

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 3307/22.2T8STB.E1**

**Relator:** VÍTOR SEQUINHO DOS SANTOS

**Sessão:** 25 Outubro 2024

**Votação:** UNANIMIDADE

**CASO JULGADO**

**MATÉRIA DE FACTO**

**CONVITE AO APERFEIÇOAMENTO**

## Sumário

Por si só, a decisão sobre a matéria de facto proferida num processo não pode produzir efeitos noutro processo por via da autoridade de caso julgado.

(Sumário do Relator)

## Texto Integral

Processo n.º 3307/22.2T8STB.E1

Autor/recorrente: (...)

Réus/recorridos: (...), Lda.; (...), Unipessoal, Lda..

Pedidos:

*«a) Determinar a nulidade da escritura pública realizada em 29 de setembro de 2011 em virtude da sua falsidade, uma vez que a mesma não verte a real vontade das partes, isto é, entre a vontade das Rés e, em consequência, ser anulado o registo da Ap. (...), de 2011/09/29 e inscrita no prédio rústico em causa, a favor da Ré (...), Lda.;*

*b) Caso assim, não se entenda, deve ser declarado nulo o negócio entre as Rés por simulação do negócio, uma vez que era intenção das partes procederem à celebração de um mútuo e em face da existência de falta de forma deve ser determinada a nulidade da mesma;*

*c) Deve ainda ser declarado nulo o negócio, em virtude de ser nula a convenção pela qual o credor faça sua a coisa onerada no caso de o devedor*

*não cumprir de acordo com o artigo 694.º do Código Civil, uma vez que estamos perante um mútuo;*

*d) Deve ainda ser decretada a nulidade em virtude de estarmos perante um negócio usuário, que nos termos do artigo 282.º do Código Civil é nulo, em virtude de a Ré (...), Lda. ter beneficiado de uma fraqueza da Ré (...), Unipessoal, Lda..*

*e) Por fim, caso assim não se entenda o supra peticionado nas alíneas anteriores a), b), c) a d), deve ser reconhecido o direito de propriedade do Autor, em virtude da realização de obras que valorizaram superiormente o prédio rústico da Ré (...), Lda., nos termos do artigo 1340.º, n.º 1, do Código Civil, devendo o douto tribunal notificar o Autor para prestar o pagamento do valor de € 45.000,00 e conseqüentemente que tal reconhecimento obste a realização da diligência de entrega de coisa certa instaurada no Processo executivo n.º 414/18.0T8STB-B a correr termos no Juiz 1 do Juízo de Execuções de Setúbal.»*

Sentença recorrida:

Julgou a acção improcedente.

Conclusões do recurso:

*«1. O presente recurso vem interposto da douda sentença de 22.01.2024, que julgou a acção improcedente, por não provada e, em consequência, absolveu as rés dos vários pedidos deduzidos pelo autor, aqui apelante;*

*2. O autor instaurou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra as rés, ora apeladas, peticionando a declaração de nulidade da escritura de compra e venda, realizada em 29/09/2021, em virtude da sua falsidade, uma vez que não corresponde à vontade real das partes e, em consequência, a anulação do registo da Ap. (...), de 2011/09/29, inscrita no prédio rústico a favor da 1.ª ré, aqui apelada;*

*3. Pediu, ainda, subsidiariamente: a) que o negócio seja declarado nulo, por simulação; b) a declaração de nulidade do negócio, ao abrigo do disposto no artigo 694.º do CC; que seja decretada a nulidade, por tratar-se de um negócio usurário; por fim, ao abrigo do disposto no artigo 1340.º, n.º 1, do CC, que seja lhe seja reconhecido o direito de propriedade;*

*4. Apesar de regularmente citadas, as rés não contestaram a acção;*

5. O Tribunal a quo considerou provados os factos, essenciais, de 1 a 11 da factualidade dada como provada, cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido;

6. Porém, considerou não provados: a) no âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção do pai do autor alienar a parcela urbana que faz parte integrante do prédio em 1; b) no âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção das partes realizar uma escritura de compra e venda;

7. Segundo a douda decisão recorrida, por sentença proferida em 21/09/2017, no âmbito do procedimento cautelar, melhor identificado nos autos, em que foi deferida a inversão do contencioso, foi dada como provada a factualidade assente no ponto 11 dos factos provados que, só por si, afasta a hipótese do pai do autor não ter pretendido a alienação do prédio em construção, bem como a de as partes não terem tido intenção de realizar uma escritura de compra e venda;

