

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0453193

Relator: MARTINS LOPES

Sessão: 27 Junho 2005

Número: RP200506270453193

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE.

CONTRATO DE MANDATO

INCUMPRIMENTO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Sumário

É insusceptível de execução específica, o contrato de mandato sem representação, em que o mandatário, incumprindo-o, não transfere para o mandante os direitos adquiridos na respectiva execução.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

Na presente acção de processo ordinário de condenação, proposta pelos AA B..... e esposa C....., o Tribunal “a quo”, conhecendo de mérito, veio a proferir sentença no sentido de julgar a mesma procedente, declarando transmitida para estes a propriedade do lote 2 (...) , descrito na Conservatória de Registo Predial de sob o n.º 01977/270296 e, condenando os RR a pagarem aos mesmos AA o montante de Eur. 926,34, acrescido de juros de mora, às taxas de 10%, 7% e 4%, ou outra que venha a vigorar, para além das mais valias que os AA tiveram de suportar pela transferência, para a sua titularidade, do mencionado lote 2, a liquidar em execução de sentença, os RR D..... e esposa E....., vêm interpor recurso de Apelação, concluindo:

1. Foi a acção julgada provada e procedente, tendo-se proferido sentença que declara transmitido para os AA a propriedade do lote 2;
2. Acontece que o Réu, ora Apelante, na escritura de 3.07.91, junta aos autos,

não adquiriu nenhum lote 2, pelo que não se entende como é possível chegar a essa conclusão;

3. Também não é claro e nessa parte há obscuridade da sentença, porque razão os promitentes vendedores aceitaram outorgar a escritura só a favor do Apelante, sem exigir dos AA uma declaração de autorização nesse sentido. Teria sido o comportamento normal, para evitarem vir a ser responsabilizados pelo não cumprimento dum contrato promessa, celebrado por aqueles AA e RR;

4. Havendo ambiguidade, insuficiência ou obscuridade da matéria de facto impõe-se que a sentença seja declarada nula, para ser ampliada a matéria de facto, nos termos do art.º 712º n.º 4 do CPC;

5. Por outro lado, e na esteira do decidido no Ac. STJ de 11.05.2000, o não cumprimento do art.º 1181º n.º 1 do CC, não confere ao mandante direito à execução específica prevista no art.º 830º do CC, restando apenas a este pedir uma indemnização por perdas e danos;

6. Foram violados os art.ºs 712º n.º 4 do CPC e, 1181º n.º 1, 830º e 9º, do CC.

Nestes termos, deve proceder o recurso e, a acção ser julgada improcedente ou, subsidiariamente, ser o julgamento anulado para ampliação da matéria de facto.

Os AA contra alegaram concluindo, em síntese, pela confirmação da sentença recorrida, atentos os argumentos que a doutrina e jurisprudência têm vindo a invocar em favor da execução específica da obrigação assumida pelo mandatário, no mandato sem representação.

Entre outros, o Tribunal “a quo” considerou como provados os seguintes factos:

a. Em 1 de Novembro de 1986, o A marido e o R. marido, que são irmãos, prometeram comprar a F..... e outros, que prometeram vender, pelo preço de Esc. 2.800.000\$00 (...), um prédio misto, composto, na parte urbana por uma casa de um pavimento e na parte rústica por um terreno, inscrito na matriz urbana sob o art.º 46.836, sito na Rua,, descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o n.º 46836.

