jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1517/20.6T8FAR.E1

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS
Sessão: 16 Dezembro 2021
Votação: UNANIMIDADE

JUNÇÃO DE DOCUMENTOS **TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE**

DOCUMENTO AUTÊNTICO **DOCUMENTO PARTICULAR**

VALIDADE

Sumário

1. A junção de documentos em sede recurso encontra-se balizada pelos requisitos do artigo 651.º do CPC.
2. Não se enquadra nos pressupostos deste preceito a junção de documento em sede de recurso para prova de facto instrumental tido em conta pelo tribunal na decisão de facto quando o documento é objetiva e subjetivamente anterior ao momento da produção de prova.
3. O escrito particular, vulgarmente conhecido no Brasil como «contrato de gaveta», por via do qual as partes acordam em que uma delas adquire a propriedade de determinado imóvel, mas ambas são comproprietárias do mesmo, definindo os direitos e deveres dos mesmos, não tem acolhimento na legislação portuguesa, por a transmissão e aquisição de propriedade ou compropriedade sobre imóveis só ser válida de for celebrada por escritura pública, por documento particular autenticado depositado eletronicamente ou, se acompanhado de contrato de mútuo, com ou sem hipoteca, em que a entidade mutuante seja uma instituição de crédito, por documento particular de modelo próprio. (sumário da relatora)

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção do Tribunal da Relação de Évora

I – RELATÓRIO
S… e S…, em 27-06-2020, intentaram ação declarativa de condenação contra L… e D… formulando os seguintes pedidos:
a) Que os Réus sejam condenados a apresentar a planilha das rendas e a ressarci-los do valor das rendas auferidas no período em que era para ser dos Autores, ou seja, 01-10-2019 a 31-03-2020, acrescidas de juros de mora à taxa legal desde a citação até o efetivo e integral pagamento, ou que seja reconhecido aos Autores o direito a usufruir o apartamento no período das férias de 2020, da presente data até 30-09-2020;
b) Que seja declarada a nulidade da escritura de compra e venda realizada em nome dos Réus;
c) Que sejam declarados que os Autores são os únicos donos e legítimos proprietários do apartamento;
ou, em alternativa,
d) Que sejam os Réus condenados a pagar aos Autores a quantia de €137.692,00, por todo o investimento efetuado no apartamento, não sendo mais coproprietários, acrescida de juros de mora à taxa legal desde a citação até efetivo e integral pagamento.

Para fundamentarem a sua pretensão, alegaram, em suma, terem celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, tendo pago parte do sinal, mas por dificuldades financeiras, foi convencido entre Autores e Réus que estes adquirissem o imóvel em seu lugar, tendo as partes celebrado um «contrato de gaveta» que atribuía a compropriedade do imóvel aos quatro, com determinadas condições.
Porém, os Réus impedem o acesso dos Autores a imóvel, apesar de estarem já cumpridas todas as condições.

Na contestação, os Réus aceitaram, em parte o alegado pelos Autores quanto à celebração do referido «contrato de gaveta», paralelo ao contrato de compra e venda, mas impugnaram que os Autores tenham cumprido as condições acordadas.

Realizada audiência de discussão e julgamento foi a ação julgada improcedente e os Réus absolvidos dos pedidos.

Inconformados, os Autores interpuseram recurso de apelação apresentando as seguintes CONCLUSÕES[1]:
«33º- A interposição deste recurso se faz necessária porque o douto acórdão do juízo a quo, baseando-se tão somente na declaração dos aqui recorridos,

entendeu que o acesso ao imóvel, aos seus rendimentos, dependia de pagamento integral dos valores previstos no contrato particular firmado entre recorrentes e recorridos, o que não encontra previsão contratual ou legal.
34º- Diante de todo o exposto, patente nos autos que os recorrentes desde o início almejavam adquirir o imóvel no Algarve e somente aceitaram a participação dos recorridos no negócio após muita insistência e abuso da relação (pai e filha) de confiança que existia.
35º- No entanto, os recorridos, visando enriquecer ilicitamente, registaram a escritura de compra e venda unicamente em seus nomes e por conseguinte impediram o uso do imóvel pelos recorrentes, em claro descumprimento de acerto contratual.
36º- Resta evidente, portanto, que não houve qualquer incumprimento contratual por parte dos recorrentes.
37º- Diante da comprovação de não cumprimento do contrato pelos recorridos, o contrato particular celebrado prevê expressamente a restituição dos valores pagos pelos ora recorrentes.
38º- Assim sendo, impõe-se a rescisão do contrato em seus termos, merecendo o recebimento dos valores que desembolsaram, os quais estão satisfatoriamente comprovados e indicados nos autos, perfazendo um total de 107.242,49 euros.
39º- É nesse sentido que se interpõe o presente recurso a fim de que se reforme a sentença proferida, em 27/06/2021, condenando os recorridos ao pagamento dos valores pagos pelos recorrentes como investimento no apartamento, acrescido de juros de mora à taxa legal desde a citação até o efetivo e integral pagamento, diante do atestado incumprimento contratual e inobservância das provas coligidas aos autos quanto às despesas dos recorrentes.
Termos em que e nos melhores de direito, requer as V. Exas., que concedam provimento ao presente recurso e o douto acórdão do juízo a quo ser revogada e, em consequência, ser a acção julgada procedente pelo incumprimento contratual, condenando os recorridos ao pagamento dos valores pagos no total de 107.242,49€ pelos recorrentes como investimento no apartamento, crescido de juros de mora à taxa legal desde a citação até o efetivo e integral pagamento, diante do atestado incumprimento contratual e inobservância das provas coligidas aos autos quanto às despesas dos recorrentes.»

