

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 8201/18.9T8PRT.P1**

**Relator:** PAULO DUARTE TEIXEIRA

**Sessão:** 07 Outubro 2021

**Número:** RP202110078201/18.9T8PRT.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA A DECISÃO

**GESTÃO DE NEGÓCIOS**

**ACTUAÇÃO**

**RESOLUÇÃO DE CONTRATOS GESTIDOS**

**RATIFICAÇÃO**

**JUROS COMERCIAIS**

## Sumário

I - Os meios de prova devem ser valorados de acordo com as regras da experiência.

II - Se o réu assinou três contratos onde consta que uma pessoa actua como gestor de negócios, fez seu o sinal desse acordo e cumpriu-o durante meses, é incrível o seu depoimento de parte no qual afirma desconhecer esse facto.

III - As cláusulas contratuais são valoradas tendo em conta o teor literal, a real intenção das partes e, além do mais a forma como estas cumpriram o acordo.

IV - Se durante meses o réu sempre aceitou a intervenção do gestor de negócios não pode, sem mais, invocar essa qualidade para resolver o contrato.

V - A actuação de um gestor de negócios não constituiu uma forma de incumprimento definitivo do contrato promessa, pois, esta pode ser ratificada até à celebração da escritura.

VI - Age ilicitamente o promitente vendedor que, revoga um acordo celebrado através de um gestor de negócios, sem antes interpelar e conceder prazo, para que essa gestão seja ratificada.

VII - O credor comercial tem de pedir expressamente a fixação de juros de mora comerciais, por forma a garantir o direito de defesa da parte contrária numa situação passível de integrar um contrato de consumo.

## Texto Integral

**Proc. nº 8201/18.9T8PRT.P1**

Sumário:

.....  
.....  
.....

I - Relatório

“B..., Ldª, com sede na Rua ... nº..., ....-... Matosinhos deduziu a presente acção declarativa comum contra C..., residente na Rua ... nº..., ....-... Porto, pedindo a condenação do Réu ao pagamento do sinal em dobro, deduzindo-se o pagamento do sinal em singelo já efectuado, nos termos previstos no artº 442º do C.Civil, e ainda no pagamento de uma indemnização correspondente ao prejuízo que a autora sofreu pelo incumprimento do contrato-promessa de compra e venda e pela não celebração do contrato de cessão de posição contratual que liquida em € 300.000,00.

Como causa de pedir alega que celebrou com o Réu no dia 10 de Janeiro de 2017 um contrato-promessa de compra e venda, que o Réu incumpriu, causando prejuízos à autora.

O Réu contesta dizendo que não tinha contratado com a parte identificada nos contratos, pelo que comunicou à A. a sua intenção de dar sem efeito os contratos promessas de compra e venda celebrados, sendo que como a A. não veio ratificar os negócios o R. procedeu à revogação dos contratos em 30 de Novembro de 2017, através da notificação judicial avulsa.

Após saneamento e condensação, foi realizado julgamento e proferida sentença que julgou a presente acção totalmente improcedente, por não provada,

Inconformada veio a autora interpor recurso o qual foi admitido como de apelação, a subir nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

\*

2. Foram formuladas as seguintes conclusões

a) Os presentes autos tiveram origem no incumprimento de um contrato promessa celebrado entre a recorrente e o recorrido, incumprimento esse imputável exclusivamente ao recorrido.

b) Considerando a decisão proferida e respectiva fundamentação, a recorrente não se pode conformar com a não condenação do réu no pagamento do sinal em dobro em virtude do incumprimento do contrato promessa que lhe é

exclusivamente imputável, sob pena de violação do disposto no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil.

c) Considera ainda a recorrente que deveria ter sido julgado provado o facto indicado na alínea G) dos factos não provados: “O Sr. D... sempre transmitiu que agia na qualidade de gestor de negócios e que a proprietária dos imóveis prometidos vender seria a A.”.

d) E que a indicada alteração importa decisão diversa da proferida pelo Tribunal a quo.

e) Da prova carreada para os autos resulta que o recorrido sabia que o Sr. D... agia na qualidade de gestor de negócios e, ainda, que a proprietária dos imóveis prometidos seria a recorrente, com o intuito de revenda.

f) Neste sentido, vejam-se os factos provados n.º 1 a 4 e 7.

g) Pois que, conforme matéria de facto provada e vinda de descrever, do contrato promessa celebrado, e em causa nos autos, resultou o seguinte: o Sr. D... outorgou o contrato como gestor de negócios da aqui recorrente e que a escritura pública seria celebrada com o segundo outorgante, ou com quem este indicasse.

h) O recorrido assinou, pelo seu punho, um contrato que continha os dizeres vindos de descrever pelo que o mesmo sabia quer que o Engenheiro D... agia na qualidade de gestor de negócios da recorrente, quer que esta seria a proprietária dos imóveis prometidos, até que fosse feita a sua revenda.

i) Acresce que, do próprio cheque entregue com o sinal, recebido e aceite pelo recorrido, também resultava que era a recorrente a promitente compradora.

j) Factos nunca questionados pelo recorrido: o recorrido nunca questionou o que queria dizer a gestão de negócios, nunca se opôs a que a escritura definitiva fosse celebrada por pessoa a indicar e nunca rejeitou ou devolveu o cheque que lhe foi emitido pela recorrente.

k) O que o recorrido fez foi usar um falso argumento para dar o dito por não dito e resolver o contrato promessa porque, na verdade, deixou de o querer celebrar.

l) Sublinhe-se: tanto lhe era indiferente a futura propriedade dos imóveis que a escritura definitiva seria a celebrar pela recorrente ou pessoa a indicar por esta, além do que, o recorrido passou meses e meses a apresentar os imóveis a potenciais compradores.

