

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 631/19.5T8LSB.L1-6

Relator: NUNO GONÇALVES

Sessão: 18 Abril 2024

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO PROMESSA

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

OMISSÃO DE FORMALIDADES

ABUSO DE DIREITO

Sumário

- O efeito típico da cessão, nas relações entre os contraentes, é a transmissão da posição do cedente, no contrato básico, para o cessionário.
- Tendo os promitentes-compradores cedido a sua posição, compete ao cessionário exercer os direitos correspondentes a essa posição contratual.
- O Assento do Supremo Tribunal de Justiça nº 15/94, de 28 de Junho de 1994, publicado no Diário da República nº 230/94, Série 1-A, de 12 de Outubro de 1994, que consagrou o entendimento em como “No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros”.
- As circunstâncias que motivaram a opção do legislador e o seu propósito foram expressamente indicadas no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho: “dar mais solenidade ao contrato mas também a impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objecto de promessa de venda prédios de construção clandestina, exige-se o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes no respectivo documento e que neste o notário certifique a existência da licença de construção do prédio, sem que, todavia, o promitente-vendedor possa tirar qualquer efeito da omissão desses requisitos, na hipótese de o promitente-comprador para ela não ter contribuído”.
- Tendo a autora cedido a sua posição no contrato-promessa de compra do imóvel, a mesma não pode ulteriormente invocar a omissão do

reconhecimento das assinaturas para lograr anular tal contrato.

- E estando a autora plenamente conhecedora das circunstâncias que rodearam a outorga do contrato-promessa de compra e venda, não se inibindo de se prevalecer do mesmo para intervir em vários outros actos e negócios, tais como receber as chaves e ocupar o prédio, celebrar contrato de arrendamento ou ceder a sua posição no contrato, o seu posterior comportamento ao pretender arguir a nulidade do contrato-promessa, mais do que ingratidão para com a promitente-vendedora, revela a violação do princípio da confiança e a subversão do fim social e económico que norteou as soluções consagradas no artigo 410.º, do Código Civil.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

1. Relatório.

1.1. Os autores A e seus filhos B, C, D, E e F, agindo nesta ação como sucessores de seu falecido pai J, intentaram a presente acção contra as rés:

1.ª G,

2.ª H; e,

3.ª I, S.A..

Em síntese, alegaram que a primeira autora e o segundo réu resolveram criar um colégio que respondesse às necessidades específicas da neta daquela. Com esse propósito, a 1ª A. e o 2.º R. celebraram um contrato promessa de compra e venda, como futura compradora, do edifício sito na Rua ..., como se alcança do documento junto sob o nº 3.

O 2º Réu pediu à 1.ª A. para pagar a totalidade do sinal, prometendo restituir-lhe a quantia de €150.000,00 no prazo máximo de 30 dias, porque dizia que iria contrair um empréstimo bancário para tal efeito. Porém, o 2º R. nunca pagou a sua quota-parte no sinal pago exclusivamente pela 1ª A. (€300.000) nem qualquer outra importância, em todo o investimento feito, até à presente data.

Na sequência lógica do plano arquitetado pela Autora, após a promessa de compra e venda e obtenção dum espaço físico para albergar sua neta e outras crianças, foi constituída a Associação ..., conforme cópia da escritura que se junta como doc. n.º 5.

Atento a constituição da identificada Associação, em 28 de Junho de 2013, por acordo entre promitentes vendedores e promitente compradora do identificado prédio sito na Rua da Arrábida em Lisboa, foi outorgado e assinado um aditamento ao contrato promessa pelo qual foi autorizado o

arrendamento do imóvel à dita Associação

Em 1 de Setembro de 2013, a 1ª Autora e o 2º Réu, deram de arrendamento o referido imóvel à “Associação...”, para fim não habitacional, que aí criou e instalou o “Colégio K”.

A 1ª A. realizou benfeitorias e financiou todo o recheio e equipamento do Colégio K.

Em Junho de 2014, foi colocado à venda, pela CGD, um imóvel contíguo ao edifício onde funcionava o Colégio K. Para contornar a questão da incapacidade financeira, a 1ª R. propôs à A. para lhe ceder a posição contratual que detinha no contrato promessa de compra e venda.

Ficou logo estabelecido que a 1ª Ré, enquanto pessoa com experiência na matéria - pois desempenhava e desempenha a função de Notária - tratasse de negociar com o promitente vendedor, representado pelo FUNDO L, SA, a anuência deste para a cessão de posição contratual.

Aquando da assinatura do contrato, a 1ª Ré de imediato entregou o texto da cessão, o qual a 1ª A. não leu, tendo rubricado as folhas todas e assinado na última folha que estava em branco, atenta a confiança que naquela altura nutria pela referida notária (1ª Ré) e a pressa com que estava.

E foi assim que, em 16 de Julho de 2014, foi celebrada a escritura de cessão de posição contratual, pela qual, a 1ª Autora e o 2º Réu, cederam a sua posição contratual que detinham no contrato promessa de compra e venda, assinado em 6 de Maio de 2013, à 1ª Ré, como se alcança do documento que se junta sob o nº 11.

Nessa data, ao contrário do que havia sido convencionado verbalmente, a 1ª R. não lhe pagou qualquer quantia, recusando-se também a fazê-lo nos dias imediatos. Só bem mais tarde, a 1ª A. se apercebeu que cedera a sua posição no contrato promessa de compra e venda não à 1ª R., mas à 3ª R.- “I, S.A.”.

O valor de aquisição foi de €300.000,00, ficando verbalmente assente que este montante lhe deveria ser entregue e não ao 2º Réu.

A 1ª e a 3ª RR, a título de pagamento do preço, entregaram, mais tarde, ao 2º R. um cheque no valor de €50.000,00. E outro com o mesmo montante à 1ª A.. Tendo a 1ª autora sofrido muito por causa da ilícita e altamente censurável conduta dos RR, nomeadamente profunda ansiedade, angústia e fobia (medo), pois tinha de estar sempre acompanhada por terceiras pessoas, pois sozinha sentia-se mal.

Os RR. apropriaram-se de bens no valor de €105.960 e que pertencem à autora.

A Autora teve de pagar às Finanças, já após o contrato de promessa de compra e venda do edifício, a importância de €45.000.

Sua neta deficiente deixou de frequentar e ser tratada no Colégio K, o que a

obriga a um dispêndio maior, nomeadamente com pessoal para a ajudarem a cuidar dela e para a transportar aos tratamentos, nomeadamente de fisioterapia, com o que despende já despendeu, por causa da atitude dos RR, no mínimo, a quantia de €200.000.

A 1ª autora suportou exclusivamente do seu bolso todas as despesas com pessoal, material, impostos, taxas e muitas outras que constam do balancete do período de tempo que vai até Janeiro de 2014 e outro que vai até à sua saída que está em poder dos RR, com o que despendeu €980.000.

Assim como suportou todas as despesas do período de tempo que decorreu de 01.07.2014 até 31.12.2014, com o que despendeu, no mínimo, €200.000.

O contrato de cessão de posição contratual assinado pela Autora e pelos Réus, nulo e de nenhum efeito, de harmonia com o disposto de artigos 244º, 240º, e 242º do Código Civil, ou no mínimo anulável, de harmonia com o disposto no art.º 247º do mesmo diploma legal.

O contrato promessa de compra e venda, assinado pela 1ª Autora, como promitente compradora e pela “FUNDO L, SA”, enquanto representante do promitente vendedor, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto ..., em 6 de maio de 2013, é nulo e de nenhum efeito.

Com efeito, estatui o nº 3 do art.º 410º do CC que.....«no caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento presencial, da existência da respetiva licença de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou construir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

O Promitente vendedor entendeu ser dispensável o reconhecimento presencial das assinaturas, apesar da sugestão da Autora para que tal fosse feito.

Terminaram peticionando o seguinte:

A - Deve a matéria de direito invocada de artigos 243º a 256º, ser julgada procedente, porque provada e, por via dela, declarar-se a nulidade do contrato promessa de compra e venda e, conseqüentemente, do contrato de cessão de posição contratual, que dele emerge e é dependente.

B - Perante a declaração de nulidade dos contratos, nomeadamente do contrato de cessão de posição contratual assinado entre a Autora e os RR, devem estas/estes, restituir-lhe de imediato, as instalações da ASSOCIAÇÃO ... E O COLÉGIO K, bem como estas instituições, sitas na Rua ..., em Lisboa.

C - No momento em que ocorra o descrito na alínea anterior, a Autora

entregará à 1ª Ré, o valor que dela recebeu de €100.000,00 (cem mil euros).

D - Se assim não for entendido, então deverá a ação ser julgada procedente e provada, com as consequências e obrigações recíprocas, que são as mesmas das descritas nas alíneas anteriores.

E - Em qualquer dos casos, devem as/o RR ser condenados a ressarcir a Autora dos danos patrimoniais e não patrimoniais que lhe causaram, que muito moderadamente se estima em €1.380.960,00 (um milhão trezentos e oitenta mil novecentos e sessenta euros).

F- Devendo ainda as/os RR ser condenados a entregar à Autora todos os documentos e bens móveis a ela pertencentes de que ilicitamente se apoderaram, que devem ostentar o bom estado em que se encontravam, sob pena de terem de a indemnizar pelos respetivos danos.

*

1.2. Os autores prontamente requereram a intervenção principal provocada do “Fundo L”, doravante designado por “FUNDO L”, legalmente representado por “Fundo ...”.