OS Réus apresentam resposta ao recurso, defendendo a rejeição da impugnação da decisão de facto e a confirmação da sentença recorrida.

II- FUNDAMENTAÇÃO

A- *Objeto do recurso*
Delimitado o objeto do recurso pelas conclusões apresentadas, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso e daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (artigos 635.º, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.º 1 e 608.º, n.º 2, do CPC), não estando o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3, do CPC), as questões a decidir no recurso são as seguintes:
I- Questão prévia: junção de documento com as alegações de recurso:
II- Apreciação do objeto do recurso:
- Retificação de erro material;
- Impugnação da decisão de facto;
- Do mérito da decisão recorrida.

B- *De Facto*
A 1.ª instância deu como provada e não provada a seguinte factualidade:
FACTOS PROVADOS:
«1) Os Autores S… e S… celebraram em 15 de agosto de 2018, um Contrato de Promessa de Compra e Venda com a Parcitec – Construções Lda no âmbito do qual prometeram comprar e esta prometeu vender, pelo preço total de € 310.000,00, a pagar em várias prestações, devendo estar pago até 31 de março de 2019 a quantia de € € 186.000,00, sendo o reminiscente pago na celebração da escritura definitiva, uma fração autónoma correspondente ao 1º andar do Bloco, fração G, tipo T3, B, do prédio urbano localizado no Sítio dos Cavacos, freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo … da mencionado freguesia e descrito na conservatória do Registo Predial de Loulé sob o nº … da freguesia de Quarteira, encontrando-se o apartamento em construção, tal como resulta de fls. 10 a 12 e 134 a 136, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigos 1º a 4º da petição inicial).
2) Os Autores pagaram a quantia de €46.000,00 relativamente à promessa de compra e venda referida em 2) até agosto de 2019 (artigo 5º da petição inicial).
3) Em agosto de 2019, os Autores receberam um comunicado da promitente vendedora de que o prédio já tinha sido finalizado e que seria realizada a escritura de compra e venda (artigo 6º da petição inicial).
4) Os Autores residem em Luxemburgo e organizaram-se para viajar para Portugal, mas precisamente para Quarteira, localidade onde está o apartamento e seria realizada a escritura de compra e venda, gastando nas viagens montante não concretamente apurado (artigos 7º e 39º da petição

inicial).
5) Convidaram os Réus que vivem na Bélgica para irem de férias, sendo que a Ré é filha do Autor e este pagou a estadia dos Réus (artigo 8º da petição inicial).
6) O Autor teve um acidente em 14 de junho de 2019 e caiu do andaime nas obras na qual trabalhava, quebrando as vertebras e ficou com dificuldades para trabalhar desde meados de 2019 (artigo 9º da petição inicial).
7) Na sequência dos Autores não terem disponibilidade financeira para comprar o imóvel referido em 1) e não lhes ter sido concedido financiamento bancário, para não perderem o sinal já pago, solicitaram aos Réus que adquirissem o imóvel para si, acordando a possibilidade dos Autores o virem a adquirir em compropriedade por acordo escrito de 6 de agosto de 2018, denominado "Acordo particular", nos termos do qual estabeleceram que a compra do apartamento referido em 1) seria em nome dos Réus, que contrariam um empréstimo no valor de €200.000,00 (incluindo €50.000,00 para os Autores, que serão solidários com este empréstimo e também "responsável" pela sua parte no empréstimo). Mais referem que o apartamento pertencerá aos Autores em 50% desde que paguem a sua participação de 50% (metade do preço de compra- €155.000,00, já tendo sido pagos €46.000,00; taxas de Notário e impostos relacionados com a compra- +/- €8.500,00; metade do preço do ar condicionado- +/- €2.500,00; metade da compra dos móveis-+/- €5.000,00; metade das cobranças mensais do apartamento e metade dos impostos e taxas). Foi estabelecido como condição da compropriedade que entre 1 de outubro e 31 de março o apartamento é propriedade exclusiva dos Autores. A venda só pode ser feita com o acordo dos 4 proprietários, só não sendo necessária quando uma das partes não assumir o pagamento da sua parte. Mais referem que os Autores assumem o compromisso de reembolsar o empréstimo de € 200.000,00 até ao fim de 2021, mas com flexibilidade nas datas, tal como resulta de fls. 37 a 48, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigo 15º da petição inicial-parte).
8) Em 18 de Outubro de 2019, os Réus L… e D… compraram o prédio referido em 1) à Parcitec – Construções Lda por escritura pública de compra e venda, pelo preço de PTE. 310.000,00, o qual foi adquirido com recurso a mútuo com hipoteca no valor de €200.000,00, sendo os Réus os compradores e os mutuários, tendo o preço sido pago, por cheque ou transferência bancária, nos seguintes termos:
- €31.000,00, em 04-09-2018;
- €7.500,00 em 18-01-2019;
- €7.500,00 em 24-01-2019;
- €30.000,00 em 06-08-2019;