m) Com efeito, ao longo de quase onze meses (desde Dezembro de 2016 até Novembro de 2017), o recorrido abriu a porta dos imóveis para que terceiros o pudessem conhecer e apresentar uma proposta de aquisição à recorrente, nunca tendo questionado ninguém sobre tal facto.

n) Por fim, sublinhe-se que, s.m.o., é completamente irrelevante se na formatação de um contrato promessa aparece primeiro a identificação do

gestor de negócios ou do promitente comprador em nome de quem aquele actua.

o) O que releva é que toda a informação conste do contrato promessa e, conforme descrito, o recorrido assinou um contrato promessa que identificava todas as partes, quer o gestor de negócio, quer a aqui recorrente. Acresce que, considerando a alteração vinda de descrever:

p) O recorrido, onze meses após a celebração do contrato promessa, decidiu proceder à sua resolução, disso tendo dado conta à recorrente sem que, para tal, tenha alegado qualquer justificação.

q) Só quando foi confrontado com as consequências legais da decisão de resolução, designadamente que o incumprimento acarretaria a devolução do sinal, não em singelo, mas em dobro é que o recorrido logrou tentar justificar a sua decisão tendo alegado que o fazia por falta de poderes de representação do Engenheiro D..., quando bem sabia que tal não correspondia à verdade.

r) Após a recepção desta missiva é que o recorrido, aconselhado pelo seu advogado, decidiu que a resolução dos contratos teria como fundamento uma alegada falta de poderes de representação do Engenheiro D....

s) E, para tal, notificou a recorrente nos termos do documento n.º 6 junto aos autos.

t) Ao qual a recorrente respondeu que o Engenheiro D... tinha poderes de representação e que, mesmo que não os tivesse, sempre a lei permitiria à recorrente ratificar o negócio prometido, o que logrou fazer (documento n.º 7).

u) Assim, ao contrário do que resulta da sentença proferida, o recorrido informou a recorrente da sua intenção de revogar os contratos promessa, sem que para tal tenha alegado qualquer falta de poderes de representação.

v) Fê-lo porque sim, porque não mais teve vontade de celebrar qualquer contrato promessa, tivesse ou não o Engenheiro D... poderes de representação; tivesse ou não a recorrente ratificado ou não os negócios prometidos.

w) A liberdade contratual não se coaduna com a violação dos mais basilares princípios do Direito, designadamente o princípio da confiança, da estabilidade dos contratos e da boa-fé.

x) Com efeito, com a entrega do sinal, os contraentes reservam o direito de não cumprir o contrato prometido, podendo efectivamente, desistir a qualquer momento.

y) No entanto, a desistência tem como consequência o pagamento do sinal em dobro, nos termos do disposto no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil.

z) Pelo que se impõe alteração da sentença proferida pelo Tribunal a quo, julgando-se parcialmente procedente o pedido e, consequentemente,

condenando-se o réu no pagamento do sinal em dobro, deduzindo-se o pagamento do sinal em singelo já efectuado.

\*

2.2. A parte contrária contra-alegou nos seguintes termos:

SEGUNDA Dever-se-á manter como não provado que: O Sr. D... sempre transmitiu que agiu na qualidade de gestor de negócios e que a proprietária dos imóveis prometidos vender seria aA.

TERCEIRA A análise dos documentos e prova gravada, donde resulta que o Recorrido sempre negou que o Sr. D... lhe transmitisse tal facto, e o mesmo D... referia que entre os dois existiu em negócio de aperto de mão e uma amizade. Será de *“estranhar que a A. não tenha feito juntar aos autos uma procuração que permitiria ao Sr. D... desenvolver a sua actividade nos termos que resultam dos contratos apontados nos autos”*

QUARTA De realçar que é o Sr. Eng. D... assina o contrato promessa; tem a sua identificação pessoal e destacada como Segundo Outorgante com letra maiúscula, com os dizeres “e na qualidade de promitente comprador” (doc. 1 da pi).

QUINTA: Nos outros documentos juntos pela Recorrente extrai-se que o Sr. Eng. D... assume uma posição contratual diversa do caso em apreço, o que acentua o carácter pessoal da relação estabelecida com o Recorrido. Como é o caso do doc. 2 da p.i. em que outorga como procurador; doc. 3 como cedente. O teor do Doc. 10, 11 e 12 em que a Recorrente está aparece perfeitamente identificada como 2ª outorgante.

SEXTA O recorrido interpelou a Recorrente nos termos da notificação judicial avulsa, cujo teor se dá pro reproduzido. Doc. 6. - notificação judicial avulsa

SÉTIMA O doc. 1 com a ref. 27555796 que confirma o teor do alegado facto 27 da Contestação, ou seja, na data de 6/11/2017 constata o Recorrido que a Recorrente é uma sociedade por quotas, e que o Sr. D... não é parte dos seus órgãos sociais.

OITAVA O recorrido citou os concretos meios probatórios constantes de gravação realizada donde resulta que o recorrido não sabia, nem tinha como saber que a falta de poderes de representação do Sr. Eng. D....

NONA Aliás, em declarações de parte afirma a recorrente que não conhecia o Recorrido.

DÉCIMA Já em declarações do Sr. Eng. D... afirmou ter sido este quem redigiu o contrato promessa, entregou o cheque, o IBAN e foi o próprio quem redigiu o doc. 7.

OITAVA[1] Assim, não poderá a Recorrente reclamar a devolução do sinal em dobro, pois não existe incumprimento culposo do Recorrido.

NONA A apreciação do mérito das Alegações do Recorrente só podem centrar-

se na figura da gestão de negócios.

