é nula quanto à promitente vendedora, cônjuge que o não assinou, mas não quanto ao promitente vendedor, cônjuge que o assinou.

Nos termos do artigo 292º do Código Civil a nulidade ou anulação parcial não determina a invalidade de todo o negócio, salvo quando se mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada.

Assim, o contrato foi assinado apenas por um dos cônjuges.

Ora, ao contrário de contrato de compra e venda de bem comum celebrado por apenas um dos cônjuges que não sejam casados no regime de separação de bens, que é anulável (artigo 1687.º n.º 1 do Código Civil), o mesmo não ocorre no correspondente contrato promessa.

No contrato promessa de compra e venda o promitente vendedor não declara transmitir o bem, mas tão só promete que o irá vender, o que passará por estabelecer uma situação em que se torne possível cumprir validamente o contrato que prometeu, nomeadamente pela obtenção do consentimento do outro cônjuge. Não é exigido ao promitente vendedor que tenha a disposição do bem no momento da promessa, tão só que a tenha na data da realização da venda.

Veja-se o pormenorizado Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, de 11/03/2011, no processo 11/03/2011: “O contrato-promessa celebrado para a alienação de bens comuns do casal é válido, ainda que celebrado por apenas um dos cônjuges sem a intervenção do outro. Segundo a mais aplaudida doutrina, tal contrato-promessa é válido, É de referência o estudo dos Professores Antunes Varela e Henrique Mesquita, em anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de Outubro de 1993 (Revista de Legislação e Jurisprudência, n 3385, pg 296 e segs) em que aqueles Ilustres Civilistas assim consideram: « Nos casamentos cujo regime de bens seja a comunhão geral ou a comunhão de adquiridos, nenhum dos cônjuges pode alienar bens imóveis, próprios ou comuns, sem o consentimento do outro (artº 1682º-A). Mas nada impede que qualquer dos cônjuges assuma, em contrato-promessa, a obrigação de alienar bens desta natureza - assim como nada obsta a que, por exemplo, um comproprietário assuma, sozinho, a obrigação de alienar a coisa comum ou parte especificada dela, ou que alguém assuma a obrigação de alienar coisa alheia».

Se o cônjuge promitente vendedor que prometeu vender o imóvel sem poderes para tanto, por ser comum do casal, vier a adquirir tal imóvel, por dissolução do casamento ou outra causa, porque obrigado a cumprir o que prometeu e único titular do direito, pode ver exercida a execução específica do contrato, não podendo opor a nulidade proveniente da falta de intervenção do seu

cônjuge (cuja declaração de vontade era necessária para que o ato fosse válido, mas deixou de o ser).Veja-se que nessas circunstâncias, podia até celebrar novo contrato promessa.

Será pacífico, julga-se, o contrário: se, por via da dissolução do casamento por morte, o cônjuge que não prometeu vender vier a adquirir o imóvel que o seu falecido cônjuge prometera vender, aquele, que não declarou vender, não fica vinculado à promessa deste, embora seu herdeiro, porque não a subscreveu quando ainda era parte da meação dos bens comuns do casal. Não pode o cônjuge promitente vendedor impor ao seu cônjuge após a morte o que não podia impor na sua vida.

O mesmo ocorre, dizemos, mesmo que as partilhas só sejam efetuadas depois do falecimento de ambos os cônjuges, quer o cônjuge promitente vendedor tenha falecido depois do cônjuge não promitente, quer anteriormente: não pode igualmente o cônjuge que assinou o contrato contra ou sem a vontade do outro, quando a tal era obrigado para que o contrato fosse válido, sobrepor a sua vontade sobre os destinos dos bens a partilhar ao do cônjuge não subscritor do mesmo, quando não chegou a adquirir o bem.