- b. O objecto do contrato veio a ser reduzido, limitado apenas ao terreno que, no contrato promessa era descrito como parte rústica (...), desistindo AA e RR de adquirir a parte que, no contrato promessa era descrita como urbana que se manteve na propriedade dos promitentes vendedores (..);
- c. Ao negociarem com os proprietários a aquisição desse imóvel, o A. marido e o Réu marido, e desde os primeiros contactos, sempre tiveram em vista a aquisição em compropriedade e em partes iguais desse imóvel.
- d. E a sua divisão, após o loteamento, em dois lotes.
- e. Ainda antes da celebração da escritura relativa ao contrato prometido, os RR, porque viviam em casa arrendada, pretendiam com urgência implantar no terreno uma moradia para sua habitação.
- f. Tal urgência não se compadecia as necessárias delongas inerentes ao processo de loteamento e posterior registo de cada um dos lotes.
- g. Por causa dessa urgência por parte dos RR, que não era extensiva aos AA, estes encarregaram o Réu marido de adquirir, por escritura pública, em nome próprio, a propriedade do imóvel em causa.
- h. Incluindo, portanto, a compropriedade dos AA, pelo preço já anteriormente acordado, aquando da celebração do contrato promessa.
- i. E obrigando-se os RR a transferir metade, se, por qualquer motivo o pedido de loteamento viesse a ser indeferido.
- j. Ou, na inversa, logo que dividido o terreno, por loteamento, a propriedade do lote - a que posteriormente veio a ser atribuído o n.º 2 - e que correspondia parte do terreno onde não existia, nem existe qualquer construção.
- k. Vincularam-se também os RR a pagar metade das mais valias (IRS) que os AA tiveram de suportar pela posterior transferência, para a sua titularidade, do citado lote.
- l. Na sequência da compra e venda do imóvel sub judice, foi acordado entre AA e RR que o A marido continuaria a acompanhar de perto todas as diligências levadas a cabo em diversos organismos públicos, mormente na C.M. de, visando a aprovação do loteamento do terreno.

m. O que ele fez, adjudicando a uma agência imobiliária o pedido de registo do imóvel e, posteriormente dos lotes, resultantes da sua divisão.

n. Os RR obrigaram-se a restituir ao A. marido parte das despesas que dissessem respeito à área do terreno que veio a constituir o lote 1.

o. No lote 2 foi autorizada a implantação da edificação de um prédio de rés do chão e andar, do tipo unifamiliar.

p. Os AA foram aguardando que os RR se disponibilizassem a celebrar a escritura que transferisse para eles a propriedade do lote 2.

q. Em 1995 o A. marido finalmente conseguiu o deferimento do loteamento.

Fundamentos e decisão:

Fundamentalmente e com vista a apreciação do objecto do presente recurso de Apelação tal como vem delimitada a “questão de direito” suscitada entre Apelantes e Apelados, têm interesse a seguinte factualidade:

- Em 1 de Novembro de 1986, o A. marido e R. marido, que são irmãos, prometeram comprar a F..... e outros, que prometeram vender (o prédio misto identificado em a);

- O objecto do contrato veio a ser reduzido, limitado apenas à parte rústica – nos termos supra referidos;

- O A. marido e o Réu marido, desde os primeiros contactos, sempre tiveram em vista a aquisição em compropriedade e em partes iguais desse imóvel e, a sua divisão, após loteamento, em dois lotes.

- Os AA encarregaram o R. marido de adquirir, por escritura pública, em nome próprio, a propriedade do imóvel em causa;

- Incluindo a compropriedade dos AA, pelo preço já anteriormente acordado, aquando da celebração do contrato promessa;

- E obrigando-se os RR a transferir para os AA, posteriormente, ou essa compropriedade, na proporção de metade, caso o pedido de loteamento viesse

a ser indeferido;

- Ou, na hipótese inversa, a propriedade do lote (lote 2), logo que dividido o terreno;

- AA e RR acordaram que o A marido continuaria a acompanhar de perto todas as diligências levadas a cabo em diversos organismos públicos, mormente na C.M. de, tendo em vista a aprovação do loteamento do terreno;

- Em 1995 o A. marido finalmente conseguiu o deferimento de loteamento.

Em face de tal factualidade mostra-se inequívoco que o contrato celebrado entre o A. e Réu maridos envolve a natureza de um contrato de mandato, de acordo com a previsão do art.º 1157º do CC, porém, sob a modalidade de mandato sem representação, na medida em que o mandatário, neste caso o Réu marido, se vinculou perante o A. marido, a celebrar a escritura definitiva, objecto do contrato promessa, em nome próprio, (art.º 1180º de CC), com vista aquisição do bem imóvel, objecto mediato deste último acordo e, com a obrigação de ele, Réu marido, mandatário, transferir para os AA o direito sobre esse mesmo bem, em regime de compropriedade e, em partes iguais, ou a propriedade sobre um lote, logo que dividido o terreno, uma vez aprovado e efectuado o loteamento.