DÉCIMA Como é sabido, “a figura da gestão de negócios está ligada ao facto de uma pessoa assumir a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizado (art.º 464.º do C. Civil). Traduzindo-se a sua acção numa intervenção na esfera jurídica de outrem sem a sua autorização (legal ou convencional), o gestor está a praticar um acto que, logo à partida, é ineficaz em relação a ele e ao dono do negócio, porquanto só com a posterior ratificação o negócio poderá produzir os seus efeitos. A figura da gestão de negócios (“negotiorum gestio”) integra o regime jurídico que se verifica quando alguém, sem disso estar legal ou contratualmente incumbido, executa por seu livre alvedrio e no interesse alheio, a superintendência de um ou mais negócios de outra pessoa. Deste circunstanciado desempenho unilateral nasce uma pontificada relação jurídica entre quem faz a gestão (“negotiorum gestor”) e aquele em nome e no interesse de quem a gestão é delineada (“dominus negotii”), assim esquematizada: 1. O gestor de negócios há-de conformar-se com o interesse e a vontade, real ou presumível, do dono do negócio, sempre que esta não seja contrária à lei ou à ordem pública, ou ofensiva dos bons costumes (n.º1 do art.º 465 do C.Civil); e 2. O dono do negócio é obrigado a reembolsar o gestor pelas despesas que ele fundadamente tenha considerado indispensáveis, com juros legais a contar do momento em que foram feitas e a indemnizá-lo do prejuízo que haja sofrido (art.º 468.º do C.Civil).” - vide sentença.

DÉCIMA PRIMEIRA Dúvidas não subsistem que a testemunha C... não tinha poderes para obrigar a sociedade, pelo que o negócio jurídico celebrado é ineficaz em relação à sociedade enquanto esta não proceder à ratificação deste negócio.

DÉCIMA SEGUNDA Como ficou demonstrado que o Recorrido procurou aconselhamento legal cerca de um ano após a celebração do contrato promessa extrai-se desconhecimento pelo Recorrido sobre os contornos do negócio.

DÉCIMA TERCEIRA Ora, a 08 de Novembro de 2017, o Recorrido enviou uma carta à Recorrente notificando-a que “nos termos e ao abrigo do nº4 do art.º 268º do Código Civil, e demais legislação aplicável, pretendo revogar e dar sem efeitos os contratos promessa celebrados em 30.12.2016 e 10.01.2017 com efeitos imediatos”.

DÉCIMA QUARTA A recorrente considerou “um lapso”.

DÉCIMA QUINTA Ainda assim, o Recorrido requereu a notificação judicial avulsa (que se concretizou em 30-11-2017) da A. do seguinte: a) Que o requerente procedeu à revogação e rejeição do negócio constante dos contratos promessa de compra e venda identificados em 1º, declarando-os

nulos e de nenhum efeito. b) E, em consequência, pretende devolver de imediato à requerida a quantia recebida de € 40.000,00, devendo a requerida indicar o seu IBAN para se processar a respectiva transferência bancária” (fls. 30-32 dos presentes autos).

*DÉCIMA SEXTA* Por carta registada com data de 07-12-2017, a Recorrente junta um denominado Instrumento de Ratificação datado também de 07-12-2017.

*DÉCIMA SÉTIMA* A Recorrente não corrigiu o vício num lapso de tempo muito razoável e superior a dez dias.

*DÉCIMA OITAVA É*, pois, extemporânea a ratificação do negócio operada pela Recorrente (sem prejuízo de, em nosso entender, a ratificação não obedece ao formalismo legal).

*DÉCIMA NONA* Pelo que prevalecerá a revogação e rejeição dos contratos operada pelo R. como legal e eficaz, nos termos e ao abrigo do art. 268º do C.C..

*VIGÉSIM* Ao decidir como propugnado, o Tribunal fez a correta interpretação da lei, cuja douta fundamentação de facto e de direito, o recorrido apoia na íntegra.

\*

### **3. Questões a decidir**

1. Determinar se a factualidade deve ser alterada considerando-se provado o facto G) dos factos não provados
2. Apurar depois, se existe ou não dever de indemnizar por parte do réu/apelado e qual o seu valor.

\*

### **4. Do recurso sobre a matéria de facto**

Está em causa saber se esta factualidade deve ou não ser provada: “O Sr. D... sempre transmitiu que agia na qualidade de gestor de negócios e que a proprietária dos imóveis prometidos vender seria a A.”

Nesta matéria o tribunal a quo fundamentou que: por um lado o réu negou esse facto e por outro: “o Sr. D... não foi claro nesta matéria. Na verdade, o seu depoimento nunca foi concludente neste particular aspecto, começando pelo facto de se ter apresentado com um cartão que não identificava a A., para depois assumir um discurso do qual se retira que a testemunha em apreço se assume como a empresa ou, pelo menos, como uma voz activa quanto ao desenvolvimento da sua actividade, utilizando recorrentemente a primeira pessoa do plural para se referir à mesma, não sendo de estranhar que o R. tenha sempre como referência o Sr. Engº D... em todo o seu discurso, parecendo a A. mais um apêndice nesta matéria do que o seu contrário. Neste ponto, não podemos deixar de estranhar que a A. não tenha feito juntar aos

*autos uma procuração que permitiria ao Sr. D... desenvolver a sua actividade nos termos que resultam dos contratos apontados nos autos, dado que, como já ficou enunciado, no seu depoimento o Eng. D... revelou confundir-se com a própria empresa. Somos também levados a concluir que se pelo discurso do Eng. D... em julgamento é nítido que se “assume” como o Autor deste processo, que o mesmo não transmitiu que agia na qualidade de gestor de negócios e que a proprietária dos imóveis prometidos vender seria a A., matéria que aliás o próprio não dava muita importância, considerando a mesma uma mera formalidade;*

Podemos, por isso concluir que os únicos meios de prova foram o depoimento da testemunha que é parte interessada, pois, é o gestor de negócios e o depoimento de parte do réu. Mas, sempre com o devido respeito por melhor opinião a prova testemunhal nem sequer é necessária neste ponto, pois, o contrato promessa celebrado entre as partes (e cuja resolução é o cerne desta acção) é simples e claro dizendo que o Sr. D... “**outorga como gestor de negócios da B..., Lda**”. Esse documento recorde-se, foi assinado pelo réu que por isso, na qualidade de promitente vendedor, nunca poderia alegar desconhecer a qualidade dessa intervenção[2].