*

1.3. Os RR. contestaram a acção, impugnando diversos factos, arguindo a ininteligibilidade e contradição dos pedidos. Terminaram peticionando que os pedidos sejam julgados totalmente improcedentes por não provados, com as legais consequências, nomeadamente na sua condenação em custas, devendo igualmente, os autores serem solidariamente condenados como litigantes de má-fe a pagar aos réus indemnização de valor não inferior a 138.096,00€, correspondente a 10% do valor do pedido que ousaram formular na presente acção, acrescido de juros.

*

1.4. Os autores refutaram o pedido de condenação por litigância de má-fé.

*

1.5. Após recurso de apelação, foi admitida a intervenção, a título principal, da Fundo L, S.A..

*

1.6. O Fundo L, S.A. (anteriormente designada ... Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), contestou o chamamento impugnando a generalidade dos factos invocados na petição.

Reconhece que celebrou com 1.ª autora o contrato promessa de compra e venda do edifício sito na Rua O contrato promessa em referência foi celebrado na forma escrita, tendo as assinaturas dos outorgantes sido devidamente reconhecidas, nos e para os efeitos previstos no art.º 410.º n.º 3 do Código Civil (CC) e do art.º 153.º do Código do Notariado (CN). À semelhança do que sucedeu com o contrato promessa, também o aditamento

foi celebrado na forma escrita, tendo as assinaturas dos outorgantes sido devidamente reconhecidas, tudo nos termos e para os efeitos previstos no art.º 410.º n.º 3 do CC e do art.º 153.º do CN.

Sob o fito da presente ação, o que os AA. parecem pretender é a declaração de nulidade do contrato de cessão de posição contratual, mantendo válido o contrato promessa celebrado com o ora Interveniente e aceitando a sua validade, para assim recuperarem a posse do imóvel prometido vender à A. A e ao R. H. Pretensão que decorrerá das quezílias existentes entre os AA. e os RR., às quais, conforme referido, a Interveniente é alheia e pelas quais não poderá ser prejudicada ou responsabilizada.

Peticionou que a interveniente seja absolvida dos pedidos.

*

1.7. Os autos foram saneados, tendo sido identificado o objeto do litígio, e enunciados os temas da prova. Após julgamento, foi proferida sentença a julgar a acção improcedente e a absolver os réus dos pedidos apresentados.

*

1.8. Inconformadas, as autoras trazem o presente recurso de apelação, onde formulam as seguintes conclusões:

A. Como se alcança dos factos provados, a A., ora recorrente, tem uma neta que, sendo tetraplégica, cega e muda, sofre, ainda, de paralisia cerebral (cf. facto provado, de ora em diante fp ou fsps, 1).

B. A A. à míngua de instituições com um mínimo de qualidade, pretendia fundar e fazer crescer um colégio inclusivo, de crianças normais e crianças deficientes, com aplicação das modernas técnicas de tratamento das afeções de que padece a M.

C. A gestão pedagógica do colégio caberia ao 2º R, H, ex diretor pedagógico do colégio que a M frequentou, até ao ano letivo 2012/2013; a gestão administrativa seria assegurada pela ora recorrente (cf. fsps 13 e 14).

D. Encontrado o imóvel adequado para a instituição do colégio, sito na Rua ..., foi o mesmo objeto de contrato promessa de compra e venda com a Fundo L, SA, celebrado pela recorrente e pelo 2º R, com o preço e as condições contratuais a terem em conta o carácter altruístico e humanitário do projeto - €300.000,00 de sinal, pagamento do remanescente do preço em quinze anos, com dois anos de carência e prestações crescentes, tudo sem juros.

E. A referida promessa foi celebrada em 06 de maio de 2013, não tendo sido presencialmente reconhecidas as assinaturas dos promitentes.

F. Feitas as adaptações do imóvel que eram necessárias para o funcionamento do colégio - piscina, elevador, cozinha industrial, cavalaria, casas de banho adaptadas ao tipo de crianças, refeitório, etc., foi ainda constituída a associação ..., IPSS, a quem a ora recorrente e o 2º R., possuidores do imóvel

da Rua ..., o deram de arrendamento, por 30 anos.

G. Tendo adoecido gravemente o marido da recorrente, tornava-se necessário encontrar quem pudesse assegurar a gestão administrativa da Associação... e do colégio, já que a 1ª A. tinha de tratar do marido.

H. Estabeleceram-se, então, negociações com N, mãe de uma criança deficiente, e que tinha experiência de gestão, para vir tomar conta do colégio, de par com idênticas negociações com a 1ª Ré. que também se disponibilizara para assumir a referida gestão.

I. Mas porque estavam a ser demoradas as negociações com a 2ª Ré, conduzidas pelo 2º R., foi reatado o contacto com N, que, em 3 de junho de 2014, se apresentou no colégio para iniciar funções. Acontece é que, na mesma altura, a 2ª Ré também compareceu para o mesmo efeito, tendo sido a preferida, atenta a relação de amizade com a 1ª A .

J. Acontece que, em 20 de maio de 2014, quando ainda não se tinha procedido à cessão de posição contratual dos autos, teve, alegadamente, lugar, uma assembleia geral da Associação... (ata nº 6, que constitui o doc. nº 17, junto com a p.i.), que não só não foi convocada, como teria reunido porque estariam presentes todos os associados, assembleia em que foram destituídos os corpos sociais da Associação..., por, alegadamente, o terem pedido, e eleita a 1ª Ré Presidente da Direção, com todos os poderes estatutários, alegadamente emergentes de uma outra assembleia geral, também não convocada, e legítima, porque estariam todos os associados presentes, poderes que emergiriam dos estatutos que constituem o doc. nº 5 junto com a p.i.. Porém, K. Na ata da alteração estatutária (ata nº 3), com data de 15 de outubro de 2013, sete das pessoas constantes da lista de presenças não faziam parte da ASSOCIAÇÃO.... E na ata nº 6, de 20 de maio de 2014, quando a 1ª Ré é investida de plenos poderes, cinco das pessoas constantes da lista de presenças também não eram membros da ASSOCIAÇÃO....

L. Estas atas, pretensamente reveladoras de alteração estatutária e de eleição da 1ª Ré para presidente da direção da ASSOCIAÇÃO..., não foram anuladas, porque o correspondente pedido foi formulado fora de prazo (cf. fp 86), sendo certo que a ora recorrente não conhece, naturalmente, as regras sobre a tempestividade da arguição, logo, não só não lhe é imputável o facto pelo qual o pedido de anulabilidade das atas foi declarado improcedente, como não anula o facto de, pelo menos, a 1ª Ré e o 2º R., se aproveitarem de tais atas para passarem a controlar a ASSOCIAÇÃO..., quando não podiam ignorar a falsidade delas constante, i.e., registavam a presença de pessoas que, comprovadamente, não estiveram presentes e, bem sabendo disso, porque, nas atas, se declarava que eles, 1ª Ré e 2º R., estiveram presentes nas assembleias gerais em causa.

M. Certo, também, é que da manifesta insuficiência de investigação, que foi causa do arquivamento da denúncia pelo crime de falsificação, também não é responsável a ora recorrente. Por outro lado,

N. A 1ª A. pretendia adquirir um prédio, imediatamente contíguo ao do colégio, para aí instalar uma residência para maiores, de modo que, terminada a idade escolar, a neta continuasse a ter os cuidados que as suas afeições exigiam. E alega a ora recorrente que, além dos €300.000,00 de sinal pela promessa de compra e venda supra referida, contrapartida da cedência da posição de promitente compradora naquela promessa, e porque a ora recorrente não dispunha, naquela altura, de meios para custear a compra do referido prédio, seria, ainda, o financiamento, com €200.000,00, para a aquisição da mencionada residência e reembolso das obras de adaptação do colégio, financiamento e reembolso a que a 1ª Ré se obrigou. A alegação da 1ª A não se provou. Mas provou-se, em mails trocados, exclusivamente, entre a 1ª Ré e o 2º R, que o reembolso das obras fosse assumido perante a ASSOCIAÇÃO... (cf. fsps 55, 56, 88 a 92). Mais: tendo-se provado que as condições da cessão da posição contratual foram apenas negociadas entre a 1ª Ré e o 2ºR., e que este não aguardou a concordância da A, à minuta de cessão da posição contratual que lhe enviou, percebe-se que a sentença a quo, num quadro de exigência de prova, não tenha dado por assente que a ora recorrente não leu a escritura de cessão. Mas como se faria essa prova, se a escritura foi feita no notariado da 1ª Ré, apenas com a presença dos outorgantes?! E se nenhuma dúvida havia quanto à verdade da escritura, por que razão - caso nunca visto! - vai o 2ºR, em 26 de setembro de 2014, reiterar a vontade expressa na escritura de cessão (cf. fsps 101 e 102)?!