É certo que existem interesses do terceiro promitente comprador a tutelar: mas se a ordem jurídica não permite que este usufrua da execução específica na vida do cônjuge titular de direitos sobre o imóvel, que se não vinculou, sabida a relevância que o nosso sistema jurídico dá à vontade expressa em vida pelo de cuius quanto ao destino dos seus bens (tutelados que sejam os interesses do seu cônjuge, descendente se na falta destes, ascendentes, por via da legítima), também não imporá aos seus herdeiros uma vontade que nunca lhe podia ser forçada.

Nestes casos, em que a partilha por morte do cônjuge cuja vontade foi preterida não ocorre ainda em vida do cônjuge promitente vendedor, este nunca chegou a adquirir poderes para vender o que prometera (mas tão só o direito ao património que constituiu a herança do seu cônjuge).

Termos em que neste caso, em que Maria, o cônjuge que não declarou (validamente) vender (e logo prometer vender) morreu depois do cônjuge que o fez (Manuel), não é possível a execução específica de um contrato inválido, visto que este nunca chegou a adquirir a possibilidade de dispor do bem de forma válida.

Com efeito, se sem o acordo do cônjuge não é possível a realização da escritura pública por via da qual se transmite a propriedade do imóvel, também o não é a execução específica facultada pelo artigo 830º do Código Civil, visto que o tribunal não pode na sentença impor-lhe vontade a que esse cônjuge nunca se vinculou (entre muitos, cf o Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, de 01/11/2007, no processo 2112/05-3).

Improcede logo o primeiro pedido, caso não opere o abuso de direito, o que infra se analisará.

Mesmo que assim não fosse:

b.2) da inexistência de licença de utilização do prédio urbano e suas consequências.

A inexistência de licença de utilização do prédio urbano tem dois efeitos distintos no âmbito do contrato promessa de prédios urbanos ou suas frações autónomas, previstos em normas com diferentes campos de aplicação: uma estipulada no artigo 410º nº 3 Código Civil, originando uma nulidade mista, como se viu, outra dirigida à possibilidade do tribunal proceder à transmissão da propriedade dos prédios.

A primeira determina a nulidade (mista) do negócio, podendo afastar a sua eficácia (apenas determinando a aplicação do artigo 289º do Código Civil), a segunda, se não for originariamente insanável, pode levar à aplicação do regime do incumprimento do contrato (artigos 401º, 790º, nº 1 e 801 nº 1 do Código Civil).

A primeira é ordenada no nº 3 do artigo 410º do Código Civil, mediante a exigência de “certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respetiva licença de utilização ou de construção”. A sua omissão pelo contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode ser invocada quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

Não se verifica qualquer facto que possa imputar a falta de licença aos Autores.

A mesma não é de conhecimento officioso.

Não pode por este motivo considerar-se nulo o contrato promessa relativamente ao promitente vendedor marido (já se viu que a mulher não está vinculada).

Vista que foi já a primeira consequência desta omissão, há que analisar a segunda.

O artigo 1º do Decreto-Lei nº 281/99, na redação dada pelo DL nº 116/2008, de 04 de Julho dispõe: Não podem ser realizados actos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas fracções autónomas sem que se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização, perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular.

De resto, foi já até decidido que a exigência de prova da licença de utilização, feita no art. 1º nº1 do Dec.-Lei nº 281/99, de 26/07, é aplicável também às escrituras de justificação notarial, previstas no art. 116 nº1 do Código do Registo Predial (vg no Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra, de 03/02/2011 no processo 300/10.1TBTC.S.C1).

Esta norma tem duas exceções:

-a licença de autorização de utilização ou de construção é dispensada, no regime da compra e venda executiva, na especificidade de venda por negociação particular, como dispõe o artigo 883º nº 6 do Código de Processo Civil (onerando-se o adquirente com a sua legalização se quiser efetuar futura transmissão, vigorando então a obrigatoriedade da apresentação dessa licença);

- aceita-se a sua omissão para os prédios cuja construção é anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 38.383, de 07/08/1951, (RGEU, vigente em regra no território desde 13 de Agosto de 1951), que entretanto não tenham sido reconstruídos, visto que foi este que instituiu a exigência dessa apresentação. Resulta da matéria de facto provada que este prédio foi inscrito na matriz em 2002, por obras concluídas nesse ano, pelo que não se verifica qualquer uma das exceções ora aludidas.

