

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 1039/20.5T8PVZ.P1.S1**

**Relator:** OLIVEIRA ABREU

**Sessão:** 10 Janeiro 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA

**RESPONSABILIDADE CONTRATUAL**

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**FORMALIDADES AD SUBSTANTIAM**

**NULIDADE POR FALTA DE FORMA LEGAL**

**ABUSO DO DIREITO**

**VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM**

**SUPRESSIO**

**LICENÇA DE UTILIZAÇÃO**

**RECONHECIMENTO**

**ASSINATURA**

**TERCEIRO**

**INCUMPRIMENTO DEFINITIVO**

**RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO**

## Sumário

I. Conquanto imperativa, na medida em que impõe às partes a observância de formalidades sem as quais o contrato, em princípio não é válido - formalidades ad substantiam - a disposição legal do n.º 3 do art.º 410º do Código Civil tem sido consistentemente entendida no sentido de que a omissão dos enunciados requisitos não pode ser invocada por terceiros, nem oficiosamente conhecida e declarada pelo tribunal, afastando-se, assim, do regime da nulidade pura, donde, a nulidade em causa - atípica ou mista - é arguível apenas pelos contraentes, mas, quanto ao promitente-vendedor, apenas no caso de a falta ser imputável, a título de culpa (mera culpa ou dolo) ao promitente-comprador, a par de que, tal invocação pelo promitente-comprador não ganhará

consistência jurídica em caso de abuso de direito.

II. Há abuso de direito quando um comportamento, aparentando ser o exercício de um direito, se traduz na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem, nomeadamente, nas modalidades do venire contra factum proprium e a supressio, sendo que a figura do abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium encontra a sua razão de ser na circunstância de impedir que uma pessoa adote uma conduta contrária a uma sua anterior quando esta última tenha criado na contraparte um estado de confiança legítimo, ao passo que a supressio encerra uma figura baseada no decurso do tempo, boa-fé e tutela da confiança, na medida em que o decurso de um longo período de tempo sem o exercício de um direito faz com que o seu titular perca a faculdade do seu exercício

## **Texto Integral**

### **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça**

#### **I. RELATÓRIO**

**1.** AA propôs ação declarativa comum contra BB e CC, pedindo que sejam declarados nulos os contratos promessa de compra e venda identificados nos art.ºs 1º e 2º da petição inicial, e em consequência, serem os Réus condenados a pagarem à Autora a quantia de €300.000,00, mais os juros que se vencerem desde a citação até efetivo pagamento.

Articulou, com utilidade, ter celebrado com os Réus dois contratos-promessa de compra e venda, ambos nulos, por preterição de certificação das assinaturas deles constantes e da existência de licença de construção e de utilização, a par de que os ajuizados contratos são também nulos, por reserva mental, porquanto o Réu enganou intencionalmente a Autora, enriquecendo sem causa, à custa do empobrecimento dela, por terem recebido o respetivo preço (€250.000,00) e nunca o terem restituído.

**2.** Regularmente citados, os Réus apresentaram contestação, invocando a exceção do caso julgado material entre os factos da ação e os que se discutiram numa outra ação que identificaram, ademais, negaram a existência de qualquer fundamento de nulidade que possa ser invocado pela Autora, e

excecionaram ainda que esta age em abuso de direito, por ter ela incumprido definitivamente os contratos-promessa em causa já no ano de 2013.

**3.** A Autora respondeu, mantendo, no essencial, a versão que apresentara no articulado inicial.

**4.** Foi proferida sentença, em cujo seguinte dispositivo se consignou: “Pelo exposto, julga o Tribunal parcialmente procedente a acção e, em consequência:

a) declara a nulidade dos contratos-promessa celebrados entre a A. AA e os Rs. BB e CC, identificados em a) e d) da matéria de facto provada, por preterição das formalidades legais impostas pelo nº 3 art. 410º do C. Civil.

b) Como consequência da declaração da nulidade, condena os Rs. a restituir à A. a quantia que esta pagou de 250.000,00 euros (duzentos e cinquenta mil euros), acrescida de juros de mora civis, à taxa de 4% contabilizados desde a citação, até integral pagamento, aplicando-se qualquer alteração que seja introduzida a esta taxa de juro enquanto aquela restituição não se verificar.

c) Absolve os Rs. quanto ao pedido relativo a juros de mora vencidos à data da propositura da acção.

Custas pela A. e pelos Rs., na proporção do respectivo decaimento, sendo o decaimento destes quanto ao valor de 50.000,00 euros (art. 527º do C. P. Civil).”

**5.** Inconformados com o assim decidido, apelaram os Réus/BB e CC.

**6.** A Relação, conhecendo do interposto recurso, proferiu acórdão em cujo dispositivo enunciou: “Pelo exposto, acorda-se nesta Relação em julgar a apelação procedente e, em consequência: 1. Julga-se a acção totalmente improcedente, dela se absolvendo os RR. do pedido.”

