

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 9141/21.0T8PRT.P1.S1

Relator: LUIS ESPÍRITO SANTO

Sessão: 17 Outubro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: REVISTA PROCEDENTE

CONTRATO MISTO

CONTRATO PROMESSA

EMPREITADA

DESPESAS

LICENCIAMENTO DE OBRAS

CULPA IN CONTRAHENDO

Sumário

I - Recai sobre a dona da obra, exclusiva titular do direito de propriedade sobre prédio em construção, o pagamento das despesas com o seu licenciamento, que em seu nome foi requerido à Câmara Municipal respectiva.

II - Não faz sentido pretender fazer recair o ónus do pagamento dessas despesas sobre o mero executor da obra e não sobre o proprietário do imóvel que, exigindo-se por imperativo legal o licenciamento, as terá de suportar, atendendo à sua qualidade de sujeito com legitimidade para intervir na relação com a autarquia no plano jurídico, administrativo e urbanístico.

III - Tal obrigação de pagamento, sendo conexa com a relação contratual estabelecida entre as partes, é todavia autónoma e alheia à posição jurídica do empreiteiro, cuja prestação essencial é a de entregar a obra pronta à contraparte, em conformidade com o acordado e isenta de vícios ou defeitos, sendo que as despesas inerentes ao licenciamento da obra não ingressam no âmbito da responsabilidade do empreiteiro para efeitos do artigo 1208º do Código Civil, ou seja, não entram no conjunto de obrigações que recaem sobre o empreiteiro, e enquanto empreiteiro, em ordem a assegurar a "aptidão para o uso" ou o fim do imóvel, acrescendo ainda que da qualificação e interpretação jurídicas do contrato sub judice não resulta, em parte alguma, que o empreiteiro tenha voluntariamente assumido, contra a regra geral vigente neste tocante, a responsabilidade por esse concreto pagamento.

IV - A superveniente necessidade de licenciamento da obra - não prevista inicialmente como facto certo e seguro - constitui um risco que impende sobre o proprietário do imóvel a construir, o qual, perante a sua exigência pela autarquia, teria necessariamente de contar com esse possível agravamento de custos, tratando-se de uma obrigação que ingressa forçosamente, e com toda a naturalidade, na sua esfera jurídica.

V - No caso concreto, a R. dona da obra fundou concretamente a causa de pedir do seu pedido reconvenicional na previsão do artigo 227º do Código Civil, respeitante à culpa na formação dos contratos, não tendo sido dados como provados factos que suportem a responsabilidade jurídica do A. pressuposta nessa mesma disposição legal, não se encontrando demonstrado qualquer comportamento do A., assumido durante a formação do vínculo negocial, que permita minimamente concluir pela ofensa, pela sua parte, às regras da boa fé, que seja justificativa da responsabilidade pelos danos pretensamente causados à contraparte.

VI - O que impõe a improcedência do pedido reconvenicional deduzido.

Texto Integral

Revista nº 9141/21.0T8PRT.P1.S1

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça (6ª Secção-Cível):

I - RELATÓRIO.

Instaurou N... Unipessoal, Lda., acção judicial contra AA.

Essencialmente alegou:

O sócio gerente da autora prometeu vender à ré três imóveis por € 250.000, correspondendo € 40.000 ao preço de aquisição e o valor de € 210.000 ao valor da obra acordada entre as partes e que seria realizada por aquele sócio gerente.

A obra foi realizada pela autora, por acordo com a ré.

O preço acordado foi de € 210.000, que foi integralmente pago.

No decurso da obra, esta foi suspensa por ter sido entendido que exigia licenciamento.

A R. não diligenciou pelo licenciamento da obra.

A R. solicitou à autora que diligenciasse pela obtenção do licenciamento, em sua representação.

A autora despendeu no âmbito da obtenção desse licenciamento a quantia de € 12.800,00.

Foi necessário realizar obras nas partes comuns, por via das exigências de licenciamento, despendendo a autora a quantia de € 43.000 em trabalhos a mais.

Por solicitação da ré a autora realizou trabalhos que não estavam incluídos no orçamento inicial, no valor de € 33.100.

Com estes fundamentos, a autora emitiu uma factura em 21 de Agosto de 2020, com data de vencimento de 30 de Setembro de 2020, no valor de € 88.900, que inclui IVA de 6% de € 5.032,08, tendo reclamado debalde o seu pagamento à ré.

Concluiu pedindo a condenação da ré a pagar-lhe € 88.900,00, acrescidos de juros de mora vencidos e vincendos, e a pagar a sanção pecuniária compulsória € de 250,00 por cada dia de atraso no pagamento daquela quantia.

A ré contestou, defendendo a improcedência da acção, requereu a intervenção principal provocada, do lado activo, do legal representante da autora, BB, tendo ainda deduzido reconvenção.

Para o efeito alegou que foi com o legal representante da autora que negociou, tendo sido àquele que fez todos os pagamentos.