- €34.000,00 em 10-09-2019,
- €200.000,00 em 18-10-2019, de fls. 180 a 214; 9)
9) Atento o acordo referido em 7), os Autores efetuaram um empréstimo bancário em nome deles, por serem mais jovens e terem crédito bancário, ao contrario dos Autores, junto na Caixa Geral de Depósitos em Quarteira, no montante total de €200.000,00, a serem pagos em 20 anos em prestações mensais, sendo que entre Autores e Réus acordaram que €150.000,00 seriam pagos pelos Réus e €50.000,00 seriam pagos pelos Autores, os quais têm pago aos Réus mensalmente a quantia de €230,00 da prestação que estes suportam para amortização do empréstimo bancário (artigos 17º e 24º da petição inicial).
10) Os Réus têm inscrita a seu favor a aquisição, por compra, do prédio referido em 1) Ap. 2349 de 29-10-2019, estando tal prédio onerado com uma hipoteca.
11) O Autor efetuou duas transferências para conta bancária do Réu L..., em agosto de 2019, uma no valor de €6.000,00, a outra no valor de €14.000,00 e, em 18 de outubro de 2019, fez uma transferência bancária para o Réu no valor de €24.000,00, perfazendo um total de €44.000,00 (artigo 19º da petição inicial).
12) Em setembro de 2019, o Réu emprestou a quantia de €30.000,00 ao Autor para pagamento de parte do apartamento referido em 1), a qual deveria ser paga logo após a escritura (artigo 22º da petição inicial).
13) Os Autores não utilizaram o apartamento de 1 de outubro de 2019 a 31 de março de 2020, apesar de o terem solicitado aos Réus (artigos 28º e 29º da petição inicial).
14) Os Réus vêm explorando o imóvel referido em 1), desde outubro de 2019, auferindo rendas, com publicidade no Airbnb e Facebook (artigo 30º da petição inicial).
15) Os Autores receberam uma carta da advogada dos Réus, informando que não tem direito de fruir do imóvel, a não ser que pague o valor de 30.000,00€ e outras dívidas (artigo 33º da petição inicial).
16) Os Autores inicialmente pagavam metade das despesas mensais de luz, água, condomínio, ainda mais com o pagamento do IMI, prestações do empréstimo bancário e seguro anual do apartamento, sempre realizando o pagamento por transferências bancárias para a conta do Réu mas, por não terem acesso ao apartamento, deixaram de o fazer (artigo 46º da petição inicial).
17) Em 24 de Março de 2019, os Réus entregaram a quantia de €10.000,00 aos Autores, a título de empréstimo, a qual foi devolvida no âmbito das transferências referidas em 11), tendo ainda sido transferida pelo Autor a

quantia de €4.000,00 em 30-08-2019 (artigo 13º da contestação).
18) Entre 1 de outubro e 2019 e 31 de março de 2020, a exploração turística do prédio referido em 1), rendeu pelo menos, a quantia líquida de €3.093,69 auferida pelos Réus (artigo 41º da contestação).
19) Os Autores suportaram custos com a mobília do apartamento referido em 1) e de valor não concretamente apurado, tendo pago exclusivamente o ar condicionado no valor de €4.900,00, tendo sido o Réu que suportou as despesas relativas a impostos e Notário para celebração a compra e venda do imóvel referido em 1), no valor total de €17.574,75 (artigo 38º da petição inicial).»