**7.** É contra esta decisão que a Autora/AA se insurge, interpondo revista, aduzindo as seguintes conclusões:

“Não existe na conduta da aqui recorrente/autora, abuso de direito com a presente acção, uma vez que sempre reclamou da conduta do aqui recorrido/réu marido.

Abuso de direito existe quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito,

A recorrente/autora não realizou a escritura, uma vez que para ela apenas tinha feito contrato com a Santa Casa da Misericórdia ....

Podia ter feito a escritura, uma vez que tinha a totalidade do preço pago.

Mas não o fez também por saber que não era exigência da Santa Casa da Misericórdia de ... pagar o preço pela aquisição da casa da recorrente/autora, parte em dinheiro e parte em bens.

E foram estas as razões que a fizeram não comparecer na data agendada para a escritura, que explicou ao recorrido/réu marido. No entanto, a sua não comparência à escritura, não torna o incumprimento definitivo, mas apenas mora no cumprimento. E nos contratos não ficou previsto quem tinha a obrigação de marcar a escritura. Pelo que a data fixada pelos recorridos/réus não faz constituir qualquer das partes em mora.

Por outro lado, não foi concedido à recorrente/autora um prazo admonitório para que a mora se transformasse em incumprimento definitivo. E não bastará a declaração de vontade dos recorridos/réus de que consideram definitivamente incumpridos os contratos para que exista incumprimento definitivo.

A recorrente/autora agiu judicialmente contra os recorridos/réus, após a decisão do processo 261/14..... Os contratos não respeitaram as formalidades legais, pelo que os mesmos são nulos, o que deve ser declarado.

Nestes termos, e sempre com o Douto Suprimento de V. Ex<sup>as</sup>, Venerandos Juízes Conselheiros, deverá ser recebido e considerado procedente o presente recurso de revista e, em consequência, ser revogado o douto Acórdão ora recorrido, substituindo-se aquele por outro que mantenha a decisão proferida em primeira instância. Decidindo nesta conformidade, será feita a Costumada Justiça”.

**8.** Os Recorridos/Réus/BB e CC apresentaram contra-alegações, pugnando pela manutenção do acórdão recorrido.

**9.** Foram dispensados os vistos.

**10.** Cumpre decidir.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO**

**II.1.** A questão a resolver, recortada das alegações de revista interposta pela Autora/AA consiste em saber se: **(1)** O Tribunal *a quo* fez errónea interpretação e aplicação do direito ao julgar improcedente a demanda, desconsiderando a reclamada nulidade dos ajuizados contratos, reconhecendo o abusivo exercício de direito, impondo-se a revogação dessa decisão e a sua substituição por outra na qual seja reconhecido o invocado direito, reprimando-se o decidido em 1ª Instância?

## **II. 2. Da Matéria de Facto**

Com relevância e interesse para a decisão do mérito da causa, da instrução e discussão da causa, reapreciada que foi a impugnação de facto pela Relação, resultaram provados os seguintes factos:

“a) Com data de 30/08/2012, mas assinado em 04/09/2012 no escritório do R. marido, por documento escrito junto a fls. 8 cujo teor aqui se considera reproduzido, os Rs. declararam prometer vender à A., que por sua vez declarou prometer comprar, pelo preço de 85.000,00 euros, a fracção autónoma identificada pela letra N, tipo t1, 2º andar esquerdo, com uma garagem na cave, identificada pelo nº...6, com entrada pelo nº...58, da travessa..., de um prédio constituído em propriedade horizontal, descrito na CRP ... sob o nº...24, ..., inscrito na matriz predial no art. ...08 e titulado pelo alvará de utilização ...2.

b) Mais se estabeleceu que a outorga da escritura de compra e venda deveria ser realizada até 30/01/2013.

c) Mais se estabeleceu que os Rs. se comprometiam a devolver a totalidade do valor recebido caso a A. não concretizasse a venda do imóvel sito na Avenida ..., ..., inscrito na matriz predial urbana sob o art. ...49 de ..., prometido vender à Santa Casa da Misericórdia ... em contrato promessa de compra e venda por motivos alheios à R..

d) Com data de 30/08/2012, mas assinado em 04/09/2012 no escritório do R. marido, por documento escrito junto a fls. 8 verso cujo teor aqui se considera reproduzido, os Rs. declararam prometer vender à A., que por sua vez

declarou prometer comprar, pelo preço de 165.000,00 euros, a fracção autónoma identificada pela letra P, tipo t3, 1º andar direito, da segunda entrada, de um prédio a instituir em regime de propriedade horizontal, com o processo camarário 579/02, sito na Avenida ... em que a empresa que está a levar a efeito a construção é a “Empreendimentos Imobiliários ....

e) Mais se estabeleceu que a outorga da escritura de compra e venda deveria ser realizada no prazo de 15 dias após a emissão do alvará de utilização.