Acresce que no documento nº 2 (denominado reserva), o Sr. D... consta de novo como “procurador da B...”; e no documento nº 3 (contrato cessão posição contratual) consta como “gestor de negócios”, sendo que esse documento foi, de novo, assinado pelo réu.

Ou seja, se em julgamento o réu negou conhecer essa qualidade, no processo e por três vezes em documentos escritos tomou conhecimento e aceitou essa intervenção precisamente como “gestor de negócios”.

Logo, sempre com o devido respeito pela opinião do tribunal a quo entendemos estar demonstrado de forma segura e mais do que provável que o réu foi informado e aceitou a intervenção do Sr. D... na qualidade de gestor da autora, porque: a) assinou os contratos; b) deu-lhes cumprimento durante largos meses, recebendo um sinal de 40 mil euros; c) nunca pôs em causa esse facto quando inicialmente pretendeu revogar o acordo.

Isto porque, a declaração do réu em julgamento é menos fiável do que a sua assinatura que consta de documentos diversos que comprovam o oposto.

Depois, nunca na primeira comunicações de resolução foi sequer indicado esse problema[3] que, note-se sempre seria mencionado, em termos de máximas da experiência social, se fosse de facto o motivo para “revogar” um contrato. Em terceiro lugar se o réu não tivesse conhecimento dessa gestão nunca comunicaria a revogação do contrato à sociedade Autora (carta de 8.11.2017), mas sim ao Sr. D... que assinou os contratos. Ou seja, é no mínimo estranho que agora venha dizer que afinal pôs termos aos contratos porque nunca quis

contratar com essa pessoa, quando afinal aceita os efeitos da gestão de negócio e remete a carta e notificação judicial avulsa para essa sociedade. Por isso, este tribunal valora a prova documental que aparentemente foi ignorada (ou pelo menos não referida) pelo tribunal a quo[4].

Depois consideramos que essa mesma prova é mais fiável e relevante do que as declarações interessadas do autor que desdiz o que aí reconheceu; Por último, notamos que a demais provas documentais (carta e notificação resolução) implicam também a aceitação da existência dessa intervenção como gestão de negócios, já que as cartas de revogação são enviadas para a autora sociedade e não para gestor.

Em quarto lugar, considera, em termos de máximas da experiência, que um promitente vendedor normal, sempre comunicaria essa razão como revogação dos contratos se a mesma existisse.

E, por fim, tendo em conta o valor da transação (40 mil euros entregues e valor prometido de 490 mil euros), entendemos que, acordo com as regras sociais que esse factor seria pouco relevante para um vendedor que não cedeu sequer o uso e fruição do imóvel, recebendo apenas 8% do valor como sinal e que até já tinha assinado um contrato de permuta, nos termos do qual sabia que quem lhe iria pagar a parte restante do preço era um terceiro.

Por todo o exposto, considera-se ajustada e congruente a alteração da matéria de facto nos termos requeridos.

\*

#### **4. Fundamentação de Facto**

1. A autora dedica-se à compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, construção civil e projectos de arquitetura, de engenharia e de investimentos, fiscalização, mediação e gestão de obras, avaliações imobiliárias e peritagens técnicas de engenharia, consultoria (com excepção de consultoria jurídica) e formação; compra e venda de material de construção e de mobiliário, incluindo importação e exportação. Comércio de veículos automóveis ligeiros, incluindo importação e exportação (fls. 197 e 198 - certidão da Conservatória do Registo Comercial)

2. Por documento particular datado de 30 de Dezembro de 2016 intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda” o primeiro outorgante C... declarou prometer vender ao segundo outorgante identificado como “D..., portador do Cartão de Cidadão n.º ..... .., válido até 15/07/2019 e emitido pela República Portuguesa, NIF ....., solteiro, maior, com domicílio profissional na Rua ..., ..., ...-... Matosinhos, que outorga como gestor de negócios da B..., LDA e na qualidade de Promitente-comprador” que declarou prometer comprar, livres de ónus ou encargos, no estado actual do qual tem perfeito conhecimento após visita ao imóvel, os seguintes prédios:

a) Prédio em propriedade total sito na Rua ..., .../..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 3028;

b) Prédio em propriedade total sito na Rua ..., ..., Porto, inscrito sob o artigo 327;

c) Prédio em propriedade total sito na Rua ..., ..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 2637;

d) Prédio em propriedade total sito na ..., .. e Rua ..., .., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 2618 (fls. 81-83 dos presentes autos).

3. A venda é feita pelo valor de € 490.000,00 sendo pago nos seguintes termos:

a) Como sinal e princípio de pagamento, o Segundo Outorgante entrega nesta data a quantia de €10.000,00 da qual o Primeiro Outorgante dará quitação após boa cobrança;

b) O remanescente do preço €480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil euros), será pago pelo Segundo Outorgante na data da realização da Escritura Pública de Compra e Venda, através de cheque visado ou bancário (cláusula terceira) (fls. 81-83 dos presentes autos).

4. A escritura publica de compra e venda será realizada em local a indicar pelo primeiro outorgante até ao dia 29 de Junho de 2018, com o segundo outorgante, ou com quem este indicar, competindo a sua marcação ao primeiro outorgante que para o efeito notificará o segundo outorgante com a antecedência mínima de 15 dias, para comparecer no dia, hora e local designados, comprometendo-se ambas as partes à disponibilização prévia de toda a documentação necessária para verificação (cláusula quarta). (fls. 81-83 dos presentes autos).

5. Mais ficou consignado que qualquer alteração ou aditamento ao presente contrato só será válido se constar de documento assinado pelos contraentes, do qual conste expressamente a indicação das cláusulas modificadas ou aditadas (cláusula sétima 1.) (fls. 81-83 dos presentes autos).