8. Ora, com o devido respeito, o Tribunal a quo, socorrendo-se da autoridade do caso julgado, não podia dar como não provados os factos das alíneas a) e b) e, muito menos, como provada a factualidade do ponto 11, pelos fundamentos que passamos a enumerar;

9. O autor, ora apelante, não foi parte naquela providência cautelar, nem sequer existe identidade da causa de pedir e/ou dos pedidos;

10. Ainda que, para a verificação da autoridade do caso julgado não seja exigida a coexistência da tripla identidade das partes, pedido e causa de pedir, que se impõe para a procedência do caso julgado, aquela visa, essencialmente, obstar a que a relação ou situação jurídica material definida por uma sentença, por questões de certeza ou segurança jurídicas, possa ser definida de modo diverso por uma decisão posterior;

11. Como se disse, a douda sentença apelada atendeu, ao teor da decisão proferida nos autos de procedimento cautelar, ou seja, considerou que a decisão sobre os factos provados (cfr. ponto 11) se impõe pela autoridade de caso julgado;

12. Porém, com o devido respeito, segundo a doutrina e a jurisprudência, o caso julgado incide sobre a decisão e não abrange os fundamentos de facto;

13. Pois, conforme defende o saudoso Professor Antunes Varela, em obra já citada, "os factos considerados como provados da sentença não podem

*considerar-se isoladamente cobertos pela eficácia do caso julgado, para o efeito de extrair deles outras consequências, além das contidas na decisão final”;*

*14. E “os fundamentos de facto, quando autonomizados da decisão de que são pressuposto, não adquirem valor de caso julgado de molde a poderem impor-se extra-processualmente” (Acórdão do STJ, de 09/06/2021, já citado);*

*15. Acresce que, “a decisão das questões e incidentes suscitados não constitui, porém, caso julgado fora do processo respetivo, exceto se alguma das partes requerer o julgamento com essa qualidade (...)” - cfr. artigo 91.º, n.º 2, do CPC;*

*16. Por fim, sempre se dirá que os factos apreciados num processo não se impõem noutro processo, porque a sentença apenas prova plenamente a realização do julgamento, ou seja, os actos praticados pelo juiz, mas já não prova a realidade dos factos dados como assentes;*

*17. Pelo exposto, a factualidade do ponto 11, não pode ser dada como provada, devendo ser desentranhada da matéria assente, com as demais consequências legais;*

*18. E, contrariamente ao decidido na sentença recorrida, considerando que a acção não foi contestada, bem como não se verifica a autoridade do caso julgado, os factos não provados, em a) e b), ao invés, devem integrar o elenco da factualidade dada como provada;*

*19. O facto de a lei determinar que se o réu não contestar se consideram confessados os factos articulados pelo autor, tal não determina, sem mais, a procedência da sua pretensão, mas, tão só, que seja assumido o quadro factual vertido na petição inicial;*

*20. Pois, o juiz terá de julgar a causa conforme o direito, conforme decorre da parte final do n.º 2 do artigo 567.º do CPC;*

*21. Ainda que se considere ou venha a considerar que a factualidade alegada pelo autor é insuficiente e/ou defeituosa para a procedência da acção, o que por mera hipótese académica se admite, mas sem conceder, entendemos que, não obstante a revelia do réu, deve o julgador convidar o autor a aperfeiçoá-la, nos termos do n.º 1 do artigo 590.º do CPC.*

*22. Com a prolação da douta sentença, ora recorrida, foram violados, entre outros, os artigos 91.º, n.º 2, 567.º e 590.º, n.º 1, todos do CPC.»*

Questões a decidir:

- 1 - Impugnação da decisão sobre o conteúdo do n.º 11;
- 2 - Autoridade de caso julgado;
- 3 - Insuficiência da matéria de facto julgada provada;
- 4 - Impugnação da decisão sobre o conteúdo das alíneas a) e b);
- 5 - Erro sobre o objecto do negócio;
- 6 - Simulação;
- 7 - Venda a retro;
- 8 - Negócio usurário;
- 9 - Pacto comissório;
- 10 - Acesso imobiliária;
- 11 - Convite ao aperfeiçoamento.