f) Mais se estabeleceu que os Rs. se comprometiam a devolver a totalidade do valor recebido caso a A. não concretizasse a venda do imóvel sito na Avenida ..., ..., inscrito na matriz predial urbana sob o art. ...49 de ..., prometido vender à Santa Casa da Misericórdia ... em contrato promessa de compra e venda por motivos alheios à R..

g) O R. requereu a notificação judicial avulsa da A. para comparecer no dia 25 de Setembro de 2013 para a celebração das respectivas escrituras públicas relativas aos acordos referidos.

h) A A. respondeu a esta notificação nos termos que constam da carta de fls. 16, datada de 23/09/2013, e cujo teor integral aqui se considera reproduzido e da qual consta:

(...) “O senhor convoca-me para uma escritura de compra e venda de duas fracções. No entanto, bem sabe que não pretendo fazer a escritura”.

(...) “Assim considero o negócio sem efeito, uma vez que não foi cumprido pela sua parte” (...)

i) A A. não compareceu no Cartório Notarial no dia 25/09/2013.

j) O R. marido respondeu à carta da A. de 23/09/2013 por carta de 16/10/2013 com o seguinte teor:

“Enviou-me uma carta em resposta à minha notificação judicial avulsa de 16/09/2013.

Como bem sabe, nada do que afirma na sua carta corresponde à verdade.

Os contratos são para se cumprir. A notificação judicial avulsa feita interpelou-a ao cumprimento dos mesmos, mas não compareceu, nem de qualquer modo justificou a sua ausência, pelo que foi lavrado competente certificado notarial de não comparência.

Na sequência da aludida notificação judicial avulsa, e nos seus exactos termos, considero definitivamente incumpridos, por sua culpa, os contratos-promessa em causa e, conseqüentemente meus os sinais prestados, faculdade que decorre do disposto no art. 442º, nº2, do Código Civil”.

k) Os acordos referidos em a) e d) não têm qualquer reconhecimento de assinaturas ou certificação notarial.

l) A A., alegando fazê-lo por si e pelos filhos menores DD e EE, bem como a filha maior FF, declararam prometer vender à Santa Casa da Misericórdia ..., representada pelo provedor GG, que, por sua vez declarou prometer comprar, o imóvel descrito na CRP ... sob o nº ...68, pelo preço de 550.000,00 euros, sendo entregue a título de sinal a quantia de 275.000,00 euros, nos termos que constam do documento de fls. 17, cujo teor aqui se considera reproduzido, estando datado de 04/09/2012.

m) O sinal pago pela Santa Casa à A. foi entregue em três cheques, de 85.000,00 euros, 165.000,00 euros e 25.000,00 euros.

n) Destes, os dois primeiros ficaram para o R., endossados pela A., e o terceiro para a A..

o) Em 02/08/2013, por escritura pública, a A. declarou dar em pagamento a terceiro a sua quota parte no imóvel referido em l).

p) O R., previamente à assinatura do acordo referido em l), disse ser condição daquele acordo que o preço das frações N e P fosse pago em parte com a permuta de bens e noutra parte com dinheiro.

p)1 Foi o advogado da A. que, num segundo momento negocial, apresentou ao R. marido a proposta de venda do referido imóvel pelo preço de € 550.000,00.

q) Os Rs. receberam, pelo endosso referido em n), a quantia de 250.000,00 euros do valor de 275.000,00 euros que a Santa Casa da Misericórdia ... entregou à A. a título de sinal pela celebração do acordo referido em l).

r) A A. assinou os três contratos-promessa assessorada e na presença do seu advogado.

s) Os termos dos acordos assinados pelas partes foram discutidos com o seu advogado que contribuiu para a sua redacção final.

t) O alvará de autorização de utilização da fracção P foi emitido pela Câmara Municipal ... em 23/09/2013.

u) O alvará de autorização de utilização da fracção N foi emitido pela Câmara Municipal ... em 17/07/2012.

v) O alvará de licença de construção do prédio onde se insere a fracção P foi emitido em 13/01/2012.

w) O alvará de licença de construção do prédio onde se insere a fracção N foi emitido em 17/01/2012.”

Factos não provados:

“1 - Os Rs. se tivessem aproveitado do negócio que a Santa Casa ia realizar com a A. para vender duas fracções.

2 - O R. tivesse feito crer à A. que a Santa Casa apenas negociaria nestas condições.

3 - Tal declaração do R. tivesse sido feita com intenção de enganar a A..

4 - O R. tivesse agido de forma dolosa para enganar a A. que confiou que era a Santa Casa que estava a permutar os imóveis.”

## **II. 3. Do Direito**

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da Recorrente/Autora/AA, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso, conforme prevenido no direito adjetivo civil - artºs. 635º, n.º 4, e 639º n.º 1, *ex vi*, art.º 679º, todos do Código de Processo Civil.