O. A falsidade das atas e o controlo que, infundadamente, e por via delas, a 1ª Ré passou a ter sobre a ASSOCIAÇÃO... e sobre a gestão do colégio, de par com os termos em que, formalmente, foi efetuada a cessão da posição contratual dos autos, são de superlativa importância para a apreciação do abuso de direito, que é o único fundamento com que foi rejeitada a declaração de nulidade da promessa de compra e venda dos autos e a sequente cessão da posição contratual. Efetivamente,

P. Em maio de 2014, estava, apenas, em negociação, a eventual atribuição à 1ª Ré da gestão do colégio K. E pela demora em curso, foi ajustada N para assegurar a gestão daquele colégio, tendo ela comparecido para o efeito, em 3 de junho de 2014. Qual, então, a razão, para a 1ª Ré, não pertencendo, sequer, à ASSOCIAÇÃO..., ser designada, em 20 de maio de 2014, Presidente da Direção, com os poderes que resultavam da alteração estatutária e da ata nº 6, de 20 de maio de 2014, a saber, só com a sua assinatura podia ser movimentada a conta bancária da ASSOCIAÇÃO...?! Ora,

Q. Á frente da ASSOCIAÇÃO..., sem conhecimento da A. e sem que, em 20 de maio de 2014, nada o explicasse ou justificasse, com controlo da movimentação bancária, a partir daquela data; fechada com o 2º R., a partir de 03 de junho de 2014, numa sala do colégio, "(...) não permitindo a entrada a ninguém, nomeadamente à 1ª A. e à Senhora D. MA, que era a responsável pela gestão do restaurante e da cozinha (ut, fp 62); tendo a ora recorrente tentado, por várias vezes, falar com a 2ª Ré, sem o conseguir (ut, fsps, 64 e 65), percebe-se que, confrontada com o pagamento de apenas €100.000,00, por via da cessão dos autos, a A. se tenha sentido enganada e, de imediato, tenha tentado, junto da Fundo L, anular o contrato de cessão da posição contratual (cf. fp 61).

R. Haveria alguma razão, para que as atas de 15 de outubro de 2013 - alteração dos estatutos - e 20 de maio de 2014 - destituição dos órgãos sociais da ASSOCIAÇÃO... e eleição da 1ª Ré para Presidente da Associação - revelem a presença de não sócios e assinaturas de pessoas que, comprovadamente, não estiveram presentes?!

S. É certo que os procedimentos judiciais relativos à falsificação foram arquivados porque, em face de fotocópias, não foi possível proceder a conclusões periciais sobre a genuinidade das assinaturas. Mas a quem aproveitavam as atas? E que razões para a 1ª Ré nunca mais ter falado com a A., a partir de 03 de junho de 2014, sempre fechada, em sala do colégio, com o 2ºR?!

T. Certo ainda que o 2º R não remeteu à A. os termos das negociações que foi realizando com a 1ª Ré para a cessão da posição contratual dos autos, mas apenas a respetiva minuta, sem aguardar a concordância da A. Mas se confrontada com o pagamento do preço da cessão apenas em €100.000,00, não nos diz a experiência comum que a ida imediata da A. ao Fundo L - três semanas após a cessão (cf. fsps 59 a 61) - para anular o ato, revela um inequívoco repúdio da cessão?! Ora,

U. Em sede de abuso de direito, importa ter em conta que o projeto da A. relativamente ao futuro acompanhamento da sua neta, quer em vida da ora recorrente, quer após a sua morte, supunha a sua intervenção direta e, à sua morte, de pessoas em quem depositasse confiança.

V. Quando a A. cede a sua posição contratual na promessa de compra e venda do imóvel do colégio não pode saber que, a partir de 20 de maio de 2014, tinha deixado de poder controlar a instituição que fundara, o que, como veio a revelar-se pela aquiescência do 2º R., passava a ser feito por este e pela 2ª Ré, sendo que, em matéria financeira, nada se poderia fazer sem a intervenção desta última. No mais, os 2 RR. bastavam para excluir a A. da gestão do colégio. O que, aliás, era renunciado, pela conduta da 1ª Ré, a partir de 3 de

junho, quando assume a gestão do mesmo, fechando-se, incompreensivelmente, a qualquer contacto com a A., apesar, como demonstrado, reiteradamente solicitada para o efeito. Por outro lado, W. Faz algum sentido que a A. se dirigisse ao Fundo L, três semanas após a cessão da posição contratual, para anular a cessão, se não se sentisse enganada? Não será da experiência comum que este ato de manifesto desespero, à revelia de qualquer racionalidade jurídica, revela, efetivamente, que, sejam quais forem os detalhes, a conduta dos RR. foi contrária ao que a A. delas entendeu?! É a esta luz que deve ser ponderado o venire contra factum proprium.

X. É óbvio que a pretensão da A., quando pede o decreto de nulidade da promessa de compra e venda é, à míngua de poder fazer prova direta de que foi enganada na celebração do contrato de cedência, obter, pela nulidade da promessa, a nulidade da cessão - vitiatur et vitiat. E que, decretadas as nulidades, dir-se-ia que a procedência dos vícios invocados é uma vitória de Pirro, como insinua a decisão recorrida.

Y. Acontece que, nesse quadro, o colégio, com as adaptações que o imóvel sofreu, o equipamento de que foi dotado e a singularidade da orientação educacional que a A. está em condições de garantir, pode, então, ser renegociado entre a A. e o interveniente, que já demonstrou ter uma atitude negocial inspirada, também, para usar a expressão dada como provada na sentença a quo, por preocupações sociais. Ora,

Z. A atitude, logo tomada pela A., de tentar anular a cessão perante a Fundo L, como a confirmação, por parte do 2º R, de que a cessão poderia estar em crise e, por isso, em setembro seguinte, vai reiterar, perante notário, a vontade de ceder, evidencia que não podem os RR. prevalecer-se de uma situação de confiança que só existiu, porque a A. não tinha conhecimento das manobras feitas - alteração estatutária e destituição/eleição de órgãos - para afastar do poder de decisão sobre a ASSOCIAÇÃO.../colégio.

AA. Se para restaurar o projeto que presidiu à atuação da A., i.e., criar um colégio/residência, para garantir, em vida e após a sua morte, o futuro da neta deficiente, invoca uma manifesta irregularidade da promessa de compra e venda para, por essa via, obter a nulidade da cessão contratual que a afasta do projeto, constitui tal invocação abuso de direito, se a cessão contratual, formalmente válida, se funda numa promessa nula, sem que até à cessão, porque nada interessava arguir a nulidade da promessa, a validade desta não foi questionada? Que o mesmo é dizer,

BB. Construir a tutela da confiança, que é o alfa e o ómega do venire, sobre um ato nulo - a promessa de compra e venda dos autos -, porque a invalidade só foi invocada quando era o caminho para a invalidade de um ato dele

dependente - a cessão da posição contratual-, cujos antecedentes revelavam condutas gravemente atentatórias da boa fé, como são o aproveitamento de atas falsas para controlar a ASSOCIAÇÃO..., é usar o raciocínio formal que vai da afirmação da validade até à sua recusa, como se a recusa não se destinasse a evitar o aproveitamento ilícito que resultaria de não ser invocada a nulidade - sem ela, vinga a cessão e a imoralidade que ela realiza. E é por isso que a sentença recorrida, citando a melhor doutrina e jurisprudência, vem dizer "Os pressupostos enumerados não podem em caso algum ser aplicados automaticamente, observa o autor que vimos a acompanhar, o venire contra factum proprium é, em última análise, "uma técnica que não dispensa, e antes pressupõe, um controlo da adequação material da solução, com uma valoração global de todos os elementos à luz do ponto de vista da tutela da confiança legítima"; por isso, todos aqueles pressupostos "deverão ser globalmente ponderados, em concreto, para se averiguar se existe efectivamente uma "necessidade ético-jurídica" de impedir a conduta contraditória, designadamente, por não se poder evitar ou remover de outra forma o prejuízo do confiante, e por a situação conflitar com as exigências de conduta de uma contraparte leal, correcta e honesta - com os ditames da boa fé em sentido objectivo". Ora,

CC. Sem qualquer lesão invocada do interesse da interveniente, em causa está o interesse dos RR., que confiam na validade da promessa para realizarem um ato ilícito: consumarem, pela via da cessão, o apossamento do projeto da A., que começaram a empreender quando, pelo menos, se aproveitaram das atas manifestamente falsas de 15 de outubro de 2013 e 20 de maio de 2014. Logo, a consagração do venire operaria, à revelia dos princípios de boa fé que informam o instituto, a realização de uma injustiça, rectius, de uma inaceitável imoralidade.

DD. E nem se diga que, tendo deixado de ser parte na promessa, a A. deixou de ter interesse na declaração da respetiva nulidade, quando dela advém a nulidade da cessão dos autos, logo, interesse legítimo., à luz da formulação lata do art.º 286º do Código Civil.

Concluíram no sentido do provimento do recurso e na revogação da sentença e a sua substituição por decisão que declare nula a promessa de compra e venda e a cessão da posição contratual dos autos.

*

1.9. Contra-alegaram as rés, concluindo que:

1. Os AA. pedem na presente acção a declaração de nulidade do contrato-promessa de compra e venda de que a A. A foi promitente-compradora por o mesmo não ter as assinaturas dos outorgantes reconhecidas como é exigido pelo n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil.

2. Como os promitentes compradores são dois - a A. A e o R. H - quanto muito, essa declaração de nulidade, a proceder, apenas poderia abranger a quota parte da A. A, ou seja, um meio.

3. A A. A e também o R. H cederam em 15 de Julho de 2014 a sua posição contratual de promitentes compradores em tal contrato-promessa de compra e venda tendo, por isso, a referida A. deixado de ser parte em tal contrato-promessa, passando a ter, relativamente ao mesmo, a posição de terceiro.

4. Ora, a nulidade prevista no n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil, qualificada na doutrina e na jurisprudência por nulidade mista, “sui generis”, ou atípica, apenas pode ser arguida por quem for parte no contrato-promessa e enquanto o for. 5. Tendo a A. A cedido a sua posição contratual em 15 de Julho de 2014 à R. I, S.A., deixou de ter legitimidade para arguir tal nulidade, sendo que a mesma não pode ser conhecida oficiosamente pelo Tribunal. 6. Acresce que, tendo a A. A considerando o contrato-promessa sub judice plenamente válido quando da cessão da sua posição contratual de promitente-compradora, ao vir invocar tal nulidade, actua em claro abuso de direito na modalidade de “venire contra factum proprium”.