6. As partes consignaram ainda que “Os contraentes declaram que, por interesse recíproco, prescindem do reconhecimento notarial das suas assinaturas não podendo, conseqüentemente, invocar a nulidade, invalidade ou anulabilidade do presente Contrato com base na omissão de tal requisito” (cláusula oitava) (fls. 81-83 dos presentes autos).

7. Por documento particular datado de 10 de Janeiro de 2017 intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda”, as partes identificadas em 2. e da forma aí descrita outorgaram acordo, no qual formulam as mesmas declarações de promessa de venda e de compra relativas aos imóveis também apontados em 2., replicando o que ficou dito em 2. a 7., apenas alterando as alíneas a) e b) da cláusula terceira, que passaram a ter o seguinte teor: “a)

Como sinal e princípio de pagamento o segundo outorgante entrega nesta data a quantia de €40.000,00 da qual o primeiro outorgante dará quitação”; b) O remanescente do preço €450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil euros) será pago pelo Segundo Outorgante na data da realização da Escritura Pública de Compra e Venda, através de cheque visado ou bancário (cláusula terceira) (fls. 14-16 dos presentes autos).

8. O R. disponibilizou-se para abrir a porta sempre que fosse necessário.

9. Entretanto, surgiu um interessado na aquisição dos imóveis prometidos id. em 2., o Sr. E....

10. O R. esteve presente numa visita do E... aos imóveis.

11. D... subscreveu na qualidade de procurador da B..., Lda., como Promitente Cedente de Posição Contratual um denominado “Documento de Reserva” com data de 6 de Outubro de 2017, onde declara que recebeu de E... na qualidade promitente cessionário o valor de € 100.000,00 para reserva dos prédios id. em 2, mais referindo que o valor do negócio é de € 825.000,00 e o contrato promessa de cedência de posição contratual será celebrado no prazo de 30 dias úteis (fls. 17 dos presentes autos).

12. Com data de 31 de Outubro de 2017 foi elaborado um denominado “contrato de cessão de posição contratual”, em que estão descritos como outorgantes D..., que outorga como gestor de negócios da B..., Lda. na qualidade de Cedente, E... na qualidade de Cessionário e C..., na qualidade de Cedido, sendo fixado o preço da cessão em € 375.000,00, considerando o pagamento referido em 11., devendo o restante valor ser pago no dia 31 de Janeiro de 2018 (fls. 18-21 dos presentes autos).

13. O acordo referido em 12. apenas foi subscrito pelo Primeiro Outorgante e pelo Segundo Outorgante E... e ficou subordinado ao pagamento da quantia restante - € 275.000,00 e ficou salvaguardada a situação de o R. incumprir o contrato promessa, o incumprimento por razão imputável ao cessionário e demais elementos referidos na cláusula quarta desse acordo, ficando ainda estabelecido que a não conclusão do negócio não constitui incumprimento culposo por parte do Primeiro Outorgante, tendo apenas que devolver todos os valores já recebidos em singelo (fls. 18-21 dos presentes autos).

14. Com data de 08 de Novembro de 2017, o R. enviou uma carta à A., recebida por esta, com o seguinte teor: “Notifico V. Exas., que nos termos e ao abrigo do nº4 do art.º 268º do Código Civil, e demais legislação aplicável, pretendo revogar e dar sem efeitos os contratos promessa celebrados em 30.12.2016 e 10.01.2017 com efeitos imediatos, relativamente aos seguintes prédios: 1. Prédio em propriedade total sito na Rua ..., .../..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 3028; 2. Prédio em propriedade total sito na Rua ..., ..., Porto, inscrito sob o artigo 327; 3. Prédio em propriedade total sito na

Rua ..., ..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 2637; 4. Prédio em propriedade total sito na ..., .. e Rua ..., .., Porto, inscrito na matriz urbana sob o artigo 2618. Visto o exposto, aguardo a comunicação de V. Exas, para efectuar a transferência da devida quantia de €40.000,00 para o IBAN a indicar ou se assim o entenderem, ser efectuado o mesmo pagamento de €40.000,00 por cheque bancário” (fls. 22 dos presentes autos).

15. Por carta registada, com data de 15-11-2017, recebida em 17-11-2017, a A. respondeu ao R., revelando não compreender o alcance da missiva recebida, defendendo a validade do contrato promessa e informando que o contrato de cedência de posição contratual se encontra redigido, para concluir tratar-se de um lapso e apontar que caso o R. pretenda incumprir o contrato promessa, a transferência devida não é de € 40.000,00 mas sim do sinal em dobro e de quantia a apurar nas instâncias próprias, nunca inferior a € 340.000,00, atendendo ao interesse contratual negativo, ao dano de confiança e ao interesse no cumprimento, inclusive de terceiros que já despenderam avultadas quantias acreditando na sua boa-fé negocial (fls. 23-26 dos presentes autos).

16. O R. requereu a notificação judicial avulsa (que se concretizou em 30-11-2017) da A. do seguinte: a) Que o requerente procedeu à revogação e rejeição do negócio constante dos contratos promessa de compra e venda identificados em 1º, declarando-os nulos e de nenhum efeito. b) E, em consequência, pretende devolver de imediato à requerida a quantia recebida de € 40.000,00, devendo a requerida indicar o seu IBAN para se processar a respectiva transferência bancária” (fls. 30-32 dos presentes autos).