Factos julgados provados pelo tribunal *a quo*:

1. O autor reside há cerca de 20 anos no imóvel urbano existente no prédio rústico, com a área de 5.032 m<sup>2</sup>, sito na freguesia de (...), na (...), descrito na CRP (1ª) de Setúbal, sob n.º ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), secção (...), da União das freguesias de (...).
2. O referido prédio rústico é composto por 5 parcelas, as quais se descrevem:
  - a) Parcela 1 - Cultura arvense e uma dependência agrícola;
  - b) Parcela 2 - Pomar de laranjeiras;
  - c) Parcela 3 - Urbano;
  - d) Parcela 4 - Cultura arvense;
  - e) Parcela 5 - Pomar de laranjeiras.
3. O prédio urbano correspondente à parcela 3 do rústico, é destinado a habitação, com aproximadamente 640 m<sup>2</sup>, e é compostos por dois pisos:

- Piso 1: cozinha, sala, duas suites, dois quartos e uma IS de apoio;
- Piso 2: três quartos, uma sala com varanda exterior, um escritório e uma zona de arrumos;
- Em anexo, garagem coberta com uma cozinha adjacente e IS;
- No exterior: telheiro, com churrasqueira e forno, e uma piscina com jardim envolvente.

4. Por escritura pública denominada «*justificação e compra e venda*», datada de 24 de Abril de 2009, o pai do autor e a sua mulher declararam serem donos e legítimos possuidores do imóvel descrito supra em 1, invocando a usucapião, declarando vender o mesmo à 2.ª ré, pelo preço de € 5.000,00.

5. As rés, em 29 de Setembro de 2011, outorgaram uma escritura de compra e venda, em que interveio o pai do autor como legal representante da 2.ª ré, em que declararam:

*«Que pelo preço de quarenta e cinco mil euros, que já recebeu, vende à sociedade representada pelos segundos, livre de ónus ou encargos, um prédio rústico com a área de cinco mil e trinta e dois metros quadrados, sito em (...), freguesia de (...), concelho de Setúbal, inscrito na respectiva matriz sob o artigo (...), Secção A, com o valor patrimonial de € 78,40 e descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número (...) pela apresentação (...), de nove de Junho de dois mil e nove.*

*Disseram os segundos outorgantes:*

*Que aceitam a venda, para a sociedade sua representada, e declaram que o referido prédio se destina a revenda.»*

6. A 2ª ré, o gerente da sociedade e o autor sempre tiveram a sua morada de família no referido imóvel (Rua dos ..., n.º 20, ..., em Setúbal), ao longo dos seus 20 anos, sendo que o segundo acabou por lá falecer.

7. O referido prédio urbano foi construído pelo pai do autor e ao longo dos anos foram feitas diversas construções, designadamente:

- a) Em 1991 foi construído o imóvel urbano destinado habitação e procedida de plantação de toda a vegetação e arvoredo existente ainda hoje na propriedade;
- b) Em 1993 foi construída a garagem;

- c) Em 1996 foi construída a piscina, com todo o equipamento necessário;
- d) Entre 1997 e 2014 foram efectuadas diversas obras, nos jardins, muros, portões, conservação e manutenção do prédio urbano;
- e) Entre 2015 e 2016 já pelo autor em diante, continuaram a ser suportadas obras nos jardins, muros, portões, piscina, conservação e manutenção do prédio urbano;
- f) Em 2017 foi realizada uma implementação do telheiro junto à piscina;
- g) Em 2018 foi realizada uma implementação da churrasqueira e forno do telheiro;
- h) Em 2019 foi instalado um recuperador de calor na zona da cozinha.

8. As rés não se opuseram à edificação de tais construções.

9. O custo suportado com as construções ascende a cerca de € 80.000,00 (oitenta mil euros).

10. Na decorrência de tais construções, o prédio referido em 1 tem um preço de mercado de cerca de € 300.000,00 (trezentos mil euros).

11. No âmbito do procedimento cautelar, que correu termos sob o n.º 535/17.6T8STB, no Juiz 3 do Juízo Local Cível de Setúbal, foi proferida sentença, datada de 21/09/2017, na qual foi dada como provada a seguinte factualidade:

*«1. A Requerente é uma sociedade comercial por quotas, que tem por objecto social a compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, construção civil e obras públicas, decorações e remodelações, entre outros;*

*2. Por escritura pública de compra e venda, celebrada no dia 29 de Setembro de 2011, a Requerente declarou ter adquirido à Requerida um prédio rústico com a área de cinco mil e trinta e dois metros quadrados (5.032 m<sup>2</sup>), sito na freguesia de (...), na (...), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º (...), e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção A, da União das Freguesias de (...), do concelho e distrito de Setúbal, tendo a aquisição sido inscrita através da Ap. n.º (...), de 29 de Setembro de 2011;*