Este é também responsável nos termos do art. 79º do Código das Sociedades Comerciais,

A Ré aceitou que fosse a autora a realizar a obra, mas não aceitou qualquer cedência na posição do referido BB nas obrigações assumidas no contrato-promessa celebrado.

Quer a autora quer o legal representante assumiram obrigações solidariamente relativamente à execução da obra.

A autora e o legal representante obrigaram-se a executar a entregar os imóveis prontos, *“chave na mão”*.

A ré efectuou pagamentos no valor total de € 290.000 e pagou ainda € 40.000 aos proprietários dos imóveis.

Pagou ainda em numerário €16.050,00 para a obtenção do licenciamento da obra.

A factura dos autos foi emitida apenas porque a ré estava a reclamar dos defeitos e a exigir a entrega da obra.

A autora teve intervenção no negócio como medidora imobiliária.

A obra não se encontra concluída sem defeitos.

A ré despendeu € 35.798,00 na execução de serviços que eram da responsabilidade da autora e do interveniente.

Em reconvenção, pede a condenação da autora e do interveniente a pagar-lhe € 35.798, acrescidos de juros de mora vencidos desde a citação até integral pagamento.

A autora replicou, excepcionando a ineptidão do pedido reconvenicional, por não estarem alegados os fundamentos do pedido formulado.

Quanto aos demais fundamentos invocados, alega que está caduco o direito de reclamar defeitos da obra, não tendo havido qualquer denúncia ou reclamação anterior a estes autos, invoca o abuso de direito e alega ainda que não se obrigou a prestar à ré os serviços em causa nos valores por esta peticionados em sede de reconvenção.

Ambas as partes acusaram a outra de litigar de má fé.

Foi admitida a intervenção principal do legal representante da autora, que fez seu os articulados da autora.

Realizado julgamento foi proferida sentença, tendo a acção e a reconvenção sido julgadas totalmente improcedentes e os demandados absolvidos dos pedidos.

A autora e a reconvinente interpuseram recurso de apelação.

Foi proferido acórdão do Tribunal da Relação do Porto, datado de 24 de Maio de 2024, julgando o recurso da autora improcedente e o recurso da ré parcialmente procedente e, em consequência, alterando a decisão recorrida, sendo a reconvenção parcialmente procedente e condenando o interveniente

principal BB a pagar à ré a quantia de € 18.858,74 (dezoito mil, oitocentos e cinquenta e oito euros e setenta e quatro cêntimos), acrescida de juros de mora a contar da notificação da reconvenção ao interveniente e até integral pagamento.

Veio o interveniente interpor recurso de revista, apresentando as seguintes conclusões:

I. Está em causa no presente recurso o juízo formulado pelo Venerando Tribunal a quo relativamente à qualificação do contrato-promessa e a interpretação do respetivo conteúdo a respeito das obrigações das partes quanto à obtenção das autorizações administrativas da obra.

II. O texto do contrato resulta de uma amálgama de redações contratuais comuns, pré-definidas e nas quais se consta ainda falta de cuidado, o que torna a tarefa de qualificar e interpretar o contrato particularmente difícil e arriscada.

III. Apesar disso, o Venerando Tribunal a quo retirou do contrato conclusões acerca da vontade real das partes e das obrigações a que alegadamente se quiserem vincular a partir do muito pouco que se aproveita da letra.

IV. O esforço interpretativo levado a cabo na douta Decisão recorrida onera injustificadamente o Recorrente com obrigações que o contrato nunca previu e que as partes nunca quiseram regular.

V. Fica patente que é feita uma qualificação incorreta do contrato e, em consequência, se extraem conclusões que extravasam todos os limites da interpretação e integração das lacunas previstos nos Artigos 236º e 239º do Cód. Civ..

VI. Com efeito, as partes condensaram no mesmo contrato as obrigações típicas da compra e venda e da empreitada, sendo indiscutível que acordaram um preço diferente para cada uma das prestações previstas.

VII. O Venerando Tribunal a quo assume que o facto de a obras terem um valor muito superior ao do próprio imóvel revela a importância decisiva das obras para a Ré.

VIII. Porém, tal circunstância não é reveladora da maior importância atribuída pelas partes à construção do que à compra e venda na medida em que os preços foram estabelecidos segundo os valores de mercado.

IX. Os valores constantes do contrato refletiam a realidade económica dos ativos imobiliários subjacentes e do preço do trabalho à data em que foi outorgado, mas pouco ou nada denúncia sobre importância decisiva das obras para a adquirente ou que as partes colocassem mais ênfase numa ou noutra parte do negócio.

X. Pelo que daqui não resulta qualquer obrigação especial ou reforçada do Interveniente Principal.

Por outro lado

XI. A Ré não outorgou o contrato como um mero particular, nem se apresentou como uma consumidora perante um outorgante profissional.