**II. 3.1.** O Tribunal *a quo* fez errónea interpretação e aplicação do direito ao julgar improcedente a demanda, desconsiderando a reclamada nulidade dos ajuizados contratos, reconhecendo o abusivo exercício de direito, impondo-se a revogação dessa decisão e a sua substituição por outra na qual seja

reconhecido o invocado direito, reprimando-se o decidido em 1ª Instância?

**(1)**

**1.** Cotejado o acórdão recorrido anotamos que o Tribunal recorrido, perante a facticidade demonstrada (reapreciada a decisão de facto proferida em 1ª Instância, que mereceu censura, e foi alterada), concluiu no segmento decisório pela revogação da decisão proferida em 1ª Instância, desconsiderando a respetiva subsunção jurídica.

**2.** A questão que se coloca nesta revista, recortadas das conclusões apresentadas pela Recorrente/Autora/AA identifica-se (à exceção da impugnação da decisão de facto) com aquela já colocada ao Tribunal recorrido, que julgou a ação totalmente improcedente, absolvendo os Réus do pedido.

**3.** O Tribunal *a quo*, problematizou, no que a esta revista interessa:

“Nulidade dos contratos-promessa de compra e venda dos dois apartamentos, celebrados com o R. marido, por falta de certificação de assinaturas e da existência de licença de utilização ou construção das frações prometidas, e abuso de direito da A.

(...) Analisados os dois contratos-promessa aqui em causa, identificados em a) e d) dos factos provados, foram efetivamente reduzidos a escrito, mas as assinaturas dos promitentes deles constantes não foram reconhecidas presencialmente, tal como não foi ali reconhecida pela mesma entidade a existência de licença de utilização ou de construção relativas a cada um dos imóveis. Não há ali qualquer referência aos ditos reconhecimentos, nem sequer no sentido de que ambas as partes os dispensaram.

Aquela norma, de natureza imperativa, quer na redação primitiva, quer na atual, visou, primacialmente, a proteção do promitente-comprador, como parte sociologicamente mais fraca no tipo de negócio regulado.

(...) Sendo embora imperativa, na medida em que impõe às partes a observância de formalidades sem as quais o contrato, em princípio não é válido - formalidades *ad substantiam* (art.º 294º do Código Civil) - aquela disposição legal do nº 3 do art.º 410º tem sido entendida como um dos casos que o referido art.º 294º excepciona, no sentido de que se deve considerar válida a aplicação interpretativa dos assentos nºs 15/94, de 28 de Junho e 3/95, de 1 de Fevereiro, tirados no domínio da redação legal primitiva, na sua função atual de meros uniformizadores de jurisprudência, uma vez que, entre

uma e outra versão do preceito em causa, não houve substancial modificação no que toca à matéria que interessa à doutrina neles expendida; a omissão dos requisitos referidos no nº 3 do art.º 410º não pode ser invocada por terceiros, nem oficiosamente conhecida e declarada pelo tribunal.

Afastando-se, assim, do regime da nulidade pura, a nulidade em causa - atípica ou mista, como tem sido denominada - é arguível apenas pelos contraentes, mas, quanto ao promitente-vendedor, apenas no caso de a falta ser imputável, a título de culpa (mera culpa ou dolo) ao promitente-comprador. Na expressão de Antunes Varela, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito não pode invocar a omissão de tais requisitos, salvo se a contraparte a causou culposamente. Neste caso, o legislador, afastando-se da pureza dos princípios que regem a ordem pública de proteção, entendeu que este não era merecedor de proteção e passou a reconhecer expressamente, à outra parte (promitente-comprador) o direito de invocar a nulidade, se lhe aprouver.

Assim, ainda que se considere não ter havido culpa do promitente-vendedor na omissão das referidas formalidades, se igualmente não existiu qualquer responsabilidade por parte do promitente-comprador, a lei confere, nestas circunstâncias, ao promitente-comprador a faculdade de invocar a nulidade decorrente da citada norma, mesmo tendo subscrito o contrato-promessa. Tal invocação pelo promitente-comprador só não ganhará consistência jurídica em caso de abuso de direito (art.º 334º do Código Civil).

Aqui chegados, há que reunir, de entre os factos provados, os elementos mais marcantes para a decisão da questão.

Foram efetivamente preteridas as formalidades exigidas pelo nº 3 do art.º 410º do Código Civil.

Os dois contratos-promessa foram assinados pelos promitentes (A. e R. marido) no dia 4.9.2012.

A outorga da escritura do contrato definitivo relativo à fração autónoma N deveria ter lugar até 30.1.2013, e a respeitante à fração P deveria ter lugar no prazo de 15 dias após a emissão do alvará de utilização.

O R. marido requereu a notificação judicial avulsa da A. para comparecer no dia 25 de setembro de 2013 para a celebração das respetivas escrituras públicas relativas aos acordos referidos.