FACTOS NÃO PROVADOS:
«a) Já em Portugal, os Réus ficaram deslumbrados com o apartamento e propuseram aos Autores a comprar a metade do valor do apartamento, ou seja, serem coproprietários (artigo 10º da petição inicial).
b) Por causa do acidente do Autor, os Réus diziam que queriam ajudar, assim não ficaria tão caro as prestações do empréstimo bancário (artigo 11º da petição inicial).
c) O investimento dos Autores no apartamento era para reforma, pois que já estavam cansados e muito perto de atingir a idade para reforma (artigo 12º da petição inicial).
d) A princípio, os Autores não aceitaram a proposta, mas diante de tanta insistência por parte dos Réus, então eles acabaram cedendo, sem contar que a Ré é filha do Autor e assim ficaria tudo em família (artigo 13º da petição inicial).
e) Na assinatura do acordo referido em 7) dos factos provados, o Réu não aceitou um profissional do direito, ou seja, um advogado e até mesmo a filha da Autora que é advogada, não teve acesso ao Contrato e foi proibida de ter conhecimento (artigo 15º da petição inicial-parte).
f) O Autor argumentou por várias vezes que a escritura ficasse em nome dos Autores também, mas não foi aceito pelo Réu (artigo 26º da petição inicial).
g) Os Autores contribuíram com o pagamento do Notário e impostos relacionados a compra do imóvel (artigo 27º da petição inicial).
h) Ficou acordado verbalmente entre as partes que a quantia emprestada pelo Réu de € 30.000,00, seria pago em várias prestações e até porque eles sabiam da saúde precária do Autor e a dificuldade em trabalha (artigo 36º da petição inicial).
i) O Réu disse que ia castigá-lo por não ter pago os €30.000,00 e não ia deixar os Autores a usufruir os 6 meses, desrespeitando o contrato de gaveta (artigo 37º da petição inicial).

j) Para além do provado em 4), desde 2018 que os Autores vêm tendo gastos com apartamento, como vivem em Luxemburgo tem os custos da viagem, hotel, aluguel de apartamento e etc., o que já perfaz um total no valor de €15.650,00 (artigo 39º da petição inicial).
k) Para além do provado em 19), toda a mobília foi comprada pelos Autores e outras despesas gerais, perfazendo um total de €12.042,00 (doc. que se junta) (artigo 38º da petição inicial).
l) Para além do provado em 18), o valor das rendas apurados pelos Réus no período de 1 de outubro de 2019 a 31 de março de 2020 é de €20.000,00 (artigo 42º da petição inicial).
m) O apartamento e a mobília estão danificados, em virtude do uso frequente de pessoas do arrendamento e se encontram em má condições de conservação e utilização (artigo 43º da petição inicial).»

C- *De Direito*
Identificadas as questões a decidir, passemos à sua análise.
1. **Questão prévia: junção de documento com as alegações de recurso**

No ponto 7.º do corpo da alegação, os recorrentes escreveram o seguinte:
«7º- Salvo o devido respeito ao douto acórdão a quo, não é verdade de que os Recorrentes não conseguiram o empréstimo junto ao Banco, comprova-se de que foi aprovado o empréstimo em nome dos Recorrentes, através de documento do Banco Caixa Geral de Depósitos, (Doc. nº 1 junto a este Recurso).»
O documento em causa tem data de 02-08-2019 (cfr. fls. 289v a 290v).
A junção de documentos em sede recurso encontra-se balizada pelos requisitos do artigo 651.º do CPC, preceito que estipula do seguinte modo:
«1- As partes apenas podem juntar documentos às alegações nas situações excecionais a que se refere o artigo 425.º ou no caso de a junção se ter tornado necessária em virtude do julgamento proferido na 1.ª instância.
2- As parte podem juntar pareceres de jurisconsultos até ao início do prazo para a elaboração do projeto de acórdão.»
O preceito revela que a junção nesta fase processual é excecional e, fora da situação do n.º 2, do preceito (que, no caso, obviamente, não se verifica), a junção apenas é admissível nas situações a que se reporta o artigo 425.º do CPC (superveniência objetiva ou subjetiva que impediu a apresentação até ao momento da discussão/decisão) ou por a junção se ter tornado necessária em virtude da decisão proferida pela 1.ª instância.