3. No referido prédio rústico, encontra-se implantada uma moradia térrea, de tipologia T4, com piscina e um anexo, construção que não se encontra ainda licenciada pela Câmara Municipal de Setúbal;
4. A Requerente, na prossecução do seu objecto social, declarou comprar o prédio e a construção nele implantada, por € 45.000,00 (quarenta e cinco mil euros), para, posteriormente, obter o licenciamento da construção e a consequente licença de habitação, no intuito de proceder à sua revenda;
5. Porém, dada a relação de amizade entre o legal representante da requerida, à data da escritura (...) e os legais representantes da Requerente, ainda antes da escritura aquele informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio rústico e a construção, no máximo pelo prazo de um ano, e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato;
6. Os legais representantes da Requerente assentiram, e permitiram assim que a requerida mantivesse a posse do imóvel;
7. Como a Requerida pretendia readquirir o imóvel, a Requerente permitiu que esta continuasse dele a fazer uso, mesmo sem qualquer contrapartida, uma vez que a situação seria meramente transitória, e por um período de cerca de um ano;
8. Dedicando-se a Requerente à compra de imóveis, para revenda, está isenta de IMT por um período de 3 anos, caso revenda o imóvel, o que sempre tencionou fazer, logo que o licenciamento estivesse completo e o imóvel pudesse ser colocado no mercado;
9. Porém, decorridos mais de três anos da data da escritura pública de venda do imóvel, a Requerida não apresentou qualquer proposta para a sua recompra;
10. A requerida deixou de responder aos contactos da Requerente;
11. A Requerente remeteu carta datada de 23 de Outubro de 2014, declarando, por via da mesma, interpelar a Requerida para exercer o direito de recomprar o imóvel, ou em alternativa para proceder à sua desocupação, no prazo máximo de 30 dias;
12. A Requerida não respondeu e também não manifestou qualquer interesse na aquisição do imóvel;



*13. Nem procedeu à sua desocupação e entrega;*

*14. A Requerente suporta custos e encargos com o imóvel, como impostos, e não pode dá-lo de arrendamento ou vendê-lo por o mesmo não se encontrar na sua posse;*

*15. Sendo que, por algumas vezes, teve propostas de aquisição do mesmo, e apenas não pôde concretizar o negócio por ter garantido à Requerida que lho revenderia, e que poderia, pelo menos por um ano, dele fazer o mesmo uso e fruição que até então vinha fazendo;*

*16. A Requerente teve propostas para o seu arrendamento por valor superior a € 1.500,00 mensais, uma vez que o imóvel tem implantada uma moradia, com piscina, armazém e um terreno de 5.032 m<sup>2</sup>, e que não aceitou porque o mesmo se encontra ocupado.»*

Factos julgados não provados pelo tribunal *a quo*:

a) No âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção do pai do autor alienar a parcela urbana que faz parte integrante do prédio descrito em 1.

b) No âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção das partes realizar uma escritura de compra e venda.

\*

### 1 - Impugnação da decisão sobre o conteúdo do n.º 11:

O recorrente pretende que o conteúdo do n.º 11 do enunciado dos factos provados seja julgado não provado e que, em consequência, o conteúdo das als. a) e b) do enunciado dos factos não provados seja julgado provado.

Importa começar por fazer uma precisão. No n.º 11, julgou-se provado que os factos nele enunciados foram julgados provados na sentença proferida no procedimento cautelar. O objecto do juízo probatório emitido pelo tribunal *a quo* não foram os factos em si mesmos, mas sim o juízo probatório emitido pelo tribunal que decidiu o procedimento cautelar. São coisas distintas julgar um facto provado num processo e julgar provado que esse facto foi julgado provado noutra processo. Na segunda hipótese, das duas, uma: ou o tribunal que profere a segunda decisão considera que não pode utilizar tais factos, ou

considera que os pode utilizar. Na primeira sub-hipótese, a transcrição desses factos no enunciado da matéria de facto provada será inútil; na segunda sub-hipótese, tal transcrição é necessária, mas a utilização desses factos não decorre, como é normal, de eles terem sido julgados provados no próprio processo (o que não aconteceu), antes carecendo da mediação de uma operação, de natureza puramente jurídica, que determine a recepção, no segundo processo, de factos julgados no primeiro processo.

O caso dos autos integra esta segunda sub-hipótese. O tribunal *a quo* julgou provado o juízo probatório emitido pelo tribunal que decidiu o procedimento cautelar, descrevendo o conteúdo desse juízo, tendo em vista a utilização desse conteúdo para decidir a causa com fundamento na autoridade de caso julgado. Portanto, em rigor, a discordância do recorrente dirige-se, não ao julgamento dos factos enunciados no n.º 11, que não foi feito pelo tribunal *a quo*, mas sim à sua recepção e utilização nos presentes autos com o referido fundamento.