17. A A. respondeu por carta registada com data de 07-12-2017 que consta de fls. 35-36 dos autos a que junta um denominado Instrumento de Ratificação datado também de 07-12-2017, com o seguinte teor: “B..., Lda., pessoa colectiva n.º ....., com sede na Rua ..., nº ..., ....-... Matosinhos, neste acto representada por F..., portador do cartão de cidadão nº ..... .... válido até 17/12/2020 na qualidade e com poderes para o acto, ratifica os contratos de promessa de compra e venda exarados aos 30/12/2016 e 10/01/2017, pelo qual prometeu adquirir nos termos e demais condições constantes do referido contrato, o prédio em propriedade horizontal total sito na Rua ..., nºs .../..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o nº 3028, o prédio em propriedade total sito na Rua ..., nº ..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o nº 3027, o prédio em propriedade total sito na Rua ..., nº ..., Porto, inscrito na matriz urbana sob o nº 2637, e o prédio em propriedade total sito na ..., nº .. e Rua ..., nº .., Porto, inscrito na matriz urbana sob o nº 2618, contrato esse cujo teor é do seu inteiro conhecimento e com o qual concorda plenamente para todos os efeitos legais.” (fls. 35-37 dos presentes autos).

18. O R. reiterou a sua intenção de resolver o contrato tendo solicitado o IBAN para a devolução do valor de € 40.000,00 a 18 de Dezembro de 2017 e tendo confirmado o seu pagamento a 29 de Dezembro de 2017 (fls. 39-42 dos presentes autos).

19. A 4 de Julho de 2017, foi celebrado um denominado contrato promessa de permuta, construção em propriedade horizontal e dação em pagamento entre B..., Lda. (identificada como Segundo Outorgante representada por F..., sendo que a assinatura que consta do tal contrato é de D...), G..., Lda. e H..., Lda., nos termos do qual a G... declarou prometer vender à A. o prédio sito na Rua ..., nº ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 470, pelo valor de e 300.000,00, que seria pago com a entrega de dois apartamentos T2 do edifício a construir, aos quais foi atribuído o valor de € 150.000,00 cada, obrigando-se a A. ainda a entregar na Câmara Municipal ... um projecto para aprovação de construção no prazo de 60 dias (fls. 16, 17, 21 e 43-48 dos presentes autos).

20. A 15 de Novembro de 2017, foi celebrado um denominado contrato promessa de permuta de bens futuros entre B..., Lda. (identificada como Segunda Contraente representada pelo seu procurador D..., com poderes para o acto, sendo que a assinatura que consta do tal contrato é de D...) e I..., S.A. nos termos do qual, esta transmitiu à A. os terrenos para construção descritos no documento de fls. 49-57 destes autos, sendo que a título de sinal e princípio de pagamento com a formalização do contrato promessa, a A. liquidou € 100.000,00 e após a conclusão do processo de licenciamento junto da Câmara Municipal J..., a A. liquidou € 50.000,00 (fls. 49-57 dos presentes autos).

21. No dia 22 de Novembro de 2017, foi celebrado um denominado contrato promessa de compra e venda com eficácia real entre B..., Lda. (identificada como Segunda Contraente representada pelo seu procurador D..., com poderes para o acto, sendo que a assinatura que consta do tal contrato é de D...) e K... e L... nos termos do qual, estas transmitiram à A. pelo valor global de € 500.000,00 os prédios descritos no documento de fls. 58-60 destes autos, sendo que com a celebração do referido contrato, a A. liquidou a título de sinal € 20.000,00 e a 30 de Dezembro de 2017, liquidou € 30.000,00, verificando-se que a cláusula 9ª desse acordo prevê que “em caso de incumprimento definitivo e culposo imputável à Segunda Contraente, confere-se às Primeiras Contraentes o direito de resolver o presente contrato e optar por fazer sua importância recebida a título de sinal” (fls. 58-60 dos presentes autos).

22. No dia 26 de janeiro de 2018, foi efectuada uma transferência bancária ordenada por H..., Lda. a favor de E... no valor de € 100.000,00 a título de “devolução de sinal” (fls. 61 dos presentes autos).

23. A A. “B..., Lda.” tem como sócios e gerentes M... e F..., obrigando-se com a

intervenção de 1 gerente (fls. 197-198 dos presentes autos).

**24. O Sr. D... sempre transmitiu que agia na qualidade de gestor de negócios e que a proprietária dos imóveis prometidos vender seria a A.**

[5]

**25. Em 7.12.2017 a Autora elaborou um documento denominado instrumento de ratificação, o qual remeteu ao réu, nos termos do qual declarou ratificar os contrato promessa celebrados com o Réu em 30.12.2016 e 10.1.2017, conforme documento junto com a petição e cujo restante teor se dá por reproduzido.[6]**

\*

## **6. Motivação de direito**

Importa, antes demais determinar se o(s) contrato(s) promessa foram celebrados com o conhecimento e acordo, por parte do réu, da intervenção do Sr. C... como gestor de negócios.

Vejam

Decorre dos factos provados que esses acordos foram assinados com essa menção e que o réu deu cumprimento a esse acordo durante mais de 1 ano, fazendo seu o sinal, colaborando na visita dos imóveis e intervindo até num contrato de permuta com um terceiro comprador.

Para, pois, evidente que o Sr. D... agiu através do instituto da representação. Esta figura prevista no art. 258º, do CC, pressupõe, nas ainda actuais palavras de Cabral Moncada[7], três requisitos:

- a) que o representante tenha, ele também uma vontade própria;
- b) que seja sua essa mesma vontade, movendo-se com certa autonomia;
- c) que, sendo ela a autora da declaração e do acto tenha feito a primeira e praticado o segundo no lugar e em substituição do representado, e, inclusivamente no seu nome.

A este propósito veja-se o já antigo, mas ainda actual Ac. do S.T.J. de 12.12.1995 [8]: "*Sempre que uma pessoa promete a outra a sua colaboração jurídica, pondo à disposição dela a sua capacidade de agir no mundo do direito, contratando com terceiros ou praticando outros actos jurídicos em face deles, constitui-se um vínculo de mandato*".