Esta norma visa proteger um interesse público da maior importância: não só o combate às construções clandestinas, porquanto as mesmas põem em causa a segurança das pessoas, não só dos titulares dos prédios (referindo-se, por ter interesse neste caso, as instalações elétricas não verificadas por entidade para tanto competente, passíveis de causar fogos que a todos atingem), bem como todos os demais interesses coletivos que estão subjacentes ao direito do urbanismo.

Este ramo do direito público regula as atividades de ocupação, uso e transformação dos solos, com o objetivo de, em primeira linha assegurar salubridade e segurança das edificações e dos aglomerados urbanos (não só para quem nelas habita, mas também para segurança para todas as pessoas

em geral), assim como o ordenamento de todo o solo, com vista a contribuir para o melhor aproveitamento do território.

Assim, “ainda que seja válido o contrato promessa de compra e venda, se não vierem a reunir-se os legais pressupostos para a realização do contrato definitivo (por não se ter, entretanto, obtido a indispensável licença ou alvará) verificar-se-á a impossibilidade da celebração desse contrato último e, forçosamente, a impossibilidade da respetiva execução específica” como tão bem se expressou no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 10/07/2010 no processo 1360/08.0TBFAF.G1.

Isto porque, como se afirma neste aresto, “já que, conforme estabelece o art. 830, nº 1, do C.C., para se obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial faltosa é necessário que a natureza da obrigação assumida pela promessa não seja incompatível com a substituição da declaração negocial”.

E, essencialmente, porque está o tribunal obrigado ao cumprimento da lei, não pode praticar atos proibidos pela mesma: impedindo esta a transmissão de prédios urbanos sem que se demonstre a existência dessa licença não pode, nem deve ser, pelo tribunal proferida decisão que efetue tal transmissão sem que se verifique o requisito imposto pela lei para que esta seja efetuada. Assim, a prolação da decisão peticionada preconizaria a prática de um ato contrário a norma que protege os interesses públicos subjacentes ao direito do urbanismo, questão que é de conhecimento oficioso.

Tanto basta para se concluir que a falta da licença de utilização impede a execução específica peticionada, havendo que improceder os primeiros e segundos pedidos.

c- se há que aplicar o instituto do abuso de direito ou se a decisão supra apontada, quanto à impossibilidade da execução específica, se traduz em insuportável violação ao princípio da boa-fé e bons costumes, mesmo que se deem como provados todos os factos que o requerente quer que se considerem assentes

Decorre do artigo 334º do Código Civil a sujeição do exercício de um direito aos “limites impostos pela boa-fé, pelos bons costume ou pelo fim social ou económico desse direito”, exigindo-se, em regra, que o abuso seja manifesto, “clamorosamente ofensivo da justiça”.

É também norma chamar á colação o Prof. Baptista Machado, in “Obra

dispersa” vol I, págs. 415 a 418, “o efeito jurídico próprio do instituto só se desencadeia quando se verificam três pressupostos:

1. Uma situação objetiva de confiança; uma conduta de alguém que de facto possa ser entendida como uma tomada de posição vinculante em relação a dada situação futura;

2. Investimento na confiança: o conflito de interesses e a necessidade de tutela jurídica surgem quando uma contraparte, com base na situação de confiança criada, tome disposições ou organiza planos de vida de que lhe surgirão danos se a confiança legítima vier a ser frustrada;

3. Boa-fé da contraparte que confiou: a confiança do terceiro ou da contraparte só merecerá proteção jurídica quando de boa-fé e tenha agido com cuidado e precaução usuais no tráfico jurídico”.

Em termos genéricos pode dizer-se que existe abuso de direito sempre que o seu exercício se revela injusto num determinado caso concreto, atentas as circunstâncias ou particularidades da situação.