Ainda assim, analisaremos se o n.º 11 deverá manter-se no enunciado dos factos provados. Não por falta de correspondência com a realidade. Desse ponto de vista, o n.º 11 é inatacável. É certo que, na sentença proferida no procedimento cautelar, os factos ali enunciados foram julgados provados. O fundamento da eventual eliminação do n.º 11 apenas poderá ser a sua inutilidade para a decisão da causa. Para podermos concluir por essa eventual inutilidade, teremos de analisar a questão de saber se a decisão sobre a matéria de facto proferida num processo poderá, por si só, valer noutro processo com fundamento na autoridade de caso julgado.

## 2 - Autoridade de caso julgado:

Resulta da sentença recorrida que o tribunal *a quo* utilizou os factos que a sentença proferida no procedimento cautelar julgou provados, descritos no n.º 11, por entender que a decisão proferida sobre esses factos produz efeitos nos presentes autos por via da autoridade de caso julgado.

Mais, o tribunal *a quo* considerou que a autoridade de caso julgado se sobrepõe ao regime estabelecido no n.º 1 do artigo 567.º do CPC, segundo o qual, se o réu não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, se consideram confessados os factos articulados pelo autor. Foi com esse fundamento que julgou não provado o conteúdo das alíneas a) e b).

O recorrente insurge-se contra este entendimento, sustentando que a decisão sobre a matéria de facto nunca produz efeitos fora do processo em que é proferida, não lhe podendo, portanto, ser reconhecida a autoridade de caso julgado. Acresce, segundo o recorrente, que ele não foi parte no procedimento cautelar e que o pedido e a causa de pedir deste último também não coincidem com os da presente acção.

O recorrente tem razão. Não há fundamento para reconhecer a autoridade de caso julgado à decisão sobre a matéria de facto, isoladamente considerada. Quer na jurisprudência, quer na doutrina, verifica-se unanimidade quanto a esta questão. Louvamo-nos no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17.05.2018 (Rosa Tching), que analisou a questão com profundidade, referenciando a jurisprudência e a doutrina pertinentes, de cujo sumário transcrevemos os pontos relevantes: «*O caso julgado resultante do trânsito em julgado da sentença proferida num primeiro processo, não se estende aos factos aí dados como provados para efeito desses mesmos factos poderem ser invocados, isoladamente, da decisão a que serviram de base, num outro processo*»; «*Os fundamentos de facto não adquirem, quando autonomizados da decisão de que são pressuposto, valor de caso julgado, de molde a poderem impor-se extra-processualmente*»; «*Nem o princípio da aquisição processual, previsto no artigo 413.º do CPC, nem o princípio da eficácia extraprocessual das provas, consagrado no artigo 421.º, n.º 1, do mesmo Código, habilitam o tribunal a, sem mais, dar como provados os factos que assim foram considerados numa acção anterior*».

Sendo assim, como vimos no ponto 1, é inútil a reprodução, no n.º 11, dos factos julgados provados na providência cautelar. Atento o que referiremos no ponto 3, a exigência de clareza no enunciado dos factos provados aconselha a que aquele n.º 11 seja eliminado, o que adiante se determinará.

### 3 - Insuficiência da matéria de facto julgada provada:

Por ter utilizado os factos descritos no n.º 11 para decidir a causa mediante a aplicação (indevida) da figura da autoridade de caso julgado, o tribunal *a quo* não necessitou de incluir, no enunciado da matéria de facto provada, a totalidade da matéria de facto alegada na petição inicial. A inutilizabilidade, nesta acção, da decisão sobre a matéria de facto que integra a sentença proferida no procedimento cautelar, com a consequente supressão, por inutilidade, do n.º 11, põe a descoberto uma lacuna no enunciado dos factos provados que consta da sentença recorrida. Esse enunciado não inclui os factos alegados no artigo 31º da petição inicial, essenciais para a decisão da

causa. Factos esses que, curiosamente, coincidem com alguns dos que constam dos n.ºs 5 e 6 do enunciado da matéria de facto julgada provada no procedimento cautelar, que o recorrente pretende, agora, que sejam suprimidos.

Expliquemo-nos.

No artigo 31.º da petição inicial, é alegado o seguinte: «*Mais, do conteúdo da douta sentença do procedimento cautelar do processo n.º 535/17.6T8STB, que correu termos no Juiz 3 do Juízo Local Cível de Setúbal, consta que Ângelo Augusto Dias, pai do Autor:*

*a) (...) “ainda antes da realização da escritura, aquele informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio rústico a construção, no prazo máximo de um ano, e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato. - Fundamentação no n.º 5 da sentença;*

*b) Os legais representantes da requerente assentiram (...)” - Fundamentação no n.º 6 da sentença».*

O recorrente alegou, obviamente, esses factos na suposição de que os mesmos lhe são favoráveis. Tais factos são essenciais à sustentação das suas sucessivas teses de que ocorreu um erro de seu pai sobre o objecto do contrato de compra e venda celebrado entre as recorridas, de que este consubstanciou uma venda a retro, de que o mesmo contrato de compra e venda foi simulado, sendo de mútuo o contrato dissimulado, e de que se tratou de um negócio usurário.

Porém, o tribunal *a quo* discordou da interpretação que o recorrente fez dos mesmos factos, interpretando-os de forma diversa, que desfavorece o segundo. Perante isso, o recorrente pretende agora que esses factos sejam ignorados. Daí pugnar pela supressão do n.º 11.

Como referimos, o n.º 11 tem, efectivamente, de ser suprimido. Contudo, independentemente daquela que seja a actual vontade do recorrente, os factos que ele alegou e não foram julgados provados pelo tribunal *a quo* terão, agora, de ser incluídos no enunciado da matéria de facto ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 567.º do CPC.

Atento o exposto, deverão ser aditados, ao enunciado da matéria de facto provada, os seguintes factos:

11. Antes da realização da escritura pública referida em 5, (...), pai do autor, informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio rústico e a construção no prazo máximo de um ano e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato.

12. Os legais representantes da requerente deram o seu acordo a essa pretensão.

#### 4 - Impugnação da decisão sobre o conteúdo das alíneas a) e b):

Recordemos o conteúdo das alíneas a) e b):

a) No âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção do pai do autor alienar a parcela urbana que faz parte integrante do prédio descrito em 1.

b) No âmbito do negócio descrito em 5, não foi intenção das partes realizar uma escritura de compra e venda.

Trata-se de matéria conclusiva, constante dos artigos 17º, 22º, 29º, 32º e 33º da petição inicial. Segundo o recorrente, os factos que imporiam tais conclusões seriam os seguintes:

- A escritura pública de compra e venda apenas menciona a parte rústica do prédio;

- A recorrida (...), Unipessoal, Lda., o recorrente e o pai deste sempre tiveram a sua morada na parte urbana do prédio;

- Mesmo após a realização da escritura pública de compra e venda, o recorrente e seu pai efectuaram construções na parte urbana, sem oposição da recorrida (...) Z, Lda.;

- Antes da realização da escritura pública de compra e venda, o pai do recorrente informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio rústico e a construção, no prazo máximo de um ano, e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato, ao que os legais representantes da recorrida (...) Z, Lda. assentiram.

O recorrente não tem razão.

Ao contrário do que o recorrente pretende inculcar, o prédio é um só, sendo a sua identificação aquela que consta do n.º 1 do enunciado dos factos provados: *«prédio rústico, com a área de 5.032 m2, sito na freguesia de (...), na (...),*

*descrito na CRP (1ª) de Setúbal, sob n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), secção (...), da União das freguesias de (...)».* É composto por quatro parcelas rústicas e uma urbana, mas, na sua globalidade, tem natureza rústica, como resulta, quer da sua descrição no registo, quer da sua inscrição na matriz.

Em conformidade com isso, o prédio foi descrito como rústico nas escrituras públicas referidas nos n.ºs 4 e 5. Tendo ainda em conta a área nelas mencionada (5.032 m<sup>2</sup>), mostra-se evidente que tais escrituras se referem à totalidade do prédio, como, aliás, não poderia deixar de ser, por imposição legal. Não é, pois, verdade que a escritura pública referida no n.º 5 apenas mencione a parte rústica do prédio. Este foi vendido na sua totalidade.

O facto de a recorrida (...), Unipessoal, Lda., o recorrente e o pai deste terem mantido a sua morada na parte urbana do prédio não é incompatível com o de este ter sido vendido na sua totalidade, como realmente aconteceu. Tudo indica que isso aconteceu devido à intenção do pai do recorrente de readquirir posteriormente o prédio, por ele manifestada aos representantes da compradora antes da realização da escritura pública de compra e venda. O mesmo se diga do facto de, mesmo após a realização da escritura pública de compra e venda, o recorrente e seu pai terem efectuado construções na parte urbana sem oposição da recorrida (...) Z, Lda..

O facto de, antes da realização da escritura pública de compra e venda, o pai do recorrente ter informado que fazia questão de voltar a adquirir o prédio no prazo máximo de um ano e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato, e de os legais representantes da recorrida (...), Lda. terem assentido, apenas demonstra que ambas as partes quiseram celebrar um verdadeiro contrato de compra e venda. Só é possível alguém querer voltar a comprar um bem se o tiver efectivamente vendido. Mesmo quem vende contrariado, vende. Mesmo quem vende com a intenção de recuperar o direito de propriedade sobre a coisa vendida no futuro, vende. A perfeição do contrato de compra e venda não é afectada por estados de espírito dessa natureza.

Na realidade, a matéria vertida nas alíneas (...) e (...) é incompatível com a matéria de facto julgada provada pelo tribunal *a quo* que consta dos n.ºs 1 a 5, bem como com aquela que consta dos novos n.ºs 11 e 12. Se, também ela, fosse julgada provada, gerar-se-ia uma insanável contradição. Deverá, pois, manter-se a decisão do tribunal *a quo* sobre a matéria que consta das alíneas a) e b).

## 5 - Erro sobre o objecto do negócio:

O artigo 251.º do CC estabelece que o erro que atinja os motivos determinantes da vontade, quando se refira à pessoa do declaratório ou ao objecto do negócio, torna este anulável nos termos do artigo 247.º. Este último, por seu turno, estabelece que quando, em virtude de erro, a vontade declarada não corresponda à vontade real do autor, a declaração negocial é anulável, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre o qual o erro incidiu.

Nada, na matéria de facto julgada provada, permite concluir que o pai do recorrente, na qualidade de legal representante da recorrida (...), Unipessoal, Lda., tenha formado a sua vontade de vender o prédio identificado no n.º 1 à recorrida (...) Z, Lda., com base numa falsa representação da realidade relevante, nomeadamente respeitante ao objecto do negócio. Ele vendeu o prédio sabendo que estava a vendê-lo e a quem estava a vendê-lo. Daí, como vimos, ter manifestado, perante a compradora, a intenção de o readquirir em momento ulterior.

## 6 - Simulação:

O n.º 1 do artigo 240.º do CC estabelece que se, por acordo entre declarante e declaratório e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado.

Está provado que, antes da realização da escritura pública referida em 5, o pai do autor informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio no prazo máximo de um ano e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato, tendo os legais representantes da compradora dado o seu acordo a essa pretensão. Isto demonstra que vendedora e compradora quiseram, efectivamente, celebrar um contrato de compra e venda, pelas razões que referimos no ponto 4.

O recorrente afirma que, ao outorgarem a escritura pública referida no n.º 5, as recorridas pretenderam, na realidade, celebrar um contrato de mútuo, sendo mutuante a recorrida (...) Z, Lda. e mutuária a recorrida (...), Lda.. Esta tese não encontra qualquer sustentação na matéria de facto provada. Transmitir a outrem o direito de propriedade sobre um bem com o intuito de receber, como contrapartida, determinada quantia, constitui o efeito típico de um contrato de compra e venda e não de um contrato de mútuo, como decorre dos artigos 874.º, 879.º e 1142.º do CC. E não deixa de ser assim por o

vendedor manifestar, ao comprador, um propósito de readquirir a coisa vendida em determinado prazo e o segundo manifestar, de alguma forma, o seu assentimento a essa pretensão.

Portanto, não se verificou qualquer divergência entre a declaração negocial e a vontade real, quer da vendedora, quer da compradora. A primeira quis vender e a segunda quis comprar o prédio. Ainda que assim não fosse, sempre faltaria o pressuposto do intuito de enganar terceiros. Pelo que não houve simulação.

#### 7 - Venda a retro:

Uma das propostas de enquadramento jurídico do contrato referido no n.º 5 que o recorrente faz é a qualificação deste como uma venda a retro.

Tal enquadramento é de afastar liminarmente. O artigo 927.º do CC define a venda a retro como aquela em que se reconhece ao vendedor a faculdade de resolver o contrato. Na escritura pública descrita no n.º 5, não se estipulou tal faculdade.

#### 8 - Negócio usurário:

Nos artigos 46º e 47º da petição inicial, o recorrente afirma que o contrato referido no n.º 5 constitui um negócio usurário, porquanto «*foi celebrado por uma questão de necessidade*» da recorrida (...) Marcante. (...), Lda. «*em obter dinheiro, traduzindo-se numa fraqueza*»; a venda foi feita por «*um valor muito abaixo do preço de mercado*»; consequentemente, tal contrato é nulo nos termos do artigo 282.º do CC.

Também esta tese do recorrente carece de sustentação na matéria de facto provada.