XII. Resulta da matéria provada a Ré não adquiriu uma, mas quatro habitações designadas como casa nº 6, 7, 8 e 9 (Cfr. ponto 12B da matéria provada).

XIII. Como é evidente, apenas uma das casas se destina à habitação da Ré, ao passo que as restantes são destinadas a exploração comercial no mercado de arrendamento.

XIV. A douta sentença da 1ª Instância reconheceu a circunstância de que Ré não adquiriu as habitações na qualidade de consumidora, facto que a Decisão Recorrida não contrariou.

XV. Tal como o Recorrente, a Recorrida atuou no contrato como profissional.

XVI. Conclui-se que para a qualificação do contrato o Venerando Tribunal a quo partiu do falso pressuposto de que a Ré pretendia adquirir apenas 1 (um) imóvel renovado para a sua habitação própria e permanente.

XVII. Desconsiderou o facto de a Ré adquirir, além da habitação própria, mais 3 imóveis destinados a uma exploração comercial.

XVIII. Considerou erradamente que as partes quiseram atribuir à reconstrução das casas uma importância acrescida em relação à compra e venda, quando a relação entre ambas resulta meramente de uma lógica de mercado.

Acresce que,

XIX. O contrato é omissivo sobre a matéria relativa à obrigação de obtenção das autorizações administrativas e o pagamento dos custos respetivos.

XX. Não tendo as partes não regularam esse aspeto da relação contratual tal matéria deverá obedecer às normas legais estabelecidas.

XXI. A obrigação de obtenção das autorizações administrativas para a construção dos imóveis cabe, supletivamente, ao dono de obra, neste caso, à Ré.

XXII. Nada no contrato outorgado pelas partes prevê a transferência dessa obrigação para o Interveniente Principal.

XXIII. As regras da integração dos contratos prevista no Artigo 239º do Código Civil não permitem uma ilação contrária na medida em que o disposto naquele artigo só tem aplicabilidade na falta de disposição supletiva aplicável.

XXIV - A interpretação extensiva do conteúdo do contrato efetuada na Decisão Recorrida que atribui ao Interveniente obrigações não escritas é especialmente evitável no contexto de um contrato particularmente difícil e arriscado de qualificar e interpretar.

Por outro lado,

XXV - Nenhum ponto da matéria de facto determina que a Ré, não tivesse a capacidade para entender o funcionamento das licenças administrativas e o ónus que recai sobre o dono de obra.

XXVI - Em nenhum ponto da matéria de facto dada como provada se demonstra que a Ré não conhecesse a necessidade de obtenção de tais licenças ou que o Interveniente tenha omitido qualquer informação ou tivesse faltado com o dever de informação.

XXVII - O próprio contrato prevê a possibilidade de ser necessária a licença, razão pela qual não faz qualquer sentido afirmar que o Interveniente faltou com o dever de esclarecer a Ré da necessidade de ser obter tais licenças, especialmente porque não atuou como uma mera consumidora.

XXVIII - A conclusão de que os pagamentos que a Ré realizou eram afinal da responsabilidade do Interveniente principal não tem qualquer fundamento.

XXIX - O ponto 3 dos factos provados em definitivo determina que a Ré pagou 210.000€ para a execução da obra acordada consoante mapa de acabamentos.

XXX - Nesse documento em que é definido o escopo da obra não vem indicado qualquer valor para fazer face aos custos do licenciamento da obra.

XXXI - Por outro lado, o item m) do elenco dos factos não provados afasta a possibilidade de a obra ter sido realizada sob a modalidade “chave na mão”, ou seja, no orçamento não estavam contemplados outros trabalhos para além daqueles descritos e aceites pelas partes.

XXXII - Por maioria de razão, sabendo a Ré que o licenciamento era uma possibilidade, também sabia que os custos respetivos não estavam contemplados no orçamento.

XXXIII - Tendo a Ré tido a possibilidade de negociar uma solução alternativa no contrato celebrado com o Interveniente não o fez.

XXXIV - É patente que o Venerando Tribunal a quo extravasou na sua douta Decisão todos os limites da interpretação dos contratos aplicando de forma errada as normas que emergem dos artigos 236º e 239º do Código Civil, devendo a douta Decisão ser revogada.

Contra-alegou a reconvinte, apresentando as seguintes conclusões:

I - Conforme é referido no Douto Acórdão, os Juízes Desembargadores tiveram um *“cuidado acrescido na tarefa de qualificação e interpretação do contrato.”*

II. Após leitura atenta do Douto Acórdão, verifica-se que os Juízes Desembargadores ouviram atentamente os depoimentos da Ré e do Interveniente, aliás afirmam no Douto Acórdão que *“no seu depoimento a ré diz que foi o autor que lhe apresentou o contrato já escrito para assinar, o que não foi contrariado pelo autor no respetivo depoimento”*.