O segmento final do n.º 1 do artigo 651.º, n.º 1, do CPC, como vem sendo

defendido de forma consensual, deve ser interpretado no sentido de excluir as situações em que os documentos visam provar factos que já antes da decisão a parte sabia sujeitos a prova, não podendo servir de pretexto a mera surpresa do resultado, entendendo-se, assim, que apenas ocorre aquela previsão normativa quando *"… a decisão se tenha baseado em meio probatório inesperadamente junto por iniciativa do tribunal ou em preceito jurídico com cuja aplicação as partes justificadamente não tivessem contado".*[2]
Esta última situação, segundo refere ANTUNES VARELA, *«(…) não abrange a hipótese de a parte se afirmar surpreendida com o desfecho da acção (ter perdido, quando esperava obter ganho de causa) e pretender, com tal fundamento, juntar à alegação documento que já poderia ter apresentado em 1.ª instância.*
O legislador quis manifestamente cingir-se aos casos em que, pela fundamentação da sentença ou pelo objecto da condenação, se tornou necessário provar factos com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes de a decisão ser proferida". [3]
No caso em apreço, o documento não é, objetiva ou subjetivamente superveniente à data da p.i. (a ação deu entrada em juízo em 27-06-2020), Resta saber se se enquadra na parte final do n.º 1 do artigo 651.º, do CPC, interpretado nos termos acima referidos.
O facto que o documento visa provar – que os Autores conseguiram aprovar um crédito bancário em seu nome – não foi alegado pelos Autores, pois o que alegaram foi diverso como consta do artigo 17.º da p.i., ou seja, o que alegaram foi que que os Réus pediram o empréstimo em nome deles por serem mais jovens e terem mais anos de financiamento.
Os Réus impugnaram o artigo 17.º da p.i. por entenderem ter conteúdo conclusivo (artigo 2.º da contestação). Ademais, de acordo com a contestação, o empréstimo foi celebrado em nome dos Réus porque foi quem assumiu a aquisição do imóvel por os Autores terem dificuldades económicas para o fazerem e não por não lhes ter sido concedido o empréstimo bancário.
Dos pontos 7 e 9 dos factos provados resulta, respetivamente, que os Autores solicitaram aos Réus que adquirissem o imóvel por não terem disponibilidade financeira *«e não lhes ter sido concedido financiamento bancário»* e que o crédito foi efetuado pelos Autores por serem mais jovens, terem crédito bancário, «ao contrário dos Autores».
Esta versão dos factos donde resulta que aos Autores não foi concedido crédito bancário o que teria contribuído para pedirem aos Réus que procedessem ao pedido de empréstimo bancário e aquisição do imóvel em nome deles, como *supra* referido, não consta dos articulados e resulta do julgamento como denota a fundamentação da matéria de facto, onde se pode

ler:
«Assim, não ficou o Tribunal com dúvidas de que os Réus procuraram ajudar os Autores de modo a que não perdessem o sinal dado para a compra do apartamento que estavam em risco de perder por incumprimento do acordo, não tendo conseguido empréstimo bancário, tendo solicitado ajuda aos Réus, versão que é corroborada pelos depoimentos das testemunhas M… e N… relativamente ás dificuldades de cumprimento do contrato-promessa por parte dos Autores, bem como que não conseguiram crédito bancário.» (sublinhado nosso)
É certo que resultando o facto dos depoimentos prestados em audiência de julgamento, o mesmo poderia ser atendido como decorre do 5.º, n.º 2, alíneas a), do CPC, devendo ter sido enunciado pelo Tribunal *a quo* que iria fazer uso dessa factualidade, o que não decorre do teor das atas de audiência e julgamento.
Desse modo, poderia entender-se que a sentença ao acolher na decisão de facto tal matéria determinou a necessidade da parte juntar aos autos documento que infirme aquela factualidade, pelo que a situação seria suscetível de ter enquadramento no artigo 651.º, n.º 1, parte final, do CPC.
Porém, o documento não tem natureza superveniente pelo que a sua junção não tem a virtualidade de modificar a decisão de facto (artigo 662.º, n.º 1, do CPC).
Caberia, assim, aos Apelantes em sede de julgamento contraditar os depoimentos em sentido oposto ao teor do documento objetiva e subjetivamente anterior à produção da prova, requerendo a sua junção ao processo nessa fase, justificando a junção tardia com tal circunstância.
Não o tendo feito, afigura-se-nos que deixaram precludir tal direito e não lhes assiste agora a faculdade de juntarem o documento em fase de recurso.
Não se pode olvidar que a finalidade dos recursos não é a de produzir decisões novas, mas apenas o reexame ou reapreciação da decisão proferida,[4] o que determina que a 2.ª instância não seja confrontada com alegações e provas não submetidas ao crivo valorativo da 1.ª instância, sob pena de violação de um grau de jurisdição.
Acresce que o facto aludido tem natureza meramente instrumental, ou seja, não faz parte dos factos essenciais que enformam a causa de pedir, seja no segmento concernente à nulidade da escritura de compra e venda e pedido de declaração dos mesmos como únicos proprietários do imóvel, seja no segmento referente ao pedido de pagamento das quantias peticionadas. Donde a relevância do mesmo resume-se a contribuir para formar a convicção do julgador sobre a razão do empréstimo e da escritura ter sido feita em nome dos Autores, factualidade que mesmo a não ser dada como provada, em nada

altera a decisão de direito, porquanto a procedência ou improcedência dos pedidos não assenta na existência ou inexistência da concessão de empréstimo bancários aos Autores. O que é, obviamente, diverso dos Autores terem dificuldades financeiras para suportar o encargo com a aquisição do imóvel.
Nestes termos, ponderando tudo o que vem sendo dito, a junção do documento em sede de recurso não se enquadra nos pressupostos do artigo 651.º, n.º 1, do CPC, pelo que não se admite a sua junção aos autos.