O n.º 1 do artigo 282.º do CC estabelece que é anulável (e não nulo), por usura, o negócio jurídico, quando alguém, explorando a situação de necessidade, inexperiência, ligeireza, dependência, estado mental ou fraqueza de carácter de outrem, obtiver deste, para si ou para terceiro, a promessa ou a concessão de benefícios excessivos ou injustificados.

Não está provado que a recorrida (...), Unipessoal, Lda. tenha vendido o prédio por se encontrar numa situação de necessidade como a configurada nesta norma legal, nem que a recorrida (...) Z, Lda. tenha explorado essa hipotética situação para obter um benefício excessivo ou injustificado. Acresce que o recorrente carece de legitimidade para arguir a anulabilidade e que o



prazo dessa arguição já decorreu há muito, como decorre do n.º 1 do artigo 287.º do CC.

#### 9 - Pacto comissório:

A tese do recorrente segundo a qual o contrato referido no n.º 5 é nulo por força do disposto no artigo 694.º do CC tem como pressuposto a qualificação daquele como mútuo, pelo que, atento o que referimos no ponto 6, é obviamente infundada.

#### 10 - Acessão imobiliária:

As questões suscitadas pelo recorrente relativamente à decisão do tribunal *a quo* sobre a matéria de facto são absolutamente alheias à sua pretensão de aquisição do direito de propriedade sobre o prédio por acessão, pelo que tem de se entender que esta última se encontra fora do âmbito do recurso.

#### 11 - Convite ao aperfeiçoamento:

Segundo o recorrente, o tribunal *a quo*, ao fundamentar juridicamente a sua decisão de improcedência dos pedidos de declaração da nulidade do contrato de compra e venda por simulação, por constituir um pacto comissório e por usura, e de reconhecimento da aquisição do direito de propriedade sobre o prédio por acessão imobiliária, considerou não se mostrarem alegados todos os pressupostos de facto necessários para a procedência dos mesmos. Embora discordando desse entendimento, o recorrente considera que, em face dele, o tribunal *a quo* violou o seu dever de o convidar a aperfeiçoar a petição inicial.

O recorrente não tem razão. A leitura da fundamentação jurídica da sentença recorrida revela que o fundamento da improcedência de qualquer daqueles pedidos não foi uma mera insuficiência ou imprecisão na exposição ou concretização da matéria de facto alegada (cfr. artigo 590.º, n.º 4, do CC).

O tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido de declaração da nulidade do contrato de compra e venda por simulação por: 1) Ser patente a ausência de divergência entre a vontade real e a declarada; 2) Não ter ficado demonstrada a existência de um acordo simulatório; 3) Não ter ficado demonstrado o intuito de prejudicar ou enganar terceiros.

O tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido de declaração da nulidade do contrato de compra e venda por constituir um pacto comissório como decorrência lógica do afastamento da sua qualificação como mútuo.

O tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido de declaração da nulidade do contrato de compra e venda com fundamento em usura «*por falta de quaisquer elementos que nos levem a concluir que no acordo havido entre as partes tivesse havido por banda da 1ª Ré um aproveitamento ilícito de um eventual estado de necessidade da 2ª Ré*».

Finalmente, o tribunal *a quo* julgou improcedente o pedido de reconhecimento da aquisição do direito de propriedade sobre o prédio por acessão imobiliária por considerar que os respectivos pressupostos não se verificam.

Sendo assim, o tribunal *a quo* não violou o seu dever de convidar o recorrente a aperfeiçoar a petição inicial ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 590.º do CPC. As razões da improcedência dos pedidos em questão foram mais profundas que a mera insuficiência ou imprecisão na exposição ou concretização da matéria de facto alegada.

\*

#### Dispositivo:

Pelo exposto, delibera-se:

- Eliminar o n.º 11 do enunciado da matéria de facto provada.

- Aditar, ao enunciado da matéria de facto provada, os seguintes factos:

11. Antes da realização da escritura pública referida em 5, Ângelo Augusto Dias, pai do autor, informou que fazia questão de voltar a adquirir o prédio rústico e a construção no prazo máximo de um ano e que a sua venda naquele momento era apenas motivada pela necessidade de realização de capital imediato.

12. Os legais representantes da requerente deram o seu acordo a essa pretensão.

- Manter as alíneas a) e b) do enunciado da matéria de facto não provada.

- Julgar o recurso improcedente, confirmando a decisão de improcedência da acção.

Custas a cargo do recorrente.

Notifique.

Sumário: (...)

\*

Évora, 25.10.2024

Vítor Sequinho dos Santos (relator)

Maria Domingas Simões (1<sup>a</sup> adjunta)

Eduarda Branquinho (2<sup>a</sup> adjunta).