7. Porém, contra o pretendido pelos AA., no contrato-promessa foi dado efectivo cumprimento ao disposto no n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil porquanto no 2.º aditamento ao mesmo (doc. n.º 71 junto com a contestação) as assinaturas dos legais representantes da promitente vendedora encontram-se presencialmente reconhecidas, sendo que nesse aditamento foi afirmado que todas as cláusulas do contrato-promessa, além da que foi alterada, são confirmados.

8. É, pois, manifesto que, além dos AA., em circunstância alguma, terem legitimidade para pedir a declaração de nulidade do contrato-promessa sub judice, o mesmo não padece de qualquer nulidade, sendo absolutamente válido.

9. Tendo os AA. fundado o seu pedido de declaração de nulidade da cessão da posição contratual da A. A à R. I, S.A. como consequência do pedido da declaração de nulidade do contrato-promessa, a manifesta improcedência deste, tem, naturalmente, como consequência a improcedência daquele pedido dos AA..

10. Os demais pedidos formulados pelos AA., por dependentes do pedido referido na conclusão anterior, têm necessariamente de soçobrar perante a improcedência daquele, sendo que, quanto aos outros pedidos, de um (indenização) os AA. desistiram, e sobre o outro (entrega de documentos e móveis) não produziram qualquer prova.

11. Nas suas alegações ousam os AA. pugnar pela procedência da acção por os RR. terem actuado em abuso de direito ao invocarem a absoluta validade do

contrato-promessa sub judice.

12. Além de a A. A ter outorgado a cessão da respectiva posição contratual no contrato-promessa sub judice de maneira absolutamente livre e consciente e a validade de tal cessão até já ter sindicada pelos Tribunais (ut doc. n.º 1 junto com a contestação), recebeu da cessionária, a R. I, S.A., €100.000,00, metade dos quais por antecipação, e, só depois de tais recebimentos, é que ousou vir invocar a nulidade da cessão com fundamento na nulidade do contrato-promessa que, repete-se, enquanto nele foi parte teve-o como absolutamente válido.

13. Para justificar esta inqualificável atitude até afirmam os AA. que “os presentes autos são o repositório do admirável sonho de uma avó, que a leitura integral dos factos provados revela, transformado num crime...” omitindo que “a 1.ª A. procedeu a transferências e levantamentos [da conta da Associação ...] em valor que ascende pelo menos a 116.000,00€” (ut ponto 108 dos factos provados).

14. O que os RR. fizeram e mantêm foi considerar válida, honrar e cumprir, como têm feito, a cessão da posição contratual feita à R. I, S.A. pela A. A, bem como cumprirem escrupulosamente o contrato-promessa sub judice como também têm feito até agora e resulta das transferências mensais para a Fundo L documentados nos autos.

15. Não deixam porém os AA. de aludir (conclusão BB) à “tutela da confiança que é o alfa e o ómega do venire”, como se não fosse a A. A que violou tal confiança e com o seu comportamento violou fortemente o princípio da boa-fé que preside ao cumprimento das obrigações.

16. Para ainda ousarem referir que “a invalidade só foi invocada quando era o caminho para a invalidade de um acto dela dependente – a cessão da posição contratual”.

17. Resulta, pois, à saciedade que os AA. estavam perfeitamente conscientes de que não lhes assistia qualquer fundamento para demandar os RR., mas antes de que actuavam em abuso de direito, e, mesmo assim, ousaram dolosamente fazê-lo.

18. Tendo tal ousadia em termos de Direito chegado ao ponto de afirmarem que têm um “interesse legítimo, à luz da formulação lata do art.º 286.º do Código Civil”.

19. Os AA., eles sim, é que litigam de má-fé e ousam abusar do instituto do abuso do direito na modalidade “tu quoque” para tentarem alcançar os seus inqualificáveis desígnios.

20. A douta sentença recorrida não violou qualquer disposição legal e, antes pelo contrário, fez uma justa aplicação do Direito pelo que, salvo na omissão da condenação dos AA. como litigantes de má-fé o que aqui os RR. reiteram,

não merece qualquer reparo, mas, pelo contrário, um rasgado elogio. Concluíram que deverá ser negado provimento ao presente recurso, confirmada a douta sentença recorrida e os AA. condenados como litigantes de má-fé.

*

1.10. As questões a decidir estão delimitadas pelas conclusões da recorrente e centram-se na validade do contrato-promessa, na legitimidade das autoras para invocarem a preterição do reconhecimento das assinaturas, no abuso de direito e seus efeitos.

*

2. Fundamentação.

2.1. Foi julgado provado que:

1. A 1ª Autora é avó de L, uma criança portadora de paralisia cerebral profunda, quadriplégica, cega e muda, nascida em 20 de janeiro de 2006.

2. A 1ª Autora passou a cuidar da neta, diariamente, pagando a terceiros para a ajudarem

3. No ano-letivo de 2012/2013 a L frequentou o Colégio

4. O Colégio Infante Sagres situa-se na Rua

5. A 1ª Autora ia todos os dias deixar a neta ao Colégio de manhã,

6. E buscá-la ao fim do dia.

7. Tendo presente que mora na Rua ..., era obrigada a atravessar a cidade na hora de ponta para ir deixar e buscar a neta.

8. Esta circunstância causava-lhe grandes constrangimentos, assim como a sua neta.

9. Face a este quadro, a 1ª A. chegou à conclusão de que tinha que arranjar um colégio para a neta mais próximo de sua casa.

10. Além disso, a 1ª A. não estava muito satisfeita com o Colégio ..., porque não tinha algumas valências necessárias para crianças com um quadro de deficiência como o da sua neta.

11. Foi neste contexto que a 1ª A. conheceu o 2º R. que era professor no Colégio

12. A 1ª Autora e o 2º Réu juntaram-se no projecto de criação de um colégio que respondesse às necessidades específicas de crianças como a neta da 1ª Autora.

13. O 2º Réu trabalharia na parte pedagógica do futuro colégio,

14. Devendo a 1ª A. assumir a responsabilidade da respetiva gestão.

15. Com este propósito, 1ª A e 2º R. lançaram-se no terreno à procura de um imóvel que pudesse acolher o projeto do colégio.

16. Depois de visitarem vários imóveis, surgiu o imóvel sinto na Rua ..., em Lisboa.

17. Este imóvel era ideal porque para além de ser um edifício enorme, ficava a menos de 1Km de distância da casa da A.
18. Feitos os primeiros contactos com o proprietário do Imóvel “Fundo L”, gerido pelo “... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A.”, doravante designado “FUNDO L, S.A.”, a 1ª A. expôs o motivo, porque queria adquirir aquele imóvel.
19. Esclarecendo a FUNDO L, S.A., que pretendia instalar no imóvel uma Associação que visava projeto de inclusão para crianças ditas normais e crianças portadoras de deficiência.
20. A associação a instalar teria um vasto conjunto de terapias modernas para mitigação dos problemas das crianças com deficiência, como sua neta, N.
21. Tais como, terapia da fala, natação, equitação, ginástica, terapia ocupacional, entre muitas outras valências, contratando para o efeito uma empresa especializada, designada por THERAPY FOR KIDS.
22. A FUNDO L, SA, aceitou vender o imóvel nas condições em que o fez, concedendo um período de carência de dois anos, e com pagamento em prestações de valores crescente e sem juros durante 15 anos tendo em conta também o carácter altruísta e humanitário do projeto.
23. Em 6 de Maio de 2013 foi celebrado o contrato promessa de compra e venda do edifício sito na Rua
24. A 1ª A. e H, assinaram o referido contrato na qualidade de promitentes-compradores.
25. As assinaturas dos promitentes não foram reconhecidas presencialmente.
26. O imóvel objeto do contrato é o prédio atrás referenciado que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº ..., com Licença de Utilização nº ..., emitida pela Câmara Municipal de Lisboa em 10 de Dezembro de 1996, conforme documento que se junta sob o nº 4.
27. Foi convencionada a quantia de €300.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento.
28. Tendo a promessa de aquisição a favor da 1ª Autora e do 1º Réu sido registada pela AP. 2421, de 2014/7/09.
29. A intervenção do 2º Réu no negócio era a forma da 1ª Autora convencer seus filhos (cinco) que se opunham ao seu projeto, de que estava acompanhada na sua elaboração e que não era só ela a arcar com os respetivos encargos e responsabilidades.
30. Na sequência do plano da Autora, após a promessa de compra e venda e obtenção dum espaço físico para albergar sua neta e outras crianças, foi constituída a Associação
31. A referida Associação é uma Instituição Particular de Solidariedade Social, vulgarmente designada por IPSS, com registo lavrado pela inscrição nº ... das

Associações de Solidariedade Social, efetuada a 12/05/2013, da qual ficou como presidente da Direção o 2º Réu e como vice-presidente a 1ª Autora.

32. Em 28 de Junho de 2013, por acordo entre promitentes vendedores e promitente compradora do identificado prédio sito na Rua ... em Lisboa, foi outorgado e assinado um aditamento ao contrato promessa através do qual os promitentes vendedores declararam transferir a posse do imóvel para a 1ª Autora e 2ª réu e autorizar o arrendamento do imóvel à dita Associação

33. A Associação ... foi constituída pelos seguintes associados:

34. Em 1 de Setembro de 2013, a 1ª Autora e o 2º Réu, deram de arrendamento o referido imóvel à “Associação...”, para fim não habitacional, pelo prazo de 30 anos.

35. Entretanto a Associação ... criou o “Colégio K” que ficou instalado no identificado imóvel.

36. Desde essa data a “ASSOCIAÇÃO...” e o Colégio K, após a sua criação, passaram a funcionar no referido edifício.

37. A 1ª Autora investiu as suas economias na criação da referida Associação, mais concretamente com o “Colégio K” respectivo recheio e equipamento e com o imóvel em referência, para o adaptar ao uso de crianças deficientes.

38. No imóvel foi construída uma piscina, colocado um elevador, construída uma cavalariça, bem como uma cozinha industrial, casas de banho adaptadas a tal tipo de crianças e um refeitório.

39. Em Outubro de 2013, o marido da 1ª Autora adoeceu gravemente, o que a impediu de acompanhar a vida do Colégio como tinha feito até então e era seu desejo, por ter de prestar ajuda ao seu ente querido.

40. O 2º Réu, porque apenas dispunha de conhecimentos para exercer as funções de diretor pedagógico que exercera no Colégio ..., não tinha capacidade técnica para administrar a instituição o que levou a Autora a pensar na contratação de uma pessoa com perfil profissional para gerir o “Colégio K”.

41. Neste contexto, a Autora contratou a Senhora Dr.ª FP, pessoa com experiência na área de gestão e administração, porquanto já exercera as funções de ..., e tinha um colégio em Coimbra.

42. A Sra. Dra. FP aceitou participar em tal projeto, mas apenas temporariamente, por motivos da sua vida pessoal e profissional.

43. Tendo-se constituído, sob a sua sugestão e ajuda, a sociedade ..., tendo em vista a administração da “Associação....” e do “Colégio K”.

44. Mais tarde, em Abril de 2014, com a saída da Senhora Dr.ª FP da assessoria à gestão da “ASSOCIAÇÃO...”, e do “Colégio K”, foi contactada para tal cargo a Senhora. Dr.ª N.

45. A qual apresentou um projeto para a gestão que se pretendia.

46. Mostrando-se muito interessada, porquanto era mãe duma criança deficiente de nome ..., que também passou a frequentar o Colégio.
47. A 1ª Autora contactou igualmente para o cargo a 1ª Ré.
48. A partir de Maio de 2014, a 1ª R. passou a frequentar o Colégio K, e a ASSOCIAÇÃO....
49. Estava em curso o processo de negociações para a sua contratação como diretora administrativa.
50. O processo negocial foi dirigido pelo 2º R..
51. Como as negociações estavam demoradas, a 1ª A. contratou a Dr.ª N para assumir a direção administrativa do colégio.
52. Em 3 de Junho de 2014, quando a Dr.ª N se apresentou para iniciar funções, apareceu no colégio a 1ª R. dizendo que estava ali para assumir o cargo de diretora administrativa.
53. Perante esta situação, a 1ª A. acabou por contratar a 1ª Ré, que conhecia há mais de 20 anos e que tinha por amiga.
54. Em Junho de 2014, foi colocado à venda, pela CGD, um imóvel contíguo ao edifício onde funcionava o Colégio K.
55. A 1ª A. negociou o preço e como este era convidativo, não quis deixar passar a oportunidade de comprar o imóvel para aí instalar uma residência para adultos com deficiência.
56. No entanto, não dispunha de liquidez financeira suficiente, que lhe permitisse a aquisição, em simultâneo, do prédio da CGD.
57. Com vista à obtenção de financiamento para o projecto da 1ª Autora para o prédio da CGD, em 15 [certamente por lapso, petição e a sentença referem o dia 16, quando consta do documento 11 da petição o dia 15] de Julho de 2014, foi celebrada a escritura de cessão de posição contratual, pela qual, a 1ª Autora e o 2º Réu, cederam a posição contratual que detinham no contrato promessa de compra e venda, assinado em 6 de Maio de 2013.
58. O valor da cessão foi de €300.000,00, 59. A 3ª R, a título de pagamento do preço, em 29/07/2014 entregou ao 2º R. o valor de €50.000,00 e um cheque com o mesmo montante à 1ª A.
60. A pedido da 1ª A. foi-lhe entregue, em 06/08/2014, outro cheque no montante de €50.000.
61. Sentindo-se enganada, a 1ª A. dirigiu-se à sede do FUNDO L, S.A. para, junto daquela sociedade, anular o contrato de cessão da posição contratual.
62. A partir de 3 de Junho de 2014, quando a 1ª R. estava no colégio, fechava-se numa sala com o 2º R. não permitindo a entrada de ninguém, nomeadamente à 1ª Autora e à Sra. Dra MA, que era a responsável pela gestão do restaurante e da cozinha.
63. Alegando (a 1ª Ré) que estava a organizar a documentação do colégio.

64. Foram várias as vezes que a 1ª A. tentou falar com ela.
65. Sem, no entanto, o conseguir.
66. No final de Junho de 2014, a 1ª R. prescindiu dos serviços de contabilidade prestados à ASSOCIAÇÃO... pelo Dr. ..., contabilista que era da confiança da 1ª A.
67. Foi elaborada uma adenda à convocatória duma Assembleia Geral da “ASSOCIAÇÃO...” marcada para o dia 19.12.2014, (documento que se junta sob o nº 13) onde, entre outras coisas, no ponto nº 5, se lê: «Deliberar sobre a eventual extinção da “ASSOCIAÇÃO...” – art.º 12º nº 2 e) dos Estatutos da ASSOCIAÇÃO..., designadamente, tendo como causa a insolvência da ASSOCIAÇÃO... – art.º 66º e) do Decreto-Lei nº 172-A/2014, de 14 de Novembro».
68. Em 6.12.2018 foi publicada a dissolução da “ASSOCIAÇÃO...”.
69. Em 27/10/2014 a 3ª Ré moveu contra a interveniente uma acção que corre os seus termos no Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, Instância Central de Lisboa, Juiz 6, sob o n.º 7284/14.5T8LSB, pedindo ao tribunal que profira sentença declarativa de que o contrato promessa de 6 de Maio de 2013 com o conteúdo de direitos e obrigações resultante da versão original, do aditamento de 28 de junho de 2013, e do 2º aditamento de 16 de julho de 2014, este já celebrado directamente entre a ali Ré e ali Autora fica dotado de eficácia real nos termos e para os efeitos legais, designadamente, do disposto nos nºs 1 e 2 do art.º 413º do Código Civil e para os efeitos registais, a partir da data da entrada em tribunal desta petição inicial – substituindo para todos os efeitos, a declaração negocial a que a Ré está obrigada nos termos do nº 3 da cláusula 5ª do contrato promessa de compra e venda que tem por objecto o imóvel urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o nº ... e ficando assina a ali Autora dotada do direito real de aquisição sobre o mesmo.
70. Na ata nº 3 da Assembleia Geral extraordinária da ASSOCIAÇÃO... pode ler-se o seguinte: «Aos quinze dias do mês de outubro do ano de 2013, pelas dezassete horas, reuniram na sede da Rua ..., Lisboa, freguesia de ..., a Assembleia Geral Extraordinária da Associação ... pessoa coletiva com o número A Assembleia deliberou nos termos do art.º 174º do Código Civil e art.º 154º do Código das Sociedades Comerciais sem observância de formalidades prévias de convocação uma vez que se encontravam presentes todos os associados fundadores com direito a voto nos termos da lista de presença que fica em anexo à presente ata».
71. Na referida assembleia foi deliberado a alteração dos Estatutos.
72. Na lista de presenças da mencionada assembleia constam assinaturas com os nomes da 1ª Autora A e MA.
73. Por sua vez na ata nº 4 reza o seguinte: «Aos doze dias do mês de maio do

ano de 2014, pelas dezassete horas, reuniram na sede da Rua ..., a Assembleia Geral da “Associação ...” pessoa coletiva com o número A Assembleia deliberou nos termos do art.º 174.º do Código Civil e art.º 54 do Código das Sociedades Comerciais, sem observância de formalidades prévias de convocação, uma vez que se encontravam presentes todos os associados fundadores com direito a voto nos termos da lista de presenças que fica em anexo à presente ata».

74. Na respectiva ordem de trabalhos constava um ponto único - apreciar e votar o orçamento e programa de ação para o ano de 2014.

75. Na ata nº 5, escreveu-se o seguinte: «Aos doze dias do mês de Maio de 2014, pelas 15H00, reuniram na sede da Rua ..., freguesia de Santa Isabel, a Assembleia Geral Extraordinária da “Associação ...” pessoa coletiva com o número A Assembleia deliberou nos termos do art.º 174.º do Código Civil e art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais e em particular do art.º 14.º dos seus Estatutos, sem observância de formalidades prévias de convocação, uma vez que esta foi feita pessoalmente e encontravam-se presentes todos os associados, conforme lista de presenças anexa a esta ata e que é seu documento integrante.

76. Os trabalhos desta Assembleia foram dirigidos pela respetiva “Mesa” composta pelos, - Presidente: E - Vice-Presidente: RB e, - Secretário: PA».

77. Resulta da citada ata, que teriam sido apreciados e votados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2013.

78. Na lista de presenças desta assembleia constam assinaturas com os nomes E, MA.

79. Por sua vez a ata nº 6 diz respeito a uma suposta assembleia geral ordinária da “Associação...” da qual resulta o seguinte: «Aos dias vinte do mês de Maio de dois mil e catorze, pelas dezassete horas, reuniram na sede da Rua ... a Assembleia Geral universal e ordinária da Associação ... pessoa coletiva com o número

80. A Assembleia deliberou nos termos do art.º 174.º do Código Civil e art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais e em particular do art.º 14.º dos Estatutos, sem observância das formalidades prévias de convocação uma vez que esta foi feita pessoalmente e se encontravam presentes todos os associados fundadores com direito de voto, nos termos da lista de presenças anexa a esta ata».

81. A ordem de trabalhos continha sete pontos como se alcança de tal documento.

82. Nas referidas atas surgem nomes de pessoas e respetivas assinaturas que nem sequer são associados da “ASSOCIAÇÃO ...”, assim sucedendo, pelo menos, com as seguintes: - APC (ata nº 3) - CLC (ata nºs 3, 4, 5 e 6) - EN (ata

nº 3) - JC (ata nº 3, 4, 5 e 6) - MC (ata nº 3) - PG (ata nº 3, 4 e 5) - TC (ata nº 3) - AMS (filho da 1ª Ré, G) (ata nº 4, 5 e 6) - MF (ata nºs 4, 5 e 6) - G (1ª Ré) (atas nºs 4, 5 e 6) 83. Ainda na ata nº 6, escreveu se o seguinte: «Aos dias vinte do mês de Maio do ano de dois mil e catorze, pelas dezassete horas, reuniram na sede da Rua ... a Assembleia Geral universal e ordinária da associação ..., doravante identificada por ..., pessoa coletiva com o número A Assembleia deliberou nos termos do art.º 174.º do Código Civil e art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais e em particular do art.º 14.º dos seus estatutos, sem observância de formalidades prévias de convocação uma vez que foi feita pessoalmente e se encontravam presentes todos os associados fundadores com direito nos termos da lista de presenças anexa à presente ata.

84. Na sequência da dita Assembleia Geral havida nesse dia, foram destituídos todos os membros dos corpos sociais que haviam sido eleitos no início, sendo nomeados ou pretensamente eleitos, como ali é referido, novos membros para todos os órgãos sociais, em particular para a Direção, cujos titulares passaram a ser: - Presidente: G, viúva, com domicílio profissional na Rua - Vice: A, casada, residente na Rua ... - Tesoureiro: H, solteiro, maior, com domicílio profissional na Rua ... - Secretário: ACB, casada, maior, residente na Av.ª ... - Vogal: TPG, casada, maior, residente na Rua

85. Para o Conselho Fiscal foram eleitos: - Presidente: MA; - 1º vogal: MF e, - 2º vogal: ALG».

86. Por decisão proferida pelo Juízo Local Cível de Lisboa- Juiz 24, Proc. n.º 6299/15.0T8LSB, foi declarada nula a acta ao mesmo tempo que se ordenou vista ao MP, atenta a natureza penal dos factos alegados, decisão essa que veio a ser revogada pelo Venerando Tribunal da Relação de Lisboa.

87. A A. A, enquanto foi parte no contrato-promessa, teve o mesmo como absolutamente válido.

88. Em 1 de Julho de 2014, 17:30 horas o R. H enviou à R. G o e-mail com o assunto proposta final onde se pode ler a mensagem: “diga o que acha antes de eu mandar para a A. O Banco pede para a alteração do contrato o seu IRS e CC eles só aceitam em nome individual.”

89. O referido e-mail capeava o documento “Proposta de venda do Imóvel”.

90. Tal “Proposta de venda do Imóvel” tem o seguinte teor: Proposta de venda do Imóvel Rua ... H e A e G - Serve o presente documento como proposta e termos do negócio de cedência de posição da [sic] contratual do contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Condições do negócio Relativo ao imóvel • Cedência da posição do contrato promessa de compra e venda pelo valor de 300 mil euros pagos até 31/12/2014. Outros assuntos • Pagamento das obras a A no prazo de 5 anos. • Contrato de arrendamento de 30 anos com

a ASSOCIAÇÃO... • Instalação da Therapie4kids no r/c • Plano de pagamento da MA • Compromisso da Dra. G administrar a ASSOCIAÇÃO... Estas são as condições para a efectivação do negócio é necessário a assinatura do contrato de cessão, o presente documento e o registo junto da Fundo L. Lisboa, 01/07/2014.

91. A R. G respondeu a esse e-mail no mesmo dia às 17:49 horas, conforme resulta do e-mail que se junta (doc. n.º 65) e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais e cujo teor é o seguinte: “H o global está aceite, como já havia informado. Apenas algum detalhe que tem a ver com o Banco e com a situação das obras da MA e da A, que como lhe disse quem tem de se responsabilizar é a ASSOCIAÇÃO.... [...]”.

92. No dia 2 de Julho de 2014, o R. H enviou às 12:31 horas à R. G e-mail com o assunto minuta do nosso contrato e a seguinte mensagem: Veja o que acha sff. Depois diga-me em que nome quer que envie as coisas para o BPN.

93. No mesmo dia, pelas 14:38 horas, o R. H enviou um e-mail à A. A e à R. G com o assunto envio da minuta do contrato e mensagem como o seguinte o teor: “Boa tarde Conforme combinado telefonicamente com ambas as partes junto envio uma proposta de acordo de cedência de posição da situação contratual do prédio sito na Rua ... e gestão da ASSOCIAÇÃO.... Peço que nos informem, da vossa concordância e da disponibilidade para a assinatura do mesmo. [...]”.

94. A R. G respondeu, através de e-mail enviado nesse mesmo dia, pelas 16:23 horas, cujo teor é o seguinte: “Boa tarde, H. Quanto à minuta já dei a resposta. Quanto ao horário já agendei. Quanto ao pagamento, recorde que a cessionária propôs e foi aceite por vós, (cedentes), que na data da assinatura do contrato de cedência de posição, ela pagaria ao casal (D. ..., e marido) e H o valor de 100.000 euros. O restante valor, será pago em 2 vezes, uma de 100.000 euros a 31 de Dezembro de 2014 e outra de mas 100.000 euros em 31 de Março de 2014 [pretendia dizer “2015”]. [...]”.

95. A R. I é uma sociedade comercial que tem por objecto, entre outras actividades, “a exploração, arrendamento, compra e venda de prédios rústicos e urbanos adquiridos para esse fim; cedência de espaços em imóveis próprios ou alheios e a prestação de serviços relacionados; actividades de hotelaria e alojamento, turismo, restauração e organização de eventos”.

96. Conforme o contrato de cessão de posição contratual (ut doc. n.º 62), o preço da cedência da posição contratual, correspondente a 300.000,00 euros, deveria ser pago pela R. I à A. A e ao R. H do seguinte modo: a) À A. A: 150.000,00 euros, do seguinte modo: i. 0,50 euros, com a outorga do contrato de cessão da posição contratual; ii. 50.000,00 euros, após consentimento da Fundo L à cessão da posição contratual e cumprimento das formalidades

associadas a tal cedência; iii. 50.000,00 euros, em 31 de Dezembro de 2014; e iv. 49.999,50 euros, em 31 de Março de 2015. b) Ao R. H: 150.000,00 euros, do seguinte modo: i. 0,50 euros, com a outorga do contrato de cessão da posição contratual; ii. 50.000,00 euros, após consentimento da Fundo L à cessão da posição contratual e cumprimento das formalidades associadas a tal cedência; iii. 50.000,00 euros, em 31 de Dezembro de 2014; e iv. 49.999,50 euros, em 31 de Março de 2015.

97. Na sequência da outorga do contrato de cessão de posição contratual - doc. n.º 62, foi no dia 16 de Julho de 2014, celebrado o segundo aditamento ao contrato-promessa que se junta (doc. n.º 71) e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

98. Com relevo para a presente acção, através do referido segundo aditamento - doc. n.º 71: a) A Fundo L consentiu a cedência da posição contratual do contrato-promessa para a R. I; b) A R. I obrigou-se a pagar à Fundo L a restante quantia em dívida, correspondente a 1.150.000,00 euros (um milhão e centos e cinquenta mil euros).

99. A cessão da posição contratual do contrato-promessa - doc. n.º 62 a favor da R. I encontra-se registada no registo predial do Imóvel sob a Ap. 15 de 20 de Julho de 2014.

100. Por referência ao preço da cessão da posição contratual, em seu cumprimento a R. I pagou: a) À A. A: 100.000,50 euros, do seguinte modo: i. Em 15 de Julho de 2014: 0,50 euros, com a outorga do contrato de cessão da posição contratual - doc. n.º 62, tendo a A. dado a respectiva quitação no referido contrato; ii. Em 29 de Julho de 2014: 50.000,00 euros, através do cheque n.º 6900000285, sacado sob o Banco Santander Totta à ordem da A. A datado de 29 de Julho de 2014, conforme cópia de cheque e de recibo que se juntam (docs. n.ºs 72 e 73) e cujo teor se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais; iii. Em 6 de Agosto de 2014: 50.000,00 euros, através do cheque n.º 6900000286 sacado sob o Banco Santander Totta à ordem da A. A datado de 6 de Agosto de 2014, conforme cópia de cheque e de recibo que se juntam (docs. n.ºs 74 e 75) e cujo teor se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais. b) Ao R. H: 150.000,00 euros, do seguinte modo: i. Em 15 de Julho de 2014: 0,50 euros, com a outorga do contrato de cessão da posição contratual; ii. Em 29 de Julho de 2014: 50.000,00 euros, através do cheque n.º 7800000284, sacado sob o Banco Santander Totta à ordem do R. H datado de 29 de Julho de 2014, conforme cópia de cheque e de recibo que se juntam (docs. n.ºs 76 e 77) e cujo teor se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais; iii. Em 8 de Janeiro de 2015: 50.000,00 euros, em numerário, conforme recibo que se junta (doc. n.º 78) e cujo teor se dá por integralmente reproduzidos para todos os

efeitos legais; iv. Em 30 de Março de 2015: 50.000,00 euros, através do cheque n.º 5800000297, sacado sob o Banco Santander Totta à ordem do R. H de 30 de Março de 2015, conforme cópia de cheque e de recibo que se juntam (docs. n.ºs 79 e 80) e cujos teores se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.

101. O R. H outorgou ainda escritura pública datada de 26 de Setembro de 2014 onde dá quitação do valor recebido da R. I, conforme a certidão que se junta (doc. n.º 81) e se dá por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais.

102. Com relevo para os autos, é o seguinte o teor de tal escritura pública - doc. n.º 81: “Que, por escritura pública de cessão de posição contratual outorgada em quinze de Julho de dois mil e catorze [...] o primeiro outorgante [o R. H] cedeu em comum e partes iguais com outra, a posição contratual que detinha em determinado contrato promessa de compra e venda de prédio urbano, nos termos que constam da sua identificada escritura e que se dão aqui para todos os legais efeitos por integralmente reproduzidos, instruindo a presente escritura, documento esse que os outorgantes declararam-me conhecer e aceitar, dispensando a sua leitura da qual ARQUIVO fotocópia; Que, no âmbito da mencionada escritura pública de cessão de posição contratual, a representada do segundo outorgante (cessionária) [a R. I] pagou ao primeiro outorgante (cedente) [o R. H] as quantias de cinquenta mil euros e de cinquenta cêntimos, como contratualmente estava obrigada de que recebeu e do qual deu quitação, conforme documento que instrui a presente escritura e do qual ARQUIVO uma fotocópia, dando-os nesta como integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais. Têm também conhecimento que o mesmo se passou exactamente no que diz respeito à OUTRA cedente identificada na aludida escritura de cessão de posição contratual, inclusive que a dita Senhora recebeu antecipadamente a quantia de cinquenta mil euros a título da segunda prestação identificada no número três da aludida escritura de cessão de posição contratual, conforme documentos que instruem a presente escritura e do qual ARQUIVO uma fotocópia, dando-os neste como integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais. Que pela presente escritura pretendem as partes NAS RESPECTIVAS QUALIDADES: a) REITERAR, CONFIRMAR e ACEITAR o exarado na identificada escritura de cessão contratual na parte que lhe diz respeito e ainda b) CASO a mesma escritura venha a ser alvo de algum tipo de invalidade ou outro que a torne ineficaz e sem algum efeito desejam também pela presente CONFIRMAR nesta data, com efeitos retroactivos à data de 15 de Julho de 2014, as suas vontades livres e espontâneas em quererem realizar esse negócio nos termos exactamente expressos naquela referida escritura de cessão de posição

contratual, pelo que a dão aqui de novo por integralmente reproduzida, para este efeito, na parte que lhes diz respeito e não esteja em contradição com o que na presente se refere”.

103. O imóvel que a 1ª Autora pretendia adquirir foi vendido em 8 de Junho de 2015 pela Caixa Geral de Depósitos, (doc. n.º 82) e se dá por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais.

104. A R. I, dado o marido da A. A ter falecido em 24 de Dezembro de 2014 (portanto após o pagamento da segunda prestação que ocorreu em 6 de Agosto de 2014) por isso antes do vencimento da terceira e última prestação que tinha o vencimento previsto para 31 de Março de 2015, começou por solicitar da A. A, por carta registada com aviso de recepção datada de 23 de Março de 2015 a indicação da forma e a quem deveria pagar esta última prestação, carta essa que se junta (doc. n.º 85) e aqui se dá por reproduzida para todos os efeitos legais.

105. Depois, no mesmo sentido, a R. I requereu notificação judicial avulsa da A. A e dos filhos, co-Autores, conforme notificação que se junta (doc. n.º 86) e aqui se dá por reproduzida para todos os efeitos legais, que resultou frustrada.

106. Além disso, a R. I em 14 de Janeiro de 2019 e no mesmo sentido, dirigiu a R. I aos AA. as cartas registadas que se juntam (docs. n.ºs 87 a 92) e aqui se dão por reproduzidas para todos os efeitos legais.

107. Quando a R. G assumiu funções na Associação - 3 de Junho de 2014, o saldo bancário desta era negativo em 8.034,82 euros, conforme extracto que se junta (doc. n.º 97) e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

108. A 1ª Autora procedeu a transferências e levantamentos em valor que ascende pelo menos a 116.000,00€ (cento e dezasseis mil euros), conforme resulta dos documentos que se juntam (docs. n.ºs 99 a 103) e se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais e a seguir se identificam: a) Duas transferências bancárias realizadas no dia 16 de Outubro de 2013 no valor, cada uma, de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) - docs. n.ºs 100 e 101; b) Levantamento realizado no dia 6 de Fevereiro de 2014 no valor de 9.000,00€ (nove mil euros) - doc. n.º 102; c) Levantamento realizado no dia 7 de Maio de 2014 no valor de 7.000,00€ (sete mil euros) - doc. n.º 103.

109. Desde Julho de 2014 nunca mais a A. A compareceu no Colégio nem teve qualquer actividade relativamente à Associação ...

110. A Interveniente é uma Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, que tem por objeto social a gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, abertos e fechados, cujos patrimónios são sobretudo constituídos por ativos imobilizados (imóveis), e cuja principal atividade consiste na

compra, venda, arrendamento e outras formas de exploração onerosa de bens imóveis, tendo em vista a sua rentabilização financeira.

111. No âmbito da sua atividade, a Interveniente é gestora e representante legal do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ... (atualmente denominado ...), conforme Doc. 1 que se junta e que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

112. O negócio foi celebrado num contexto de crise financeira, claramente diferente do atual, em que a venda do ativo, nas condições que foram negociadas, foi considerada comercialmente interessante, independentemente do fim que os promitentes compradores lhe pretendiam dar.

113. A título de sinal e princípio de pagamento, a Interveniente recebeu a quantia de €300.000,00, através de dois cheques, um de €50.000,00 (cinquenta mil euros) e outro de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), ambos emitidos pela sociedade ..., Unipessoal, Lda. e assinados pela A. A, respetivamente a 06.05.2013 e a 01.07.2013, em cumprimento do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1, da Cláusula Segunda do Contrato Promessa de Compra e Venda, conforme Docs. 3 e 4 que se juntam.

114. A Interveniente foi informada da outorga da escritura de cessão de posição contratual e, nessa sequência, foi celebrado, em 16 de julho de 2014, um 2.º Aditamento do Contrato Promessa - cfr. Doc. 5 que se junta e que se dá por reproduzido para os devidos efeitos legais.

115. Nos termos do referido 2.º Aditamento, a Interveniente, na qualidade de Promitente Vendedora e por não ter conhecimento de qualquer facto ou circunstância que em termos comerciais e no contexto da sua atividade justificasse o contrário, declarou o seu consentimento à cedência da posição contratual, e a Ré I, S.A. obrigou-se a pagar-lhe a restante quantia em dívida, cifrada no valor de €1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil euros), tudo nos termos do contrato promessa originariamente celebrado.

*

3.2. Por outro lado, foram julgados não provados os seguintes factos:

(...)

*

2.3. Cumpre começar por delimitar a questão em função dos princípios do pedido e da estabilidade da instância (art.ºs 3.º e 260.º, do Código de Processo Civil), visto que as conclusões das apelantes esgrimem uma série de argumentos que pouco ou nada tem a ver com os fundamentos da sentença recorrida.

O primeiro pedido formulado pelas autoras é a da declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda outorgado no dia 6 de Maio de 2013. A causa de pedir para suportar este pedido está sintetizada nos artigos 243.º a

246.º, da petição inicial, em que as autoras sustentam que a falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes gera a nulidade das promessas.

Efectivamente, provou-se que:

23. Em 6 de Maio de 2013 foi celebrado o contrato promessa de compra e venda do edifício sito na Rua

24. A 1ª A. e H, assinaram o referido contrato na qualidade de promitentes-compradores.

25. As assinaturas dos promitentes não foram reconhecidas presencialmente. Porém, também cumpre ter presente que as autoras reconheceram e se comprovou que:

57. Com vista à obtenção de financiamento para o projecto da 1ª Autora para o prédio da CGD, em 15 de Julho de 2014, foi celebrada a escritura de cessão de posição contratual, pela qual, a 1ª Autora e o 2º Réu, cederam a posição contratual que detinham no contrato promessa de compra e venda, assinado em 6 de Maio de 2013.

De acordo com a noção constante do artigo 424.º, do Código Civil, *no contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato, consinta na transmissão.*

Como refere Antunes Varela, *“O efeito típico da cessão, nas relações entre os dois primeiros contraentes, é a transmissão da posição do cedente, no contrato básico, para o cessionário. Transmissão que, analiticamente, se decompõe nos seguintes factos: a) perda para o transmitente, dos créditos, dos direitos potestativos e das expectativas correspondentes à posição cedida; b) libertação (para o mesmo contraente) das obrigações, dos deveres e dos estados de sujeição referentes à mesma posição; c) aquisição derivada translativa, para o cessionário, dos créditos, direitos e expectativas perdidas pelo cedente e subingresso daquele nos vínculos de que este fica exonerado. E transmissão que atinge, em princípio, a relação contratual básica com a configuração que ela reveste no momento da cessão, e não no momento imediatamente posterior à celebração do contrato básico”* - in Das Obrigações em Geral, Almedina, 5.ª Edição, pág. 394.