No dia 23 de setembro de 2013, a A. respondeu por carta, da qual resulta o seguinte:

“(...) O senhor convoca-me para uma escritura de compra e venda de duas fracções. No entanto, bem sabe que não pretendo fazer a escritura”.

(...) “Assim considero o negócio sem efeito, uma vez que não foi cumprido pela sua parte

(...)”

A A. não compareceu no Cartório Notarial no dia 25 de setembro de 2013.

O R. marido respondeu à carta da A. de 23 de setembro de 2013 por carta de 16 de outubro de 2013 com o seguinte teor: “Enviou-me uma carta em resposta à minha notificação judicial avulsa de 16/09/2013.

Como bem sabe, nada do que afirma na sua carta corresponde à verdade.

Os contratos são para se cumprir. A notificação judicial avulsa feita interpelou-a ao cumprimento dos mesmos, mas não compareceu, nem de qualquer modo justificou a sua ausência, pelo que foi lavrado competente certificado notarial de não comparência.

Na sequência da aludida notificação judicial avulsa, e nos seus exactos termos, considero definitivamente incumpridos, por sua culpa, os contratos-promessa em causa e, conseqüentemente meus os sinais prestados, faculdade que decorre do disposto no art. 442º, nº 2, do Código Civil”.

Já a 2 de agosto de 2013 a A. dera em pagamento a terceiro a sua quota parte no imóvel que prometera vender à Santa Casa da Misericórdia ... nas circunstâncias em que celebrara os dois contratos-promessa com o R. marido (agosto de 2012). Ao realizar este negócio com terceiro, a A. inviabilizou o cumprimento da promessa assumida, por si e em representação dos seus filhos menores e pela sua filha maior, com a Santa Casa da Misericórdia (promitente-compradora). No entanto, já a Santa Casa havia entregado a quantia de € 275.000,00 a título de sinal, da qual a A. devolveu àquela promitente-compradora, no início de agosto de 2013, apenas a quantia de € 25.000,00 que havia recebido (cf. doc. nº 3 junto com a contestação). Os restantes € 250.000,00 foram entregues ao R., por endosso realizado pela A. de dois cheques emitidos a seu favor pela Santa Casa, correspondendo o seu valor ao sinal (pela totalidade do preço) dos dois apartamentos que lhe prometera comprar (fracções N e P). Na ação nº 261/14.... que a Santa Casa instaurou

contra a A. e outros, aquela dação em pagamento veio a ser considerada nula, por acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30.4.2019, que, além do mais, decretou a execução específica do contrato-promessa de compra e venda concluído entre a Santa Casa da Misericórdia e a aqui A. e as demais rés que ali figuram, declarando transmitida para a Santa Casa 6/8 do prédio objeto daquele contrato-promessa.

A A. estava ciente de que a celebração do contrato-promessa com a Santa Casa da Misericórdia se encontrava condicionada ao pagamento das duas frações (N e P) em parte com a permuta de bens e na outra parte com dinheiro. Daí que os RR. tenham recebido, pelo endosso dos dois cheques emitidos pela Santa Casa (a título de sinal), a quantia de € 250.000,00 (de um total de € 275.000,00) que os RR. embolsaram a título de sinal, correspondente ao preço daqueles dois apartamentos (a fração N tinha o preço de € 85.000,00 e a fração P tinha o preço de € 165.000,00).

Não obstante ter entregado ao R. marido o valor do sinal dos dois apartamentos e ter sido regularmente convocada por ele para a celebração da escritura pública de aquisição daquelas frações autónomas, a A. enviou-lhe a supra referida carta de 23.9.2013 onde manifestou claramente a vontade de não cumprir a promessa de celebração do contrato definitivo, considerando ela ali, expressamente, o negócio sem efeito, por entender que foi o R. o incumpridor, e não compareceu no local e momento para os quais fora convocada para a celebração da escritura.

Na sequência desta carta, o R. comunicou à A. que considerava definitivamente incumpridos os dois contratos-promessa, por culpa da A., e que fazia dos RR. o valor dos sinais prestados por ela (no total de € 250.000,00), ao abrigo do art.º 442º, nº 2, do Código Civil.

(...) Com vista a assegurar a correta satisfação dos interesses dos contratantes, impõe a lei civil que os contratos sejam negociados (art.º 227º, nº 1, do Código Civil), integrados (art.º 239º do Código Civil), alterados (art.º 437º do Código Civil) e cumpridos (art.º 762º, nº 2, do Código Civil) de harmonia com os ditames da boa fé, sendo ainda certo que, se estes forem violados de modo manifesto, podem vir a tornar ilegítimo o exercício do direito assegurado contratualmente (art.º 334º do Código Civil).