E, nos mesmos termos o Ac do STJ de J10.2.2000, nº STJ00040326, (Dionísio Correia): "*Se em nome do promitente vendedor uma pessoa celebra um contrato-promessa de compra e venda, assume a direcção de um negócio alheio, no interesse e por conta do primeiro, que era o respectivo dono, sem para tal estar autorizado. À gestão representativa aplicam-se as normas da gestão de negócios e as da representação sem poderes e, assim, o contrato-promessa, será eficaz se for ratificado, considerando-se a ratificação recusada se não for feita no prazo que a outra parte fixar para o efeito*".

Conclui-se assim que a situação de facto é subsumível à figura da representação em nome de outrem, na modalidade da gestão de negócios- art. 464º e seguintes, do CC.

Ora, de acordo com o art. 468º, do CC a obrigação do dono de negócio é a de “reembolsar o gestor das despesas que ele fundadamente considerado indispensáveis, com juros legais a contar do momento em que foram feitas”, e nos termos do art. 469º, do CC fazer seus os efeitos do mesmo aprovado a gestão.

\*

## **2. Da aceitação pelo réu dessa gestão de negócios**

Pretende, porém, o réu que nada soube dessa gestão e por isso, precisamente por isso, revogou o acordo celebrado.

Já vimos em sede probatória que, afinal consta dos acordos celebrados (e foram no número de 3) a expressão menção da intervenção nessa qualidade. Mas, o mesmo resultado (sem alteração de factos provados) seria atingido pela mera interpretação do acordo.

Assim seria necessário interpretar essa menção (intervenção como gestor de negócios) por forma a concluir-se se a mesma vincula ou não o réu.

Os critérios fundamentais em matéria de interpretação do negócio jurídico estão expostos no artigo 236º do Código Civil. O nº 1 daquele preceito estabelece «o grande princípio da interpretação negocial, consagrando a conhecida doutrina da impressão do destinatário: o sentido decisivo é aquele que se obtenha do ponto de vista de um declaratório normal colocado na posição do declaratório real, em face do comportamento do declarante”

Já antigamente Coelho da Rocha, in “Instituições”, §110 (1, 63-64) apontava os seguintes critérios para interpretação da vontade negocial:

“1º. Deve atender-se à mente ou verdadeira intenção do agente, a qual deve deduzir-se da linguagem, causa, circunstâncias e relações dos interessados.

2º- Deve procurar-se o sentido mais acomodado ao objecto de que se trata.

3º Quando a expressão seja incerta, deve atender-se de maneira que o acto não fique sem efeito.

4º Entende-se sempre que as partes se quiseram conformar com a disposição das leis.

5º A manifestação de vontade de renunciar ou ceder os seus direitos deve ser clara e positiva”.

Ou seja, devia ser salvaguardado o efeito útil dos contratos, em conformidade com a legalidade, respeitando o escopo e intenção das partes, exigindo também clareza na disposição de direitos.

A nossa doutrina mais clássica (Pires de Lima e Antunes Varela)[9] ensinava também que: “... A regra estabelecida no nº 1, para o problema básico da

*interpretação das declarações de vontade, é esta: o sentido decisivo da declaração negocial é aquele que seria apreendido por um declaratário normal, ou seja, medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratário real, em face do comportamento do declarante. Exceptuam-se apenas os casos de não poder ser imputado ao declarante, razoavelmente, aquele sentido (nº 1), ou o de o declaratário conhecer a vontade real do declarante (nº 2). (...) O objectivo da solução aceite na lei é o de proteger o declaratário, conferindo à declaração o sentido que seria razoável presumir em face do comportamento do declarante, e não o sentido que este lhe quis efectivamente atribuir.*

Ora, partindo destes elementos temos que:

- a) o teor literal do acordo não deixa margens para dúvidas sobre o âmbito da intervenção;
- b) a forma como as partes cumpriram o acordo, nomeadamente com o recebimento do sinal, reforça esse entendimento;
- c) e até a forma como o réu pôs termo ao contrato (carta dirigida à sociedade não ao gestor) aponta para esse sentido;
- d) Por fim, numa fase posterior e perante terceiros, o réu reafirma essa intervenção aceitando e assinado um contrato de permuta perante terceiros;
- e) e por último está demonstrado que o réu sabia, teve conhecimento e foi informado da intervenção nessa qualidade.

Logo, teremos de concluir que todos os elementos objectivos, literais e subjectivos demonstram que foi intenção das partes celebrar e cumprir e dar vida ao contrato nesses termos.

Acresce que, “(...) A normalidade do declaratário, que a lei toma como padrão, exprime-se não só na capacidade para entender o texto ou conteúdo da declaração, mas também na diligência para recolher todos os elementos que, coadjuvando a declaração, auxiliem a descoberta da vontade real do declarante. E o declaratário normal deve ser uma pessoa com Razoabilidade, sagacidade, conhecimento e diligência medianos, considerando as circunstâncias que ela teria conhecido e o modo como teria raciocinado a partir delas, mas fixando-a na posição do real destinatário, isto é, acrescentando as circunstâncias que este conheceu concretamente e o modo como aquele concreto declaratário poderia a partir delas ter depreendido um sentido declarativo”[10] (nosso sublinhado).

Ou seja, não basta afirmar a ignorância é preciso também demonstrar a adopção de uma conduta elementar adequada aos interesses em jogo que, recorde-se implicavam o valor de 490 mil euros. Nesta medida, ao réu bastaria ler o contrato e se tivesse dúvidas procurar num dicionário o que era “gestor de negócios”. Não parece ser uma exigência muito grande, tanto mais que, ao

não cumprir esse acordo, parece ter obtido um melhor preço de venda desses mesmos imóveis.

Acresce que o réu diz ter sido enganado, mas o certo é que quando “revogou” o contrato não aborda sequer esse problema e remete a carta para a sociedade e não para o promitente comprador. Ou seja, afinal demonstra concretamente saber com quem celebrou o contrato.