Por conseguinte, por força da escritura de cessão da posição contratual, após o dia 15 de Julho de 2014 (ou seja, muito antes das autoras terem apresentado em juízo em Janeiro de 2019 a sua pretensão quanto à peticionada anulação), a promessa de compra e venda do imóvel passou a ser titulada pelas seguintes pessoas:

Promitente vendedora: Promitente compradora:

FUNDO L

I, S.A.

A partir desse momento (e da aceitação pela Fundo L), a aqui primeira autora (A) e o segundo réu (H) passaram a ser terceiros em relação ao contrato básico (promessa de compra e venda de imóvel). Os créditos, direitos potestativos e as expectativas correspondentes à posição da A e do H no contrato básico passaram para a esfera jurídica da ré I, S.A..

Volvidos quase cinco anos e após vicissitudes várias que as autoras expuseram longamente neste processo e em anteriores, a autora A pretende que se declare a nulidade do contrato promessa de compra e venda outorgado no dia 6 de Maio de 2013, por falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes.

Efectivamente e como a sentença recorrida reconhece, é aplicável o disposto no artigo 410.º, do Código Civil, que preceitua o seguinte:

1 - À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

2 - Porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral.

3 - No caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

A sentença recorrida considerou que “Esta norma estabelece uma nulidade atípica, de natureza mista, que só pode ser invocada sem qualquer limitação pelo promitente comprador, em cujo especial interesse foi pensada, não sendo do conhecimento oficioso, nem podendo ser suscitada por terceiros”. E citou o Assento do Supremo Tribunal de Justiça nº 15/94, de 28 de Junho de 1994, publicado no Diário da República nº 230/94, Série 1-A, de 12 de Outubro de 1994, que consagrou o entendimento em como “No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do [Decreto-Lei n.º 236/80](#), de 18 de Julho), a

omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros”.

As circunstâncias que motivaram a opção do legislador e o seu propósito foram expressamente indicadas no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho: *“dar mais solenidade ao contrato mas também a impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objecto de promessa de venda prédios de construção clandestina, exige-se o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes no respectivo documento e que neste o notário certifique a existência da licença de construção do prédio, sem que, todavia, o promitente-vendedor possa tirar qualquer efeito da omissão desses requisitos, na hipótese de o promitente-comprador para ela não ter contribuído”.* O preâmbulo e as alterações resultantes do Decreto-Lei n.º 379/86, de 11/11, reforçam e alargam essa preocupação.

Visando o legislador, por meio do regime instituído no artigo 410.º, do Código Civil, salvaguardar particularmente a posição do promitente-comprador, não se compreende ou aceita que uma terceira pessoa possa vir invocar a nulidade do contrato-promessa por falta de reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes. A solução do legislador visou, de forma inequívoca, salvaguardar a posição dos promitente-compradores perante astuciosas manobras de promitentes-vendedores sem escrúpulos – cfr. o preâmbulo do citado Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho. E, geralmente, a salvaguarda da posição do promitente-comprador passa pela manutenção e execução do contrato promessa e não pela sua destruição, como é aqui pretendido pelas autoras.

Aliás, caso se admitisse a arguição da nulidade por uma terceira pessoa, não faltariam oportunidades aos promitente-vendedores de, com maior ou menor engenho e argúcia, conseguir o concurso de um terceiro para vir suscitar o vício contra os promitente-compradores, frustrando por completo a solução querida e expressa pelo legislador – impedir o promitente-vendedor de se prevalecer do vício.

As apelantes argumentam ainda que *“nem se diga que, tendo deixado de ser parte na promessa, a A. deixou de ter interesse na declaração da respetiva nulidade, quando dela advém a nulidade da cessão dos autos, logo, interesse legítimo, à luz da formulação lata do art.º 286º do Código Civil”* – conclusão DD das doutas alegações de recurso. Porém, é isso mesmo que se impõe afirmar, se bem que não na perspectiva do “interesse” das autoras, mas sim da sua “legitimidade” para arguirem a nulidade. É que sendo terceiras no contrato-promessa de compra e venda, as autoras não podem opor à promitente-vendedora e à promitente-compradora a inobservância da formalidade *ad substantiam* para lograrem a declaração de nulidade do

contrato.

As autoras pretendem invocar a nulidade *sui generis* (mas em moldes típicos) da promessa de compra e venda para, por essa via, obter a nulidade da cessão contratual. Porém, o que necessariamente deveria ter ocorrido seria a prévia destruição dos efeitos da cessão da posição contratual, a fim da 1.^a autora reocupar a posição de promitente compradora e exercer os correspondentes direitos. Tal não sucedeu, apesar de todos os esforços das autoras.

As subsequentes vicissitudes do relacionamento entre as autoras e as rés não legitimam, nem tutelam o interesse, na anulação do contrato promessa. Basta atentar que no acórdão fundamento a que se reporta o Assento do Supremo Tribunal de Justiça n.º 15/94, de 28 de Junho de 1994, o terceiro até era um credor hipotecário, isto é alguém que até teria um interesse mais directo e imediato na sorte do contrato-promessa, do que um cedente.

Logo, não é viável o reconhecimento do pedido de nulidade do contrato promessa.

Relativamente à questão do abuso de direito, as alegações de recurso até acabam por reforçar o entendimento da sentença, nomeadamente ao afirmar que:

X. É óbvio que a pretensão da A., quando pede o decreto de nulidade da promessa de compra e venda é, à míngua de poder fazer prova direta de que foi enganada na celebração do contrato de cedência, obter, pela nulidade da promessa, a nulidade da cessão - vitatur et vitiat. E que, decretadas as nulidades, dir-se-ia que a procedência dos vícios invocados é uma vitória de Pirro, como insinua a decisão recorrida.

Y. Acontece que, nesse quadro, o colégio, com as adaptações que o imóvel sofreu, o equipamento de que foi dotado e a singularidade da orientação educacional que a A. está em condições de garantir, pode, então, ser renegociado entre a A. e o interveniente, que já demonstrou ter uma atitude negocial inspirada, também, para usar a expressão dada como provada na sentença a quo, por preocupações sociais.

O tribunal desconhece qual será a vontade futura da interveniente FUNDO L, S.A., nomeadamente se estará interessada em renegociar com a autora ou se, depois de todas as evidenciadas vicissitudes, não terá qualquer interesse em negociar com a mesma. O que se conhece quanto à vontade presente da FUNDO L é o que a mesma expressou na contestação dos autos. De qualquer forma, a instrumentalização da nulidade do contrato-promessa para o renegociar não costuma ser a melhor estratégia, nem afasta a argumentação relativa ao abuso de direito da autora.

À luz do disposto no art.º 334.º, do Código Civil, “*VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM NON VALET*”. O exercício de uma posição jurídica em contradição

com o comportamento assumido anteriormente pelo exercente pode consubstanciar um comportamento abusivo – cfr. Menezes Cordeiro, *in Da Boa Fé no Direito Civil*, 1984, pág. 742.

No caso dos autos, a autora A estava plenamente conhecedora das circunstâncias que rodearam a outorga do contrato-promessa de compra e venda. Tais circunstâncias não a inibiram de se prevalecer do mesmo para intervir em vários outros actos e negócios, tais como receber as chaves e ocupar o prédio, celebrar contrato de arrendamento ou ceder a sua posição no contrato. De notar ainda que a actuação da autora decorreu com a anuência da promitente-vendedora e aqui interveniente, FUNDO L, que confiou naquela.

O comportamento da autora ao pretender arguir a nulidade do contrato-promessa, mais do que ingratidão para com a promitente-vendedora, revela a violação do princípio da confiança e a subversão do fim social e económico que norteou as soluções consagradas no artigo 410.º, do Código Civil, e acima salientadas – cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 21/10/2014, disponível na base de dados da DSGI, processo n.º 876/11.6YXLSB.L1.

Ao contrário do que o legislador procurou evitar e foi realçado no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho (*“inúmeros promitentes-compradores encontram-se em situação que justifica diversa tutela normativa. Com efeito, ou vêem frustradas as suas aspirações face à resolução do contrato pelo outro outorgante, com uma indemnização (o dobro do sinal passado) que nem sequer equivale já à importância inicialmente desembolsada, não cobrindo o dano emergente da resolução, ou acham-se coagidos, pela força das circunstâncias e para alcançarem o direito de propriedade da casa, que, muitas vezes, já habitam e pagaram integralmente, a satisfazer exigências inesperadas que inoportavelmente agravam o preço inicialmente fixado”*), o que temos nos autos é uma promitente-vendedora que quer honrar a promessa e a autora que quer a sua anulação para assim resolver os litígios que mantém com os réus e depois renegociar com a interveniente os termos da compra do imóvel. Pelas razões acima expostas, a autora não tem o direito de invocar a omissão do reconhecimento das assinaturas para lograr anular tal contrato e, mesmo que se entendesse de outra forma, a sua actuação configuraria uma instrumentalização abusiva do regime legal consagrado no artigo 410.º, do Código Civil, e conduziria à improcedência da sua pretensão.

Assim e em face das conclusões do recurso, é de manter a decisão recorrida que absolveu as rés.

*

2.4. Relativamente à questão da litigância de má fé a que se alude no final das

contra-alegações, não tendo sido interposto recurso da respectiva decisão e não tendo surgido ulteriormente nenhuma alteração relevante, apenas se consigna que não cumpre conhecer da mesma.

*

3. Decisão:

3.1. Pelo exposto, acordam em julgar improcedente a apelação e em confirmar a sentença.

3.2. As custas são a suportar pelas apelantes.

3.3. Notifique.

Lisboa, 18 de Abril de 2024

Nuno Gonçalves

Octávia Viegas

Anabela Calafate