(...) Estando o contrato-promessa submetido ao regime legal aplicável à generalidade dos contratos, o devedor que não cumpre uma obrigação incorre numa presunção de culpa já que o nº 1 do art.º 799º do Código Civil estabelece que incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento não

procede de culpa sua.

(...) Só na hipótese de inadimplemento definitivo se justifica a resolução do contrato, com os efeitos previstos no nº 2 do art.º 442º do Código Civil, designadamente a sanção da perda do sinal ou a da restituição do sinal em dobro. A impossibilidade do cumprimento culposa do devedor (art.º 801º do Código Civil), à qual se equipara o incumprimento culposo e definitivo, podem constituir fundamento de resolução do contrato e servir de justificação à reposição do sinal em dobro.

Como tem sido entendido pela doutrina e pela jurisprudência, o incumprimento definitivo pode revelar-se por diversos meios:

(...) Ora, a A. considerou que foi o R. que deixou de cumprir os dois contratos-promessa, mas não aduziu nem provou fundamento válido para tal afirmação que, assim, se revela inconsequente. Sem fundamento, considerou os contratos-promessa sem efeito e faltou à celebração da escritura pública de compra e venda para que fora convocada, afirmando que não a pretende realizar. Destas declarações, dirigidas ao R., por escrito, decorre, sem esforço interpretativo, uma vontade expressa da A. de recusa definitiva de celebração do contrato de compra e venda das frações objeto dos dois contratos-promessa.

Nestas circunstâncias, é legítima e justificada a posição do R. em declarar definitivamente não cumpridos, pela A. e por culpa dela, os contratos-promessa, com os efeitos previstos no art.º 442º, nº 1, primeira parte, do Código Civil: fazer seu, do promitente-vendedor, o valor de sinal entregue pelo promitente-comprador.

Esta declaração do R. à A. data de novembro de 2013. Relativamente a ela não é conhecida qualquer posição posterior da A. que não seja a interposição da presente ação, no dia 1 de setembro de 2020, ou seja, quase 7 anos depois da assunção, pelo R., daquela posição.

Não obstante as especificidades do regime a que está submetida a invocação da omissão das referidas formalidades (reconhecimento das assinaturas dos promitentes e da existência de licença de construção ou de utilização), como dissemos já, está em causa uma nulidade (ainda que atípica) que poderá ser sempre invocada, a todo o tempo, pelo promitente-comprador.

(...) Com efeito, preteridas aquelas formalidades em ambos os contratos-promessa, partindo a sua invocação da A., promitente-compradora, tais

contratos são, em princípio, nulos.

(...) embora se não possa excluir que na base do estabelecimento da invalidade não estejam subjacentes razões de interesse público relacionadas com a ponderação e segurança que sempre estão conexas com a solenidade exigida para certos negócios jurídicos, é indubitável que as formalidades e consequente invalidade foram estabelecidas essencialmente no interesse restrito do promitente-comprador (enquanto consumidor e parte mais fraca), sendo que “no fundo (...) nenhum rasto controlável por terceiros deixam no cartório notarial, estando a sua observância ...ou inobservância apenas retratada no documento que fica em poder das partes” A. VARELA, “Sobre o contrato-promessa”, 51/52.

Nesta conformidade, pensa-se que o regime jurídico da invalidade atípica ou mista resultante da omissão das formalidades do n.º 3 do art. 410º tem mais pontos de contacto com o regime das anulabilidades, designadamente no que respeita ao limite do prazo de arguição.

(...) se antes de invocados estes vícios de forma o contrato foi anulado por outro fundamento, denunciado ou resolvido, não faz sentido declarar a nulidade.

(...) O incumprimento definitivo do contrato-promessa pode verificar-se, entre outras situações, que aqui não interessa apreciar, quando ocorra um comportamento de uma das partes que exprima inequivocamente a vontade de não querer cumprir o contrato.

(...) A declaração da intenção de não cumprir equivale, pois, “ao efectivo não cumprimento da obrigação, pressuposto jurídico de consequências imediatas”

(...) Como vimos já, pelo teor da carta de 23.9.2013 (resposta à carta do R. que informava da marcação da escritura pública), a A., por os considerar sem efeito, incumpriu definitivamente os contratos-promessa. Por isso nem sequer compareceu na data e no local designados para a celebração do contrato definitivo. Era inequívoco que não queria cumprir os contratos. Perante tal posição, o R. comunicou à A. que considerava os contratos-promessa definitivamente incumpridos, por culpa dela, e que fazia dele o valor dos sinais prestados. Fê-lo justificada e legitimamente, ao abrigo do art.º 442º, nº 1, 1ª parte, do Código Civil, o que representa uma consequência jurídica imediata do incumprimento da A.: o nascimento do direito do R. a fazer seu o sinal entregue.

Ao desencadear, com a sua declaração, o efetivo não cumprimento da obrigação, assim ficando resolvido o contrato, a A. destruiu a relação contratual, deixando nas mãos do aqui apelante, enquanto contraente fiel, a faculdade de daí retirar as consequências jurídicas que a lei lhe permite (perda do sinal a seu favor).