2. **Apreciação do objeto do recurso**
2.1. **Retificação de erro material**
No corpo da alegação (mas não nas conclusões) invocam os Apelantes que no ponto 9 dos factos provados existe um erro material por terem sido os Réus quem realizou o empréstimo e não os Autores.
Cumpre apreciar, considerando o disposto no artigo 614.º, n.º 1 e 2, do CPC.
Estipula o artigo 146.º do CPC, em consonância com o disposto no artigo 249.º do Código Civil, que é admissível a retificação de erros de cálculo ou de escrita, revelados no contexto da peça processual apresentada, devendo o juiz admitir o pedido de retificação, a requerimento da parte, desde que a falta não deva imputar-se a dolo ou culpa grave e a correção não implique prejuízo relevante para o regular andamento da causa.
No caso, o erro material provém do alegado no artigo 17.º da p.i., alegação que foi transposta para o referido ponto 9 dos factos provados.
Decorre da leitura compreensiva dos articulados e dos documentos juntos aos autos que foram os Réus que efetuaram o empréstimo bancário e não os Autores.
Nestes termos, <u>ordena-se a correção do erro material detetado no ponto 9 dos factos provados, passando o mesmo a ter a seguinte redação:</u>
«9) Atento o acordo referido em 7), os **Réus** efetuaram um empréstimo bancário em nome deles, por serem mais jovens e terem crédito bancário, ao contrario dos Autores, junto na Caixa Geral de Depósitos em Quarteira, no montante total de € 200.000,00, a serem pagos em 20 anos em prestações mensais, sendo que entre Autores e Réus acordaram que € 150.000,00 seriam pagos pelos Réus e € 50.000,00 seriam pagos pelos Autores, os quais têm pago aos Réus mensalmente a quantia de € 230,00 da prestação que estes suportam para amortização do empréstimo bancário (artigos 17º e 24º da petição inicial).»[5]

2.2. **Impugnação da decisão de facto**
Na conclusão 33.º do recurso, invocam os Apelantes que a sentença se baseou «tão somente na declaração dos aqui recorridos». Na conclusão 39.ª do

recurso, os Apelantes invocam que deve ser modificada a sentença em sentido favorável à sua pretensão por, entre ouras razões, ter ocorrido «inobservância das provas coligidas aos autos quanto às despesas dos recorrentes.»
No corpo da alegação os Apelantes fazem referência ao depoimento de uma testemunha (artigo 18.ª da alegação) e a valores documentados nos autos e às declarações do Réu L… (artigo 27.º da alegação).
Da conjugação desta alegação poderá subentender-se que os recorrentes invocam que o Tribunal *a quo* incorreu em erro de julgamento ao nível do facto (para além de ser claramente invocado o erro na aplicação do direito), embora em momento algum formulem expressamente pretensão no sentido de ser reapreciada a decisão de facto.
Para afastar dúvidas quanto a esta questão, e a fim de dar como estabilizado o quadro factual inserto na sentneça, clarifica-se que não se tem por impugnada a decisão de facto porquanto os Apelantes não cumpriram nem o ónus de concretização e de indicação dos meios de prova previstos no artigo 640.º do CPC, de molde a permitir ao tribunal de recurso reapreciar a decisão de facto.
Assim, os Apelantes para além de não formularem a vontade de sindicar por essa via a decisão de facto, também não indicam os pontos de facto que consideram incorretamente julgados, não referenciam os concretos meios de prova, constante do processo ou do registo da prova, que impunham decisão diversa sobre os concretos pontos impugnados, nem indicam a decisão que deveria ter sido proferida. Para além de não fazerem qualquer menção em relação às passagens da gravação que justificavam a alteração da decisão de facto (cfr. artigo 640.º, n.º 1, alíneas a, e b), e n.º 2, alínea a), do CPC).
Nestes termos, o que se nos afigura existir por parte dos recorrentes é uma rejeição global do decidido subentendendo-se das suas alegações que pretendem uma reapreciação global da prova, um *novo* julgamento, situação que não se enquadra nos pressupostos legais da impugnação da decisão de facto previstos no referido artigo 640.º do CPC.
Nestes termos, nada há a apreciar em relação à decisão de facto, mantendo-se a mesma inalterada (salvo a retificação do ponto 9 acima referida).

2.3. **Do mérito da decisão recorrida**
Como decorre das conclusões recursivas, os Apelantes pretendem a alteração da sentença no sentido de reconhecer que os recorridos se encontram em incumprimento contratual em relação ao contrato particular que celebraram, pugnando pela condenação dos recorridos no pagamento das despesas que os recorrentes suportaram e que mencionam ser no total de €107.242,49, acrescido de juros de mora à taxa legal desde a citação até efetivo e integral pagamento, valor que corresponde ao investimento que fizeram no imóvel.