III. Consideraram também os factos julgados provados em definitivo, uma vez que ao contrário do alegado pelo Recorrente no sentido de *“muito pouco que se aproveita da letra”* do contrato, verificamos que os factos 1. a 12.-B foram considerados como provados porque foram considerados os termos do contrato celebrado, assim como o respetivo anexo - mapa de acabamentos - de fls 55.

IV. Veja-se ainda os factos provados sob os n.ºs 12-A e 12- B, considerados na fundamentação do Douto Acórdão, ao afirmarem que *“Aquele obrigou-se a vender e esta obrigou-se a comprar o bem com as qualidades e no estado em que ele se encontraria após a execução de determinadas obras”*.

V. O próprio Recorrente afirma que é indiscutível o facto de as obras terem um valor muito superior ao do próprio imóvel,

VI. Não aceita, porém, que tal revele a importância decisiva das obras para a Ré e demonstra que sem estas, ou seja, sem a profunda modificação que as mesmas introduzem no imóvel ela não quereria adquirir o imóvel, ou que daqui resulte qualquer obrigação especial ou reforçada para o Interveniante.

VII. Porém, o Douto Acórdão não se basta com tal circunstância na interpretação que fez do contrato, uma vez que faz acrescer a esta circunstância, outras circunstâncias relevantes:

“i) o contrato distingue entre o preço do imóvel e o preço das obras, (...)

iii) as obras já estavam definidas nessa altura, o que revela que a decisão e o acordo quanto às obras é, no mínimo, contemporâneo da promessa e por isso objeto de negociação total. “

VIII. Importa ainda considerar e esclarecer que o valor a que o Interveniante foi condenado a pagar à Ré no Douto Acórdão são referentes a obras que estavam previstas no mapa de acabamentos anexo ao contrato - fls 55 -, conforme resulta dos factos definitivamente provados sob os n.ºs 35 a 42 - A, mas que não se encontravam à data concluídas (facto provado n.º28.) ou que tiveram que ser novamente realizadas, porque as obras realizadas pelo Interveniante foram destruídas em cumprimento das exigências legais (facto provado n.º 25).

IX. E não quanto a *“obrigações que o contrato nunca previu e que as partes nunca quiseram regular”*, como o Recorrente pretende fazer crer nas suas alegações e conclusões.

X. O que foi considerado no Douto Acórdão: *“No caso, porém, não é de um simples contrato de empreitada que se trata. Trata-se de um contrato misto em que o conjunto de deveres de prestação fixados e da respetiva ligação genética e funcional resulta a **obrigação do promitente vendedor e empreiteiro de assegurar que a promitente compradora recebe o imóvel reconstruído, isto é, com as obras previstas realizadas e concluídas.**”* (sublinhado nosso).

XI. Mais referindo que: *“(…), também o promitente vendedor tinha de se assegurar e reunir as condições para poder celebrar o contrato prometido e cumprir as respetivas obrigações, **designadamente a de entregar à compradora o bem com as qualidades e características acordadas.**”* (sublinhado nosso).

XII. Pelo que é falso que as partes não tenham regulado tais obrigações no contrato.

XIII. Assim como é falso que as obras cujo custo o Recorrente foi condenado a pagar à Recorrente não constem no mapa de acabamentos.

XIV. Por fim, alega o Recorrente que os Ilustres Juízes Desembargadores desconsideraram o facto de a Ré adquirir, além da habitação própria, mais 3 imóveis destinados a exploração comercial, alegando que a Ré, tal como o Recorrente, atuou no contrato como profissional.

XV. Ora, o Doutro Acórdão não o desconsiderou, nem a Ré atuou no contrato como profissional.

XVI. Nenhum dos factos dados como provados o refere, nem o alegado facto 12 - B, mas mesmo que o fizesse não justificaria considerar a Ré como profissional e conhecedora da área da construção.

XVII. Conforme bem refere o Douto Acórdão, o Recorrente *“é o único sócio e legal representante de uma sociedade comercial cujo objeto social é a construção civil e obras públicas, atividades de arquitetura, de engenharia e técnicas afins; (...).”*

XVIII. A Ré é uma pessoa individual que nunca exerceu qualquer atividade de exploração comercial de imóveis ou de construção, é professora de ioga, e vende a granel produtos biológicos, numa pequena loja.

XIX. Sem qualquer experiência na área da construção, e que depositou a sua confiança no Recorrente e no projeto apresentado.

XX. Aliás, bem refere o Douto Acórdão: *“Faz todo o sentido, pois, que estase interessasse pelo negócio como uma forma de adquirir um imóvel renovado, reconstruído, não um imóvel para renovar ou reconstruir, e que isso lhe fosse proposto por quem tinha condições para o fazer por isso integrar na atividade comercial da sociedade de que é sócio promitente.”*

XXI. Sem dúvidas que quem possui informação relevante, e que se encontra numa situação privilegiada de a obter é o Recorrente que é único sócio e representante de uma empresa da área.