Só quase 7 anos depois, em 1.9.2020, a A. interpôs a presente ação com a invocação de nulidade dos contratos-promessa por preterição das referidas formalidades, data até à qual não se lhe conhece a tomada de qualquer posição relativamente à situação formal dos mesmos, apesar de o R. marido a ter informado que fazia seu o valor dos sinais por incumprimento definitivo do contrato pela A., a parte que havia destruído a relação contratual.

(...) Os contratos-promessa formalmente inválidos já não vigoravam entre as partes por incumprimento definitivo da A. apelada.

Pese embora a proximidade da data designada para a realização da escritura pública, face ao momento da sua comunicação à A., a sua resposta foi de recusa absoluta e inequívoca da realização do negócio, sem que tivesse então, ou anteriormente, invocado razões concretas para tanto, designadamente as correspondentes a qualquer das omissões que agora invoca na ação.

E não obstante a posição então tomada pelo R. de considerar o contrato definitivamente não cumprido, fazendo, por isso, seu o valor dos sinais que recebera da A. (por via do endosso de dois cheques), no significativo valor de € 250.000,00, a A. permitiu que decorressem quase 7 anos sem que se encontre nos factos provados a tomada de qualquer posição sobre aquelas consequências jurídicas e a preterição de formalidades nos contratos-promessa.

Pelo pagamento dos sinais relativos aos dois contratos-promessa, a A. incutiu no R. a ideia de que era sua intenção cumprir aquelas promessas, no que o R. tinha motivos para confiar, já que nada surgiu em contrário até que, apenas escassos dias antes da data designada para realização da escritura pública de compra e venda das duas frações, a R. se recusa terminantemente e sem concretização de motivos (válidos), à sua celebração. Pelo decurso de vários anos entre a declaração do incumprimento definitivo dos contratos com perda de sinal, os RR. tinham razões objetivas para continuar a confiar que a A. já não iria invocar a preterição das formalidades em causa e, com base nela, a nulidade dos contratos-promessa. Assim, até porque a A. esteve sempre assessorada pelo seu advogado nas negociações, nas quais prestou a sua

colaboração jurídica, mesmo discutindo os termos da redação final dos contratos, tendo estado inclusivamente presente na data e local em que os mesmos foram assinados, parecendo agora, também por essa razão, abusiva a invocação da preterição das formalidades. A posição agora assumida pela A. trai a confiança que, objetivamente, incutiu no R. de que aquela nulidade não iria ser invocada, tendo agido, pela sua invocação nesta ação, *contra factum proprium*, em abuso de direito, apenas para tentar recuperar, cerca de 7 anos depois (o que justifica também a *suppressio*), o valor dos sinais; perda com a qual, tudo indica, já anteriormente se conformara, face ao seu longo estado de inércia nesta matéria. (...) no caso *sub iudice*.

Recusando-se a celebrar a escritura sem qualquer fundamento (válido) e vindo vários anos depois, perdido que estava o valor do sinal, arguir a nulidade para pedir a sua restituição, a A. feriu gravemente princípios de correção e lealdade inseridos no conceito de boa-fé que, como “princípio estruturante” da ordem jurídica contratual se lhe impunha observar. Estes, como a justiça, sairiam manifestamente lesados quando acolhida em tais circunstâncias a pretensão da A. decorrente da invalidade.

Impõe-se, conseqüentemente, a aplicação do art.º 334º do Código Civil, não sendo de considerar nulos os contratos-promessa.”

**4.** O aresto recorrido evidencia os conceitos e institutos jurídicos atinentes à causa, sendo que não encontramos dificuldade em entender o processo intelectual do Tribunal *a quo* que decidiu com propósito e segurança.

O Tribunal recorrido, acompanhando, com critério, o objeto do recurso interposto, enunciando as questões que importava apreciar, não deixou de as sustentar de modo estruturado e congruente, como decorre da respigada argumentação aduzida, acabada de consignar, e que este Tribunal *ad quem* sufraga, no essencial.

Na verdade, **se antes de invocados vícios de forma** (no caso trazido a Juízo, os dois ajuizados contratos-promessa foram reduzidos a escrito, mas as assinaturas dos promitentes deles constantes, não foram reconhecidas presencialmente, tal como não foi ali reconhecida pela mesma entidade a existência de licença de utilização ou de construção relativas a cada um dos imóveis), **os contratos foram resolvidos, destruindo-se a respetiva relação jurídica, por outro fundamento** (no caso *sub iudice*, a declaração da promitente compradora da vontade de não cumprir a promessa de celebração dos contratos definitivos, considerando, expressamente, os negócios sem efeito, por entender que foi o promitente vendedor o

incumpridor, não aduzindo, porém, nem demonstrando nos autos, fundamento válido para tal afirmação, tornando legítima e justificada a posição da contraparte em declarar os mesmos, definitivamente não cumpridos, fazendo seu o valor de sinal entregue) **não fará sentido, em princípio, declarar a reclamada nulidade, por omissão de formalidades *ad substantiam* decorrentes do n.º 3 do art.º 410º do Código Civil.**