Refere expressamente o disposto no n.º 1 do art.º 1181º, do mesmo diploma legal, que “o mandatário é obrigado a transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato”.

No caso em apreço, está provado que o A. marido conseguiu o deferimento do loteamento, relativamente ao imóvel adquirido pelo mandatário no cumprimento do contrato de mandato, pelo que este se constituiu na obrigação de transferir para o mandante, ou, o direito à titularidade sobre o bem imóvel adquirido, em regime de compropriedade, em partes iguais, ou, a propriedade sobre metade do imóvel uma vez efectuada a operação de loteamento, in casu, a parte designada por lote 2.

Recusa-se, porém, o mandatário a proceder à transferência para o mandante do direito adquirido na execução do mandato, isto é, em formalizar o acordo entre ambos celebrado, por escritura pública, por forma a transmitir para o mandante o direito de propriedade sobre o lote 2.

Assim sendo, a questão que se coloca, traduz-se em saber, se está ao alcance do mandante requerer a execução específica do contrato e, em consequência, que o Tribunal, substituindo-se ao incumprimento do mandatário, declare transferido o direito de propriedade sobre a parte do imóvel designado por lote 2 para o mandante, ao abrigo do disposto no art.º 830º do CC - como defendem os Apelados e como entendeu o Tribunal “a quo”.

Ora, como se decidiu no douto Ac. STJ de 11 de Maio de 2000, CJ, tomo II, págs. 58 e sgs, “não é susceptível de execução específica a obrigação do mandatário sem representação de transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato”.

Para além dos autores citados no douto aresto que defendem a posição no mesmo sufragada, cumpre chamar a atenção para o douto ensinamento transmitido pelo Sr. Prof. Galvão Telles, in *Direito das Obrigações*, 7ª ed., pág. 135.

Aí, depois de elucidar o que entende por “execução específica”, diz o seguinte:

“Por outro lado, a execução específica, no sentido exposto, aplica-se somente ao contrato promessa, a que a lei associa. É no nosso sistema jurídico, claramente uma providência excepcional e por isso não pode ampliar-se a outras situações, ainda que análogas ou de algum modo análogas. Quer isto dizer que não poderá lançar-se mão da execução específica para efectivar a obrigação ou dever de contratar, fora do âmbito do contrato promessa (salvo se a lei concretamente o estabelecer).

Nas disposições gerais sobre a execução específica a lei apenas prevê que ela recaia sobre prestação de coisa (determinada) ou sobre prestações de facto fungível (art.ºs 827º e 828º). Se quisesse admiti-la, também com carácter genérico, em relação aos factos infungíveis, como a celebração de um contrato, tê-lo-ia dito. Mas não procedeu assim, limitando-a ao facto infungível consistente na outorga de um contrato prometido (art.º 830º). Daí que o disposto neste artigo assumia índole excepcional, conforme se acaba de observar”.

“Dado o carácter excepcional do dispositivo citado ele é insusceptível de aplicação por analogia, sendo certo que é de afastar a interpretação extensiva (art.º 11º CC) quando está em causa a aplicação da norma a casos diferentes daquele para que foi legislado.

A excepção está delimitada para os casos para que foi estabelecida, e não tem

elasticidade para abranger novas situações.” – cfr. Ac STJ de 16.05.2000, supra mencionado.

Em face do exposto, decidindo, acorda-se em julgar procedente a Apelação e, em consequência, revogar parcialmente a sentença recorrida, ou seja, no que respeita ao primeiro pedido formulado pelos AA, e que esta apreciou e decidiu em termos de declarar transmitido o direito de propriedade para os AA sobre o lote 2, supra identificado.

Custas pelos Apelados.

Porto, 27 de Junho de 2005

António Manuel Martins Lopes

Rui de Sousa Pinto Ferreira

Joaquim Matias de Carvalho Marques Pereira