Mas este instituto só opera em casos excepcionais, visto que ocorre aquando do exercício de um direito: para que este seja preterido tem que se apurar que a pessoa impedida de exercer o seu direito teve um comportamento ofensivo do nosso sentido ético-jurídico, clamorosamente oposto aos ditames da lealdade e da correção imperantes na ordem jurídica e nas relações entre as partes e tem que haver um lesado que efetuou, por causa dessa manifestação, um investimento de confiança, fundado na expectativa lícita ou legítima, de que tal exercício não ocorreria.

Têm sido classificados pela doutrina vários tipos de comportamentos em que se revela esta figura, realçando-se nesta sede, por mais pertinentes, o *exceptio doli*, em que se encontra um comportamento fraudulento do titular do direito como fonte do mesmo; o *venire contra factum proprium*, em que, através da prática de atos contraditórios, se frustam as expectativas da contraparte, a qual legitimamente e razoavelmente confiou em comportamentos do titular do direito; a *inalegabilidade*, que consiste, em impedir que uma pessoa se prevaleça da nulidade de um negócio jurídico causada por vício de forma, a *supressio* que se traduz no não exercício do direito durante um lapso de tempo de tal forma longo que crie na contraparte a representação de que esse direito não mais será exercido e o exercício em desequilíbrio, quando a vantagem dele resultante para o titular é mínima e desproporcionada com o sacrifício de outrem.

A situação que mais aqui se adapta é a *inalegabilidade*, que se traduz no impedimento, oposto a alguém, de beneficiar da nulidade de um negócio jurídico causada por vício de forma, como corolário do *venire contra factum*

proprium: quem dá azo a uma nulidade formal, mantendo um negócio nulo enquanto lhe for favorável, não pode depois, sem mais, violar a confiança da contraparte.

“Não pode generalizar-se e banalizar-se o recurso à figura do abuso de direito como forma de - sindicando os motivos pessoais e subjectivos que estão na base da invocação da nulidade pelo interessado cujo interesse é por ela prosseguido - acabar por se precluir a aplicação sistemática do regime legal imperativo que comina determinada invalidade por motivos de deficiências de forma do acto jurídico - dependendo a subsistência do invocado abuso de direito da alegação e prova de ter ocorrido um particular e fundado «investimento de confiança» na estabilidade e definitividade do contrato promessa.” cf Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, de 06/08/2010, no processo 3161/04.6TMSNT.L1.S1.

Visto que as normas formais não protegem apenas os interesses dos contratantes, mas também a segurança do comércio jurídico e que estas são estruturantes do nosso direito, em regra de conhecimento officioso, para que as mesmas não operem ou sejam afastadas, exige-se um conjunto de circunstâncias mais apertadas para operar a inalegabilidade do que para os simples casos em que estão em causa normas que apenas defendem direitos subjetivos:

- a)** não se podem violar interesses relevantes de terceiros de boa-fé;
- b)** há que ter por assente que a situação de confiança deve ser censuravelmente imputável à pessoa a responsabilizar e
- c)** que o investimento de confiança tem que ser relevante e de difícil tutela por outra via. (cf a este propósito António Menezes Cordeiro - Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas, publicações da AO, 2005).

Assim, ao invés da consideração objetiva da situação, exige-se aqui a negligência do que seria beneficiado com a normal aplicação do regime da nulidade proveniente da violação da forma legal para a prática do ato jurídico.

Como se verá, entende-se que, no caso, no que toca à segunda exigência para que o contrato se possa realizar, baseada na falta de licença de utilização, se não verificam os dois primeiros requisitos, assim como se pode considerar que não se verificará o segundo no que toca à falta de assinatura da contraente analfabeta.

Há pois, que verificar se da matéria de facto que se pretende provada resulta que os promitentes vendedores agiram de forma gravemente violadora dos ditames da boa-fé, e visto que está em causa a preterição de nulidades de conhecimento oficioso, se não são postos em causa, com a sua inobservância, interesses de terceiro que tais normas visam proteger.