Sem embargo, sempre se poderá questionar e conceber, o sentido da declaração da reclamada nulidade dos ajuizados contratos, por omissão das exigidas formalidades legais, quando os aludidos contratos já se encontravam resolvidos, pois, se quanto às obrigações principais, é evidente que não faz sentido declarar a nulidade - a resolução tem efeitos comparáveis aos da declaração de nulidade do contrato, poder-se-á entender que quanto às obrigações acessórias, como sejam as obrigações constituídas pela convenção de sinal, não é evidente que não faça sentido declará-la.

Em todo o caso, mesmo concebendo que fará sentido declarar a reclamada nulidade, por omissão de formalidades *ad substantiam* decorrentes do n.º 3 do art.º 410º do Código Civil, se antes de invocados vícios de forma já ocorrera a destruição da respetiva relação jurídica, por outro fundamento, é manifesto que os factos adquiridos processualmente revelam abuso de direito.

Como adiantado no aresto sob escrutínio, a facticidade adquirida processualmente impõe o reconhecimento de que a falta do cumprimento dos contratos prometidos é imputável, a título de culpa à Autora, promitente-compradora, que manifestou a vontade expressa de os não cumprir.

Ademais, a invocação da nulidade dos ajuizados contratos de promessa de compra e venda também não ganha consistência jurídica, uma vez que estão demonstrados factos que revelam abuso de direito, por parte da promitente compradora, ferindo gravemente os princípios de correção e lealdade inseridos no conceito de boa-fé, estruturantes no estabelecimento de qualquer relação jurídica, traíndo a confiança que, objetivamente, incutiu no Réu, promitente vendedor, de que não iria invocar a preterição de formalidades (reconhecimento das assinaturas dos promitentes), quando já havia manifestado a vontade expressa de não cumprir os contratos, outrossim, só quase 7 (sete) anos depois da outorga dos contratos de promessa de compra e venda, a Autora, promitente compradora. interpôs a presente ação, reclamando a nulidade dos mesmos, data até à qual não se lhe conhece a tomada de qualquer posição relativamente à situação formal dos articulados contratos, apesar de o promitente vendedor a ter informado que fazia seu o

valor dos sinais por incumprimento definitivo dos ajuizados contratos, por incumprimento daquela, revelador do abusivo exercício do direito arrogado.

Há abuso de direito quando um comportamento, aparentando ser o exercício de um direito, se traduz na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem, designadamente, as modalidades do *venire contra factum proprium* e a *supressio*, que ao caso dos autos interessa densificar.

A figura do abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium* encontra a sua razão de ser na circunstância de impedir que uma pessoa adote uma conduta contrária a uma sua anterior quando esta última tenha criado na contraparte um estado de confiança legítimo, ao passo que a *supressio* encerra uma figura baseada no decurso do tempo, boa-fé e tutela da confiança, na medida em que o decurso de um longo período de tempo sem o exercício de um direito faz com que o seu titular perca a faculdade do seu exercício.

Assim, aprovando a orientação perfilhada no acórdão recorrido temos de convir que a ilegitimidade do abuso do direito tem as consequências de todo o ato ilegítimo, dando lugar à legitimidade de oposição.

Atendendo a este quadro normativo e doutrinal, a que se subsume a facticidade adquirida processualmente, mormente, a recusa expressa da Autora, promitente compradora, a celebrar a escritura dos contratos prometidos, sem qualquer fundamento (válido), e vindo vários anos depois, perdido que estava o valor do respetivo sinal, arguir a nulidade para pedir a sua restituição, importa concluir, à semelhança do consignado no acórdão recorrido que, nas concretas circunstâncias demonstradas em Juízo, não deve ser reconhecida a pretensão jurídica deduzida.

5. Tudo visto, importa rematar, dizendo, que as conclusões trazidas à discussão pela Recorrente/Autora/AA não encerra virtualidade bastante para alterar o destino da presente demanda, traçado no Tribunal *a quo*, impondo-se a manutenção do decidido.

### **III. DECISÃO**

Pelo exposto, os Juízes que constituem este Tribunal, julgam improcedente o recurso interposto pela Recorrente/Autora/AA, negando-se a revista, com a consequente manutenção do acórdão recorrido.

Custas em todas as Instâncias pela Recorrente/Autora/AA.

Notifique.

Lisboa, Supremo Tribunal de Justiça, 10 de janeiro de 2023

Oliveira Abreu (Relator)

Nuno Pinto Oliveira

Ferreira Lopes