O que corresponde ao pedido formulado subsidiariamente, com redução do valor peticionado.
Sobre esta questão, escreveu-se na sentença:
«Quanto ao pedido subsidiário de que os Réus condenados a pagar aos Autores a quantia de €137.692,00, por todo o investimento efetuado no apartamento, não sendo mais comproprietários, acrescida de juros de mora à taxa legal desde a citação até efetivo e integral pagamento, só com a revogação ou resolução do contrato particular é que eventualmente poderá ocorrer o pagamento de uma indemnização, a título de enriquecimento sem causa relativamente aos valores pagos.»
E mais à frente, após análise dos pressupostos do enriquecimento sem causa (artigos 473.º, 474.º e 479.º do Código Civil), lê-se o seguinte:
«Ora, no caso dos autos, considerando que o contato particular ainda pode ser cumprido, atento o prazo concedido para pagamento do empréstimo e as partes não revogaram ou resolveram tal contrato, ainda é no âmbito desse incumprimento contratual que tem que ser resolvida a situação, tendo o instituto jurídico do enriquecimento sem causa natureza subsidiária, ou seja, só caso os Autores não sejam indemnizados no âmbito do termo do contrato paralelo que celebraram com os Réus é que poderá lançar mão de tal instituto (o qual nem seque invocou nos autos).
Conclui-se, assim, que o pedido subsidiário também não pode proceder, sendo a ação totalmente improcedente.»
Vejamos.
A sentença recorrida partiu do pressupostos o contrato celebrado entre Autores e Réus – escrito particular intitulado «Contrato Particular», junto a fls. 43-47, referenciado no ponto 7 dos factos provados – é válido e produz efeitos ao abrigo da liberdade contratual, devendo ser pontualmente cumprido como dispõem os artigos 405.º e 406.º do Código Civil.
E que não tendo sido revogado ou resolvido, nem sequer ainda atingido o prazo nele previsto para cumprimento das obrigações ali contratualizadas, não assiste aos Autores o direito à indemnização peticionada referente ao investimento que fizeram com a aquisição do imóvel, razão pela qual também deve ser afastada a aplicação do regime subsidiário do enriquecimento sem causa previstos nos artigos 473.º e seguintes.
Não acompanhamos a interpretação jurídica que o Tribunal *a quo* fez deste contrato particular no que concerne à sua validade.
Os Autores mencionam mormente no artigo 15.º da p.i. que se trata de um «contrato gaveta», expressão vulgarizada no Brasil para designar um acordo de vontade que estabelece cláusulas e termos a serem cumpridos pelas partes como comproprietários de um imóvel, embora a aquisição do domínio seja

feita apenas a favor de uma das partes.
Este tipo de contrato não se encontra previsto na legislação portuguesa.
A questão da sua validade não se coloca em termos de liberdade negocial, mas sim em termos de exigência de forma, uma vez que sendo a regra a liberdade de forma (artigo 219.º do Código Civil), há contratos que só são válidos se celebrados mediante a forma exigida por lei.
A compra de um imóvel em regime de compropriedade segue as regras da aquisição da propriedade a título individual (artigos 1302.º, 1316.º, 1317.º e 1403.º do Código Civil). A diferença é que por via da compropriedade ou propriedade comum, duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a coisa (n.º 1 do artigo 1403.º do Código Civil), com inerentes desenvolvimentos ao nível dos direitos e obrigações dos comproprietários (artigos 1406.º e seguintes do Código Civil).
O contrato de compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço (artigos 874.º e 879.º do Código Civil).
A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei (artigo 408.º, n.º 1, do Código Civil).
A compra e venda de um imóvel só é válido se for celebrado por escritura pública, salvo disposição legal em contrário (artigo 875.º do Código Civil e 89.º do Código do Notariado).
São igualmente válidas as transmissões por compra e venda de prédio urbano destinado à habitação, quando acompanhada de contrato de mútuo, com ou sem hipoteca, em que a entidade mutuante seja uma instituição de crédito, devendo ser efetuada através de documento particular de modelo próprio (artigo 2.º do Decreto-lei n.º 255/93, de 15-07).
Também a transmissão pode ser feita por documento particular autenticado e depositado eletronicamente (artigo 69.º, n.º 1, alínea b), do Código do Registo Predial, artigos 22.º, alínea a), e 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04-07, e Portaria nº 1535/2008, de 30-12).
Ora, o documento particular junto aos autos não obedece à formal legal prevista na lei para validar a transmissão do direito de propriedade.
Por isso, quando no mesmos as partes acordaram que o imóvel ficava a pertencer em compropriedade em 50% aos Autores, conforme as condições ali escritas, suportando os mesmos determinados custos com a aquisição (parte do preço e impostos), com o pagamento do empréstimo bancário, regulando, ainda, a utilização do imóvel, a possível venda a terceiros, as consequências do incumprimento das partes, o prazo de cumprimento dos reembolsos, o destino em caso de morte de algum dos intervenientes, o referido acordo