XXII. E conforme também bem refere o Douto Acórdão, *“É o outorgante profissional que tem desaber o que necessitar para cumprir esse dever de prestação, (...) tem de esclarecer o particular dessas exigências e submeter*

a negociação quem as cumprirá ou em que termos deverão ser cumpridas.
Não o fazendo e vinculando-se a entregar um bem com as qualidades e características emergentes da execução das obras, incorre em incumprimento do contrato se não o entregar tal como previsto.
(sublinhado nosso).

XXIII. Pelo exposto, os Ilustres Julgadores efetuaram a correta interpretação e aplicação das normas substantivas aplicáveis à interpretação e integração dos contratos.

II - FACTOS PROVADOS.

Foi dado como provado que:

1. Por acordo escrito datado de 26 de Fevereiro de 2018, BB declarou ser legítimo proprietário e possuidor da totalidade dos seguintes prédios urbanos: prédio urbano destinado à habitação, correspondente a prédio em propriedade horizontal sem andares nem divisões susceptíveis de utilização independente, sito na Avenida ..., da União de Freguesias de ... e ..., ... descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº ...15, ...14 e ...15, inscritos na matriz sob os art. urbanos ...43, ...21 e ...25.
2. Nesse acordo escrito declarou prometer vender à ré, que lhe prometeu comprar, os referidos imóveis, estando declarado que a ré conhecia o estado físico dos prédios em causa.
3. BB e a ré declararam que o preço total para a negócio seria de 250.000,00 euros, *“correspondendo o preço dos imóveis acima designados com obra de reconstrução. Sendo que 40.000,00 euros correspondem aos artigos ..., ... e ... e o restante 210.000,00 euros corresponde à execução da obra acordada entre ambas as partes consoante mapa de acabamentos que se anexa”*.
4. A ré comprometeu-se a efectuar o pagamento do preço ao referido BB nos seguintes termos: - 50.000,00 euros a título de sinal e princípio de pagamento aquando da celebração do negócio; - o remanescente, ou seja, a quantia de 200.000,00 euros aquando da celebração do acordo definitivo.
5. A ré procedeu ao pagamento do sinal de 50.000,00 euros ao referido BB.
6. Ficou acordado que o contrato de compra e venda seria outorgado no prazo de 90 dias.

7. Ficou ainda acordado que: *“o promitente comprador (referindo-se a vendedor) compromete-se a realizar a obra conforme mapa de acabamentos (anexo) no prazo de 9 (nove) meses a contar da data da celebração do contrato definitivo de compra e venda. Em caso de incumprimento, o promitente vendedor terá de ressarcir o comprador no valor de 2.000,00 euros por cada mês de atraso, até ao máximo de 6.000,00 euros, ou seja, três meses. Após três meses de atraso o promitente vendedor entregará o prédio urbano destinado à habitação, correspondente ao prédio em propriedade total sem andares nem divisões susceptíveis de utilização independente, sito na Avenida ... da União de Freguesias ... e ..., ..., descrito na CRP sob o nº ...15 e inscrito na matriz sob o art. urbano ...23, livre de ónus e encargos e sem qualquer contrapartida para o adquirente”*.

8. Ficou ainda acordado que os prazos fixados no número anterior seriam prorrogados caso existisse a obrigatoriedade de licenciamento. A prorrogação seria efectuada *“pelo tempo de licenciamento e seus inerentes”* para os imóveis com o art. ...25 e ...21.

9. Ficou ainda acordado que a autora autorizava que a ré cedesse a sua posição contratual.

10. Mais ficou acordado que o contrato-promessa correspondia à totalidade do acordo negociado entre os outorgantes, não havendo quaisquer declarações feitas em relação ao contrato para além das que constavam do documento.

11. Ficou estabelecido que o acordo só poderia ser modificado por documento escrito assinado por ambas as partes, que ficaria a fazer integrante do mesmo.

12. O anexo a que o acordo escrito se reporta é o que consta dos autos, junto pela ré a fls. 55.

12-A. BB obrigou-se a executar nos prédios em causa as obras previstas no anexo ao contrato referido no ponto 12.

12-B. Em resultado da actuação a que o BB se vinculou a ré deveria receber para 4 habitações (designadas como casa n.º 6, 7, 8 e 9) reconstruídas e equipadas com os electrodomésticos previstos, com as condições normais de habitabilidade para que fosse possível a sua utilização para habitação.

13. BB é o único sócio e legal representante da autora.

14. Na data em que foi celebrado o acordo referido, BB não era proprietário dos imóveis que declarou prometer vender.

15. Nessa data, BB tinha celebrado um acordo escrito com os proprietários dos imóveis em que assumia a posição de promitente comprador.

16. Por solicitação de BB, aceite pela ré e pelos proprietários dos imóveis, o negócio prometido de compra e venda foi celebrado directamente entre a ré e os proprietários dos imóveis.