Pretendem os apelantes (fazendo a resenha do que invocam no que respeita à execução do contrato e mencionando-se o que também já foi oficiosamente considerado assente) que se considere demonstrado que os Autores vieram de férias a Portugal em Fevereiro de 2012 (ponto i), tendo-lhes sido proposto por Manuel e Sra. Maria José a venda de dois prédios rústicos e um urbano (sendo este último o em discussão nestes autos) (ponto ii a v), o que o Autor aceitou com a menção que ficaria em boas mãos (ponto viii), lavrando-se documento, (impropriamente) intitulado “Contrato de compra e venda”, datado de 24 de Fevereiro de 2012, devidamente assinado pelo vendedor e com aposição de impressão digital de sua esposa, por não saber assinar (ponto ix), porquanto aquilo que as partes quiseram na altura fazer foi assegurar o negócio futuro (ponto x). O documento também está eivado de um erro, uma vez que o preço acordado foi de € 15.000,00 (e não os 1.500,00 € ali mencionados, quer por algarismos, quer por extenso) (ponto xi). Os Autores pagaram-lhe tal montante imediatamente (ponto xii, xiii). A escritura pública do prédio urbano só não foi celebrada por não se mostrarem preenchidas as condições documentais, visto que faltavam a licença de utilização bem como outras autorizações face à obra implementada (pontos xv e xv.). A adequação e modernização do sistema de rega efetuada pelos Autores importou a quantia total de €2.260,00, empreitada a cargo da Instalrega, Lda (ponto xxv) os quais também celebraram contrato de fornecimento de energia com a ED e efetuaram a ligação à rede elétrica (pontos xxv e xxvi). Os Autores foram proibidos de entrar no armazém pois a fechadura foi mudada (artigo 40 da contestação).

Há, salienta-se, que verificar se estes factos invocados, se provados, são por si suficientes para afastar a aplicação da norma que não permite que sejam verbalmente celebrados contratos promessa de compra e venda de imóveis, exigindo a forma escrita e se tal implica que se considere possível efetuar a transmissão inter vivos do imóvel sem a competente licença de utilização.

Para fundar a aplicabilidade do instituto do abuso do direito estribam-se os apelantes em dois factos que acoplados se mostrariam indiciadores da má-fé dos outorgantes: o facto de terem dado o seu acordo verbal à compra e venda

(a qual por via da redução dos negócios jurídicos se considera como um contrato promessa de compra e venda) e logo terem recebido o preço. Sendo o investimento ou a confiança a validade do contrato traduzido no pagamento do preço e realização de um sistema de rega e a ligação à rede elétrica.

Decidido que se mostra que é possível a conversão do contrato denominado como “contrato de compra e venda” em contrato promessa de compra e venda, importa verificar se a existência de um prévio acordo verbal completada com a aposição de uma impressão digital e pagamento imediato do preço acordado é suficiente para relevar a falta de assinatura da contraente mulher no contrato promessa, considerando a mesma validamente vinculada pelo mesmo.

Viu-se que não se pode cair no extremo de permitir a banalização da preclusão das invalidades por inobservância da forma legal, imposta por lei, sob pena de nulidade e de conhecimento oficioso, pelo que se exigem três requisitos para tanto.

Há em primeiro lugar que, nesta situação concreta da inalegabilidade, ao contrario de muitas outras situações de abuso de direito, que exigir que a situação de confiança seja censuravelmente imputável à pessoa a responsabilizar (cf, o estudo já citado de Menezes Cordeiro, pag 13), porquanto neste caso se poem em causa, não só direitos subjetivos, mas normas estruturantes do nosso sistema jurídico, de conhecimento oficioso, reguladoras da forma dos negócios, que protegem, por essa via, todo as relações jurídicas de especial relevo.

Também a jurisprudência é vasta neste sentido, salientando-se o sumário do Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, de 06/04/2013, no processo 994/05.0TBCNT.C1.S1 e jurisprudência ali expendida que se mostra dispensável agora repetir “I - Sob pena de total frustração das finalidades - ponderação dos sujeitos contratuais, certeza e segurança jurídicas - prosseguidas com a exigência de determinada forma legal, só em casos excepcionais ou de limite e a apreciar casuisticamente, a inobservância daquela poderá, com fundamento em abuso de direito integrado pelo excesso manifesto, clamoroso e intolerável de qualquer dos limites mencionados no art. 334.º do CC e como válvula de escape, ser sacrificada à convalidação do correspondente negócio, originária e legalmente, havido como nulo.”

c.1 no que toca à falta de assinatura da vendedora

Assim, para operar a inalegabilidade, havia que entender que a promitente vendedora com elevado grau de analfabetismo, que não assinou, não pediu

que fosse assinado a seu rogo, não se sabe se leu o contrato, é a responsável, ainda que por negligência, por esse conjunto de omissões.

Ora, face a esse grau de ignorância, é excessivo imputar-lhe a responsabilidade pela confiança que teria sido tida na celebração do contrato de compra e venda, traduzida na entrega do preço acordado, de 15.000,00 €, na data da elaboração da declaração nula de compra e venda (entrega esta imediata, pouco favorecedora da ponderação que também é alcançada pelo complexo rito que é imposto para a substituição da assinatura de quem o não a sabe fazer), tudo considerando a versão que aqui se tem em análise.

Ora, face à situação fragilizada em que se encontra, pelas suas ignorância e iliteracia, não se lhe pode exigir que conheça os requisitos e conteúdos dos contratos (nulos: quer a venda, quer a promessa de venda) ao qual se pretende vinculá-la.

A parte contrária, sim, perante a fragilidade patenteada pela declaração de analfabetismo é que, face à sua superioridade proveniente do conhecimento da escrita, com maior facilidade em obter as básicas informações sobre o contrato, é que estaria onerada com o dever de atentar nesse desfasamento de posições.

Enfim, entende-se que não pode ser imputável à promitente vendedora a invalidade do contrato, atenta a sua ignorância e fragilidade face à parte contrária.

Os requisitos em falta no contrato promessa visam diretamente proteger tal fragilidade, sendo insuficiente a matéria de facto invocada para sustentar a sua má-fé.

Sendo certo que na versão em causa a mesma estaria convicta que teria logo celebrado a venda e recebido o preço, certo é que tal como não se lhe imputa a responsabilidade da nulidade do contrato de compra e venda por falta de escritura pública, também não há razões para lhe imputar a falta de assinatura do documento.

Com efeito, tanto bastaria para que qualquer contrato de compra e venda de imóveis verbal, sequer sem ser reduzido a escrito com a assinatura do vendedor, se logo fosse entregue o preço, tudo sem qualquer ponderação, nem um mínimo de cuidado, nomeadamente em relação à parte vendedora mais fragilizada por analfabeta, sem que ocorresse qualquer artifício ou ato

suplementar desta que criasse uma confiança suplementar ao comprador, permitisse ao adquirente obter a sua execução específica, conseguindo por portas travessas, numa situação corriqueira, ultrapassar as exigências de forma desse contrato. Nenhum comportamento de manifesta má-fé se atribui à vendedora, pelo que se abriria a porta para salvar situações de facto, sem a formalidade jurídica exigida pelo nosso direito.

Por via do instituto do abuso de direito não se pode permitir que todo e qualquer contrato de compra e venda de imóveis, apenas verbalmente celebrado, produza mediatamente aos seus normais efeitos, bastando alegar a declaração verbal de venda e entrega do preço para que as partes conseguissem obter a sua execução específica. São exigidas circunstâncias especialíssimas para que tal possa porventura ocorrer.

O nosso direito não consente este desvirtuar das suas regras formais, sem que ocorram circunstâncias de clamorosa injustiça, fundadas em comportamentos desleais e com consequências de difícil compensação.

Assim, pode-se salvar, na parte possível, a vontade das partes expressa num contrato de compra e venda de imóvel não sujeito a escritura pública, mas celebrado por escrito com as competentes assinaturas dos obrigados a escrito (mesmo que a rogo), sem que se viole o espírito da lei, antes observando-o nos termos do artigo 292º do Código Civil. Nenhuma norma é preterida.

No entanto, sendo o contrato de compra e venda meramente verbal, sem a assinatura do vendedor, mesmo que tenha logo sido entregue o valor do preço, é ir longe demais permitir que seja ultrapassado o requisito de forma, através a execução específica, nos casos sem que nenhum comportamento adicional fundamentador da confiança da parte vendedora se descortina.

É patente que a violação da forma legal da escritura de compra e venda- e depois, reduzido o contrato, também da forma legal atribuída ao contrato promessa (no caso a violação da obrigatoriedade da sua redução a escrito assinado pelo contraente) mais não são que a soma de omissões sobre omissões de formalidades que visam proteger, entre o mais, a formação da vontade das partes, afastando decisões levianas ou apressadas em matéria de maior importância como é a venda de imóveis e tutelando a segurança no ocorrido e bem assim, neste caso específico, proteger a posição da parte mais frágil, por analfabeta.

Admitir que qualquer contrato de compra e venda de imóveis com a entrega do preço, mas apenas sujeito à forma verbal, independentemente de qualquer comportamento que justifique que a outra parte se convencesse da segurança do negócio, do tempo decorrido, de investimento com bastante vulto efetuado no imóvel (no caso o gasto de 2.260,00 €, inferior à alçada da relação não pode ser considerado de vulto para preterir normas tão centrais no nosso sistema jurídico), de qualquer ato do beneficiário da nulidade que lhe desse azo, mais não seria que apagar do nosso direito as exigências formais desse contrato, “precluindo a aplicação sistemática do regime legal imperativo” (acórdão citado).

Não procederá mesmo que se prove toda a matéria de facto que o apelante pretende ter-se demonstrado, o abuso de direito quanto a invalidade formal do contrato com base na omissão da assinatura da que ali consta como vendedora.

c.1 no que toca à omissão da licença de utilização

Por outro lado, visto que nem todas as normas formais protegem apenas os interesses dos contratantes, para que as mesmas não operem ou sejam afastadas exige-se que não violem interesses de terceiros de boa-fé ou interesses públicos de especial relevância.

No caso, como se viu, a questão não é que a falta de licença de utilização determine a nulidade do contrato, mas que a mesma impede que o tribunal proceda a ato de transmissão da propriedade.

Ora, como se viu, já aqui não está em causa apenas a nulidade ou não do contrato ou o direito concreto dos Autores à sua execução específica, fundada no contrato. Está sim, em causa, a possibilidade de se efetuarem transmissões da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas sem que esteja certificadas as suas condições de utilização, mediante a competente licença.

Também se viu já a importância que esta norma tem no nosso sistema jurídico, porquanto visa impor a segurança, salubridade e ordem nas construções, zonas urbanas e demais território, salvaguardando (além do mais) a vida, integridade física e a qualidade de vida das pessoas que neste habitam.

Assim, não pode ser postergada por não se tratar de uma simples formalidade que se traduza numa invalidade formal do contrato; é um requisito exigível a

qualquer transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas inter vivos, com exceção da venda forçada por negociação particular, em que se impõe o ónus do licenciamento (e obras necessárias para o alcançar) ao adquirente (o que se justifica pela necessidade de agilizar a execução e não permitir que o devedor por essa via logre fugir às suas responsabilidades perante os credores) ou as construções anteriores à estipulação da exigência deste licenciamento.

Mas também aqui não se invocam quaisquer comportamentos adicionais dos vendedores que inculcassem no comprador a ideia de que a construção tinha tal licença. Assim, seria manifestamente exagerado no caso concreto, para tutela do interesse do promitente comprador (sem qualquer desproteção face aos vendedores, nomeadamente por se estar numa relação de consumo) que não teve o cuidado de verificar se a obra estava licenciada, postergar esta norma de interesse público: de outra forma, a mesma também nunca seria aplicada perante qualquer contrato de compra e venda de imóveis apenas verbalmente celebrado ou que fosse precedido de contrato promessa de compra e venda.

Tudo posto, conclui-se que mesmo que se provassem os factos que os Apelantes pretendem que se demonstrem, nunca a apelação procederia no que toca aos primeiro e segundo pedidos.

Invoca ainda o Autor que também o testamento não está sujeito a esta imposição e que por essa via se beneficia o infrator.

Há que atender que na manifesta diferença entre a transmissão mortis causae e a inter vivos: a primeira mostra-se necessária, sob pena dos bens ficarem sem qualquer titular, o que não é querido pelo Direito (em último caso os bens transmitem-se para o Estado, pelo que se mostra impossível não operar a transmissão de tais imóveis não licenciados), a segunda é facultativa, dependendo da vontade dos seus titulares.

Não há aqui qualquer benefício ao infrator (nem se vislumbra quem seria o infrator e que benefício teria: seria o falecido anterior proprietário do imóvel, que caso não testasse veria os seus bens transmitidos para outros herdeiros?; seria o beneficiário do testamento que se limitou a recebê-los e a aceitar a deixa testamentária?).

Aliás, a impossibilidade de operar a deixa testamentária por violação da norma

em causa é questão diversa da verificação do abuso do direito na invocação ou apreciação da aplicação da norma no presente contrato promessa. É que não é objeto desta ação a apreciação da validade da deixa testamentária, não contendo qualquer invalidade de que padecesse a deixa com a aplicação a caso da disposição imperativa de interesse e ordem pública constante do artigo 1º do Decreto-Lei nº 281/99.

Por fim, cumpre ainda dizer que o facto do prédio urbano em causa ser composto de uma “casa destinada a armazém”, como se diz no contrato de compra e venda, não afasta a premência da proteção da própria segurança e integridade física das pessoas, quer das que o utilizam, quer das que ali habitam ou passam como se viu, bem como da necessidade de defesa de todos os demais interesses urbanísticos que a exigência desta licença visa proteger. Não podem proceder nem o primeiro, nem o segundo pedido, este dependente daquele.

d) da indemnização

Os Autores pedem também que se condenem os Réus a pagar todas as quantias que, a contar da data da entrada da petição inicial em juízo, e até trânsito da sentença, os AA vieram a pagar, em virtude da não utilização do sistema de rega e respetiva instalação elétrica, que implantaram e que se encontra nas instalações do artigo ... de Freixo de Espada á Cinta.

Ora, estipula o artigo 483º do Código Civil: Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação.

São, assim, elementos constitutivos da responsabilidade civil: o ato ilícito, a culpa, o dano e o nexó de causalidade adequada entre o facto e o dano.

O elemento básico da responsabilidade é o facto voluntário do agente, um facto dominável pela vontade, um comportamento ou uma forma de conduta humana. É também essencial para se apurar a obrigação de indemnizar que o facto ilícito culposo tenha causado um prejuízo a alguém.

Da matéria de facto impugnada e que os Autores pretendem que se prove não resulta que os Réus sejam os responsáveis pelo não uso do prédio na pendência da ação, porquanto não ali se não afirma que foram estes que mudaram a fechadura. Tanto basta para que não se lhes possa imputar qualquer facto, muito mais ilícito e culposo, pressuposto necessário para criar uma obrigação indemnizatória.

Enfim, improcede in totum a ação, embora por razões diversas da descrita na sentença.

V. Decisão:

Por todo o exposto julga-se a apelação improcedente e em consequência, mantém-se a absolvição dos Réus do pedido.

Custas pelos apelantes (artigo 527º nº 1 do Código de Processo Civil).

Guimarães, 2018-01-18

Sandra Melo
Heitor Gonçalves
Amílcar Andrade