pressupõe a transmissão da propriedade para os outorgantes e os efeitos que as partes pretenderam assacar a essa transmissão.
Ato jurídico que carece de ser realizado pela forma legal prevista na lei, nos termos *supra* referidos, estando vedado às partes de forma válida e eficaz acordarem em simples documento particular que, por esse modo, se transmitia aos Autores o direito de propriedade sobre o referido imóvel, passando a ser comproprietários do mesmo.
A falta de forma determina a nulidade daquele negócio jurídico («Contrato Particular»), nos termos do artigo 220.º do Código Civil, podendo a mesma ser conhecida a todo o tempo e declarada oficiosamente pelo tribunal (artigo 286.º do Código Civil).
Os efeitos da nulidade constam do artigo 289.º do mesmo diploma legal. Tem efeito retroativo e deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado, ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.
No caso em apreço, e considerando o pedido subsidiário dos Autores, atento o que constam dos factos provados sob os n.ºs 2, 4, 9, 11, 12, 16, 17, 19, os Réus têm de restituir aos Autores os seguintes valores:
Facto Provado 2: €46.000,000 correspondente ao sinal do contrato-promessa de compra e venda;
Facto Provado 4: valor não concretamente apurado referente ao valor das viagens dos Autores do Luxemburgo para Quarteira por causa da realização da escritura de compra e venda, a apurar em sede de liquidação;
Facto Provado 9: o valor do pagamento das mensalidades para amortização do empréstimo à razão de €230,00 mensais, a apurar em sede de liquidação;
Facto Provado 11: €44.000,00 correspondente a transferências bancárias que o Autor fez para a conta bancária do Réu;
Facto Provado 16: o valor do pagamento de metade das mensais de luz, água, condomínio, IMI, seguro anual, a apurar em sede de liquidação;
Facto Provado 19: €4.900,00 referente ao valor do ar condicionado mais o valor das mobílias do apartamento não concretamente apurado e a apurar em sede de liquidação.
Por sua vez, os Autores têm de restituir aos Réus os €30.000,00 referidos na Facto Provado 12, que estes emprestaram àqueles para pagamento de parte do apartamento.
Estipula o artigo 609.º, n.º 2, do CPC, que não havendo elementos para fixar a quantidade, o tribunal condena no que vier a ser liquidado, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida.
Feitas as contas dos valores que devem os Réus restituir aos Autores, descontando o valor de €30.000,00 que estes devem restituir àqueles, **o valor da condenação imediata na parte já líquida ascende a €64.900,00.**

A que acresce o valor que vier a ser liquidado em face dos pontos 4, 9, 16 e 19 dos factos provados.
Sendo que o valor total a restituir (incluindo a parte já líquida) **não pode exceder €107.242,49**, que corresponde ao valor do **pedido subsidiário** após a delimitação objetiva do objeto do recurso em relação ao valor peticionado no mesmo (artigo 635.º, n.ºs 3 e 4, do CPC).
Em face do exposto, apelação procede parcialmente, impondo-se a revogação da sentença na parte recorrida (pedido subsidiário) em conformidade que ora decidido.

III- DECISÃO
Nos termos e pelas razões expostas, acordam em julgar procedente a apelação, revogando a sentença recorrida na parte impugnada e, consequentemente, por via da declaração de nulidade do contrato intitulado «Contrato Particular» junto aos autos:
a) Condenam os Réus a restituir aos Autores a quantia líquida de **€64.900,00** (sessenta e quatro mil e novecentos euros), que já incluí a compensação da quantia em que os Autores são condenados a restituir aos Réus no valor de €30.000,00 (trinta mil euros);
b) Condenam os Réus a restituir aos Autores os valores que vierem a ser liquidados decorrentes dos factos provados 4, 9, 16 e 19, sendo que o valor das quantias a liquidar somadas à referida em a) deste dispostito não podem exceder **€107.242,49** (cento e sete mil, duzentos e quarenta e dois euros e quarenta e nove cêntimos);
c) Condenam Autores/Apelantes e Réus/Apelados nas custas nas duas instâncias, dado o recíproco decaimento em relação ao pedido subsidiário, fixando-se provisoriamente as mesmas, respetivamente, em 25% e 75%, sem prejuízo do rateio final, sendo a taxa de justiça do recurso fixada pela Tabela referida no n.º 2 do artigo 6.º do RCP.
d) Condenam os Apelantes nas custas do incidente de não admissão do documento junto em sede de recurso, fixando-se a taxa de justiça, em 2 (duas) UC´s (artigo 527.º do CPC e artigo 7.º, n.º 4, do RCP).

Évora, 16-12-2021
(Maria Adelaide Domingos - *Relatora*)
(José Lúcio – *1.º Adjunto*)
(Manuel Bargado - *2.º Adjunto*)

---

[1] A numeração das conclusões segue a numeração do alegado no corpo da

alegação do recurso.
[2] ANTUNES VARELA, anotação ao acórdão do S.T.J., de 09.12.1980, in RLJ, 115.º, p. 89.
[3] ANTUNES VARELA et. al., Manual de Processo Civil, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1985, p. 533-534.
[4] AMÂNCIO FERREIRA, Manual dos Recursos em Processo Civil, Almedina, 7.ª ed., 2006, p. 155.
[5] A negrito encontra-se destacada a alteração da redação.