17. Assim, em 15 de Maio de 2018, por escritura pública, CC, DD, EE, FF e GG declararam vender à ré, que por sua vez, declarou aceitar comprar, pelo preço de 40.000,00 euros, a casa de um pavimento, inscrita na matriz da União de Freguesias de ... e ... sob o art. ...21, a casa de um pavimento inscrita na mesma União de Freguesias sob o art. ...25, sites ambos na Avenida ..., mas com entrada também por um portão com o nº172 e pela Rua ..., ambos a desanexar do prédio descrito na CRP sob o nº ...15, e ainda o prédio urbano composto de uma morada de casas sobradas, sito na Rua ... e Avenida ..., descrito na CRP sob o nº...14, e inscrito na União de Freguesias referida sob o art. ...43, proveniente do art. ...01.

18. A ré entregou aos referidos vendedores a quantia de 40.000,00 euros.

19. Porque o interveniente BB não possuía alvará de construção, foi a autora que realizou as obras a que se reporta o contrato-promessa, o que a ré aceitou.

20. O valor de 210.000,00 euros relativo às obras acordadas realizar pelo interveniente nos três imóveis e que correspondiam a quatro habitações, foi pago pela ré.

21. A ré, para além das quantias de 50.000,00 euros e 40.000,00 euros já referidas, e que se reportam ambas ao acordo celebrado com o interveniente, aceitou ainda entregar ao interveniente as seguintes quantias: em 08/05/2018, 20.000,00 euros por transferência bancária para o interveniente; em 10/05/2018, 15.550,00 euros através de cheque à ordem do interveniente; em 10/05/2018, 4.450,00 euros através de cheque à ordem do interveniente; em 10/05/2018, 120.000,00 euros através de cheque à ordem do interveniente; em 06/11/2018, 10.000,00 euros por transferência bancária para o interveniente; em 07/11/2018, 10.000,00 euros por transferência bancária para o interveniente; em 10/11/2018, 10.000,00 euros por transferência bancária

para o interveniente; em 12/11/2018, 10.000,00 euros por transferência bancária para o interveniente.

22. Relativamente aos termos do acordo, a autora emitiu validamente as seguintes facturas: factura 2018/3 de 06/11/2018 com o valor de 40.000,00 euros; factura 2018/4 de 06/11/2018 com o valor de 120.000,00 euros.

23. Após o início da obra, a Câmara Municipal de ... comunicou que era necessário iniciar um procedimento para licenciamento das obras em curso.

24. A autora, munida de uma procuração outorgada pela ré que conferia poderes à pessoa escolhida pela autora para ao efeito, iniciou diligências tendo em vista o licenciamento da obra, assumindo a responsabilidade de conduzir os procedimentos de licenciamento junto da Câmara Municipal de ... e obter toda a documentação e projectos necessários.

25. A obtenção de licenciamento das obras exigiu a destruição de obras já realizadas nas partes que eram comuns a todos os imóveis daquela "ilha", quer as adquiridas pela ré, quer as adquiridas por terceiros, e a realização de novas obras, que foram realizadas pela empresa Axis Arte, inicialmente por solicitação da autora.

26. Por carta de 13 de Março de 2020 a autora declarou entregar à ré a obra realizada nos prédios da Avenida

27. As obras acordadas não se encontravam, à data, concluídas.

28. Nessa data não estava concluído o licenciamento das obras.

29. Em 18 de Abril de 2020, a ré remeteu ao mandatário indicado pelo interveniente para ulteriores contactos email reclamando a existência de defeitos.

30. O que fez novamente por email de 4 de Maio de 2020.

31. Em 4 de Junho de 2020 a Câmara Municipal de ... concedeu à ré o prazo de seis meses para apresentar os seguintes projectos de especialidade e estudos em falta: projecto de estabilidade; projecto de electricidade visado; projecto de gás visado; projecto de redes prediais de águas e esgotos; projecto de águas pluviais; projecto de arranjos exteriores; estudo de comportamento térmico; projecto de instalações electromecânicas; projecto de segurança CR incêndios / ficha de segurança; projecto acústico; projecto de telecomunicações.

32. A autora emitiu ainda a factura 2020/1, datada de 31/08/2020, a que após a data de vencimento de 30/09/2020, que consta dos autos a fls. 18, e cujo teor aqui se considera reproduzido, tendo sido enviada por carta datada de 07/10/2020.

33. A carta foi enviada para a Rua ..., casas 6 a 9, constando como entregue a 12 de Outubro de 2020 e como receptor «RPD».

34. A ré reside na casa nº 8.

35. A empresa Linhas ..., Lda. efectuou a execução de projectos de especialidade para legalização das obras efectuadas, tendo sido emitidas as facturas 2020/27, de 02/07/2020, de €6.273,00 euros e 2020/32, de 23/07/2020, de €5.406,00 euros, em nome da ré.