Depois, na notificação judicial avulsa diz que finalmente terá consultado o registo comercial e descoberto que o gestor não é sócio/gerente da mesma. Sendo que, a gestão de negócios é precisamente usada nos casos em que não existe representação orgânica da sociedade.

Por fim, importa salientar que no caso concreto, os contrato-promessa de compra e venda estão formalizados num escrito pelo que as declarações não valerão com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no respectivo texto, em conformidade com o princípio que se retira do artigo 238º, nº 1, do Código Civil.

Concluimos, portanto, interpretando os termos contratuais, que as partes acordaram na intervenção do Sr. D... como gestor de negócios.

### **3. Da legalidade da resolução do contrato**

A gestão de negócios aceite pelas partes obrigaria o réu, no quadro desse acordo e, se assim não fosse, no mais elementar comportamento conforme com a boa fé, obrigaria o mesmo a interpelar a contraparte fixando um prazo para a ratificação do acordo.

Na verdade, decorre do art. 808º, do CC que a mora do devedor, quando não estejamos perante um prazo certo de cumprimento ou as partes por consenso o tenham alargado, só implica a resolução do acordo quando exista: perda do interesse do credor objectivamente apreciado e uma interpelação admonitória. Ora, o réu nada fez, sendo que ao contrário do alegado a notificação judicial avulsa nem sequer fixa qualquer prazo para essa ratificação limitando-se a por termo ao acordo com esse fundamento.

Ou seja, a existência dessa gestão de negócios (ainda para mais aceite por ambas as partes) não constituiu por si só, uma forma de incumprimento definitivo nos termos do art. 762º, nº1, do CC.

Logo, teria sempre o réu de converter a mora em incumprimento definitivo. E, o certo é que não o fez[11] tanto mais que a autora veio a ratificar essa gestão dias após o recebimento da notificação judicial avulsa.

Ou seja, basicamente o réu usou a gestão de negócios como (falso) pretexto para a revogação do contrato sem que exista qualquer situação de incumprimento definitivo e muito menos qualquer perda de interesse, pois, note-se nem a qualidade do promitente comprador era fundamental já que os

imóveis iam ser alienados a terceiro(cfr. acordo de permuta assinado), nem a mesma foi negada, mas sim ratificada, pela autora sociedade dona do negócio. Concluímos, portanto que não existe qualquer causa preponderante, objectiva e saliente de resolução do contrato pelo que a revogação do réu é ilícita.

#### **4. Das consequências**

Pretendia a autora, quando formulou o seu pedido o recebimento da quantia do sinal em dobro (descontando o valor já recebido), e quantia de 300 mil euros a título de danos emergentes.

Mas, neste recurso voluntariamente limitou o seu pedido ao recebimento do sinal em dobro (descontando o valor já recebido), tanto mais que os factos provados não sustentam esse pedido.

Nenhuma das partes discute que a quantia de 40 mil euros entregue tinha a natureza de sinal.

Na verdade o art. 441.º, do CC estabelece a presunção de que assume a natureza de sinal toda a «quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço».

Depois, o réu já declarou expressamente que não iria cumprir o acordado não obstante ter ocorrido a ratificação do acordo, pelo que existe uma situação de incumprimento definitivo da sua obrigação.

Por último, está também demonstrado que a autora é uma sociedade comercial e que foram peticionados juros de mora. Mas em nenhuma parte do seu articulado foi pedida ou alegada essa qualidade comercial. Por isso, são devidos apenas os juros civis, pois, cabia à autora querendo formular esse pedido de forma clara, invocando até a natureza do crédito, por forma a que, por exemplo, pudesse o Réu invocar a sua qualidade e natureza do contrato como de consumo[12].

\*

#### **7. Deliberação**

Pelo exposto, este tribunal julga a presente apelação procedente por provada e, por via disso, condena o réu a pagar à autora a quantia de 40 mil euros (quarenta mil euros), a título de pagamento do sinal em dobro, descontado a quantia já liquidada, pela resolução ilícita do contrato promessa celebrado entre as partes.

Quantia essa acrescida de juros à taxa civil desde a citação até integral pagamento.

Custas a cargo do réu, pois, decaiu totalmente na apelação.

Porto em 7.10.2021  
Paulo Duarte Teixeira  
Deolinda Varão  
Freitas Vieira

---

**[1] Erro de numeração da parte.**

**[2] Note-se aliás que no seu depoimento a muito custo admite que o leu antes de assinar.**

**[3] Note-se que apenas na notificação judicial avulsa de 16.11.2017 é referido pelo réu que soube que o “Sr. D... não é gerente da autora”. Ora, se conjugarmos essa data com a primeira comunicação podemos concluir que não foi esse, então, o motivo da revogação do contrato.**

**[4] O qual no decurso do julgamento confrontou o réu com esse documento que não menciona na fundamentação, sendo que o réu afirmou “realmente li”.**

**[5] Facto aditado na sequência do recurso da apelante.**

**[6] Facto oficiosamente aditado**

**[7] in Lições de Direito Civil, 4ª Edição, 1995, pág. 650 e segs.**

**[8] In BMJ., 452, 432, que reproduz as palavras de Galvão Teles in Contratos Civis, 71 e segs.**

**[9] in “Código Civil Anotado”, vol. I, pág. 233, em nota ao art. 236º do Código Civil,**

**[10] Paulo Mota Pinto, in “Declaração Tácita e Comportamento Concludente”, 1995, 208. Cfr. ainda Heirinch Ewald Hörster, in “A Parte Geral do Código Civil Português -Teoria Geral do Direito Civil”, 1992, pág.511.**

**[11] Se dúvidas houvesse essa notificação nunca fixou qualquer prazo dizendo, por exemplo, que “se não ratificar em dez dias perdemos todo o interesse na manutenção do contrato”.**

**[12] Nos mesmos termos, defendendo a necessidade de pedido expresso da empresa comercial Ac da RL de 23.3.2012, nº 244/2002.L1-6 (Jerónimo Freitas)**