36. A empresa P..., Lda. efectuou a execução de parte do projecto de especialidade de electricidade para legalização das obras efectuadas, tendo sido emitida, em nome da ré, a factura 2021/6, de 01/03/2021, no valor de €738,00 euros.

38. A E Redes efectuou serviços de ligação do ramal de alta tensão para estas casas, tendo emitido, em nome da ré, as facturas de 03/03/2021, no valor de €47,74 euros e a factura de 30/03/2021, de €727,42 euros.

39. A empresa autora G... efectuou a execução do ramal de alimentação de energia para estas casas, tendo esta emitido, em nome da ré, em 24/07/2021 factura no valor de €1.672,80 euros.

40. A A... solicitou à I... a execução dos serviços de fiscalização da instalação de água, tendo esta emitido em nome da A..., em 16/06/2020, as facturas no valor de €1.373,76 euros e de €1.224,93 euros.

41. A A... solicitou à ré a quantia de €1.299,35 euros relativamente aos serviços que foram prestados nas obras realizadas, através da factura 1.20.53 de 03/07/2020, no valor de €1.299,35 euros.

42. Foi solicitado à I... a colocação do contador de água, tendo esta emitido em nome da ré a factura de 17/11/2020, no valor de €96,74 euros.

42-A. A ré procedeu ao pagamento das facturas emitidas em seu nome indicadas nos pontos 35 a 42 que antecedem.

43. A autora não possuiu licença para o exercício da actividade imobiliária.

III - QUESTÕES JURÍDICAS ESSENCIAIS DE QUE CUMPRE CONHECER.

Despesas com o licenciamento da obra, o qual revelou-se necessário durante a sua execução e por exigência da respectiva autarquia. Da responsabilidade da dona da obra pelo seu pagamento.

Passemos à sua análise:

A única questão jurídica que é objecto da presente revista prende-se com a definição da responsabilidade pelo pagamento das despesas com o licenciamento dos prédios reconstruídos pelo A., que se verificou no âmbito do contrato misto de promessa de compra e venda e de empreitada firmado entre as partes, e que vieram a ser exigidas, durante a sua execução, pela autarquia respectiva (Câmara Municipal de ...).

Ao invés do decidido no acórdão recorrido, afigura-se-nos inexistir qualquer fundamento legal para que as despesas com o licenciamento de uma obra particular fiquem a cargo do empreiteiro que a executa e não sejam da inteira responsabilidade da dona da obra que é dela exclusiva titular, e em nome da qual foi aliás concretamente requerido à Câmara Municipal de ..., como sucede aliás na generalidade das situações respeitantes à execução de contratos de empreitada (conforme o próprio acórdão recorrido reconhece).

Com efeito, não faz sentido fazer recair o ónus desse pagamento sobre o mero executor da obra, titular apenas, à partida, do direito ao recebimento do preço devido, e não sobre o seu proprietário, titular de um direito de natureza real sobre o mesmo bem, e que, em caso de necessidade de licenciamento por exigência da autarquia e imperativo legal, as deverá naturalmente suportar, atendendo à sua qualidade de sujeito com legitimidade para intervir na relação com a autarquia no plano jurídico, administrativo e urbanístico.

Tal obrigação de pagamento, sendo conexa relativamente à relação contratual estabelecida entre as partes, é autónoma e alheia à posição jurídica do empreiteiro no contrato celebrado com a contraparte, cuja prestação essencial é a de entregar-lhe a obra pronta, em conformidade com o concretamente acordado e isenta de vícios ou defeitos.

Neste mesmo sentido, cumpre salientar que as despesas inerentes ao licenciamento da obra não ingressam no âmbito da responsabilidade do empreiteiro para efeitos do artigo 1208º do Código Civil, ou seja, não entram

no conjunto de obrigações que recaem sobre o empreiteiro, enquanto tal, em ordem a assegurar a "*aptidão para o uso*" ou o fim do imóvel.

Por outro lado, da qualificação e interpretação jurídicas do presente contrato - cujas cláusulas não encerram qualquer tipo de invulgar especialidade ou complexidade -, não resulta, em parte alguma, que o empreiteiro tenha, contra a regra geral vigente neste tocante, assumido voluntariamente a responsabilidade por esse concreto pagamento.

Aliás, conforme resultou provado:

“Ficou ainda acordado que os prazos fixados no número anterior seriam prorrogados caso existisse a obrigatoriedade de licenciamento.

A prorrogação seria efectuada “pelo tempo de licenciamento e seus inerentes” para os imóveis com o art. ...25 e ...21”.

O que significa que foi aventada, desde o início da relação contratual, a possibilidade de vir a verificar-se a obrigatoriedade legal de obtenção desse mesmo licenciamento, sem que em momento algum o empreiteiro houvesse assumido o compromisso de responsabilizar-se pelo pagamento destes novos custos associados, nem a dona da obra tivesse o cuidado de fazer consignar qualquer ressalva a este mesmo propósito.

E sempre a superveniente necessidade de licenciamento da obra - não prevista inicialmente, em termos de facto tido como certo e seguro - constitui um risco que impende sobre o proprietário/dono da obra o qual, perante a sua exigência por parte da entidade autárquica, teria necessariamente de contar com esse agravamento de custos, tratando-se de uma obrigação que ingressaria forçosamente, e com toda a naturalidade, na sua esfera jurídica.

Conforme certamente se afirmou na sentença proferida em 1^a instância:

“Não resulta de modo nenhum do acordo celebrado, por escrito pelo interveniente e pela R., que a existirem despesas para obtenção de licenciamento das obras a realizar, as mesmas fossem da responsabilidade do interveniente ou que tivessem sido depois assumidas pela A.”.

Bem pelo contrário, foi a Ré dona da obra quem encarregou o empreiteiro de prosseguir as diligências necessárias à obtenção dos licenciamentos que fossem necessários - pagando aliás a contrapartida monetária correspondente -, como não podia deixar de ser.

O invocado (no acórdão recorrido) *“vínculo genético e funcional que faz com que o acordo negocial só entenda em conjunto”* não obsta evidentemente a que, no âmbito do cumprimento da obrigação de realização de determinadas obras mediante o pagamento de um preço, sejam exclusivamente avocadas as normas legais pertinentes ao regime do contrato de empreitada, não relevando em qualquer situação, inclusive para efeito de definição da responsabilidade pelas despesas com o licenciamento, as cláusulas e regras legais pertinentes ao regime do contrato promessa.

Note-se inclusive que no âmbito da obrigação típica do contrato promessa celebrado entre as partes, nenhum problema se suscitou, consolidando-se consensualmente na esfera patrimonial da promitente compradora a titularidade sobre os bens objecto da promessa de contratar, por via da transmissão de propriedade que foi oportunamente operada por banda do promitente vendedor (com a prévia aquisição do bem que pertencia a terceiros).

Daí não poder ter acolhimento para a decisão dos autos o fundamento principal constante do acórdão recorrido no sentido de que:

“No caso, porém, não é de um simples contrato de empreitada que se trata. Trata-se de um contrato misto em que do conjunto dos deveres de prestação fixados e da respectiva ligação genética e funcional resulta a obrigação do promitente vendedor e empreiteiro de assegurar que a promitente compradora receba o imóvel reconstruído, isto é, com as obras previstas realizadas e concluídas”.

Com efeito, nenhum efeito real e decisivo decorre para a sorte da lide da circunstância de o A. ser um dito *“outorgante profissional”* e tratar-se a Ré de *“pessoa singular compradora que vai fazer um investimento imobiliário”* (sendo aliás comum, na generalidade dos casos, que o empreiteiro faça do desempenho dessa actividade técnica a sua profissão e acontecendo na situação *sub judice* que a Ré não adquiriu apenas um, mais vários imóveis, sendo altamente provável que através da sua conjunta utilização queira desenvolver, porventura e legitimamente, uma actividade económica igualmente lucrativa - que não terá a ver com a fixação (em todos) da sua residência).

A definição da responsabilidade pelas despesas com o licenciamento da execução de uma determinada não depende, por sua natureza, das

características pessoais e profissionais de cada um dos intervenientes na celebração do contrato de empreitada, como se nos afigura óbvio.

Ora, como se disse, não se suscitam dúvidas de que nos contratos de empreitada a obrigação de pagamento das despesas com o licenciamento recaem sobre o dono da obra e não sobre o empreiteiro, a não ser que se tenha procedido em especial a uma estipulação negocial de sentido oposto, conforme é aliás reconhecido no próprio acórdão em crise.

Acresce ainda que a R. funda concretamente a causa de pedir do seu pedido reconvenicional na previsão do artigo 227º do Código Civil, respeitante à culpa na formação dos contratos, sem que tenham sido dados como provados factos que suportem a responsabilidade jurídica do A. pressuposta nessa mesma disposição legal.

No plano factual não está demonstrado qualquer comportamento do A., assumido durante a formação deste vínculo negocial, que permita minimamente concluir pela ofensa, de sua parte, às regras da boa fé e seja, nessa medida, justificativa da responsabilidade pelos danos pretensamente causados (o que nem sequer tem a ver, em rigor, com a discussão acerca da definição da obrigação pelo pagamento das despesas de licenciamento da obra legalmente exigíveis).

Pelo que, em suma, não há qualquer fundamento jurídico para transferir tal responsabilidade (da dona da obra) para o empreiteiro.

A revista é, portanto, concedida.

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes do Supremo Tribunal de Justiça (6ª Secção) em conceder a revista, revogando o acórdão recorrido e ripristinando a decisão de 1ª instância.

Custas pela recorrida.

Lisboa, 17 de Outubro de 2024.

Luís Espírito Santo (Relator)

Maria Olinda Garcia.

Ricardo Costa.

V - Sumário elaborado pelo relator nos termos do artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil.