

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 2553/22.3T8GMR.G2.S1

Relator: NUNO PINTO OLIVEIRA
Sessão: 17 Junho 2025
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

COMPRA E VENDA

VENDEDOR

PROPRIETÁRIO

PREÇO

RESTITUIÇÃO

VENDA DE BENS ALHEIOS

TERCEIRO

IMÓVEL

RATIFICAÇÃO

INEFICÁCIA

CONTRATO DE MANDATO

MANDATO SEM REPRESENTAÇÃO

HIPOTECA

DISTRATE

ABUSO DO DIREITO

Sumário

O preço da venda de um imóvel há-de aproveitar ao respectivo proprietário.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recorrente: AA

Recorrido: BB

I. — RELATÓRIO

1. AA propôs a presente acção declarativa contra BB, pedindo “que [o Réu] seja condenado a reconhecer que o autor era dono e legítimo proprietário de imóvel identificado nos autos e que, em consequência, seja declarada a

nulidade da venda desse imóvel celebrada pelo réu, na qualidade de vendedor, devendo ser-lhe restituída a quantia de € 189.543,20, que este recebeu a título de preço, acrescida de juros vencidos e vincendos contados desde há cinco anos”.

2. O Réu BB contestou, defendendo-se por impugnação e por excepção.

3. Invocou a excepção dilatória de ilegitimidade activa e as excepções peremptórias de prescrição e, subsidiariamente, de abuso do direito.

4. O Autor AA respondeu às excepções e requereu a intervenção da sua ex-mulher CC.

5. O Tribunal de 1.^a instância julgou a acção totalmente procedente.

6. O dispositivo do acórdão proferido pelo Tribunal de 1.^a instância é do seguinte teor:

Face ao exposto, julga-se procedente a acção proposta por AA e a que aderiu CC e, por via disso, decide-se:

a. declarar que o Autor e a Interveniente eram, à data de 16.04.2003, donos e possuidores da fração “AD” do prédio urbano constituído sito na Avenida ... n.º 76, freguesia e concelho da ..., descrita sob o número ..83/20070419-AD da freguesia da ..., na Conservatória do Registo Predial da ...;

b. declarar que, à data de 16.04.2003, o Réu não dispunha de legitimidade substantiva para transmitir a terceiros a fração “AD” melhor id. em a.;

e, conseqüentemente,

c. condenar o Réu a entregar ao Autor e Interveniente a quantia de € 189.543,20, acrescida de juros de mora, calculados à taxa legal prevista para as obrigações de natureza civil, vencidos desde 16.05.2017 e até efetivo e integral pagamento.

Mais se decide condenar o Réu nas custas processuais que sejam devidas, na proporção de 100% face ao seu decaimento na causa (sem prejuízo de isenção ou de dispensa de que possa beneficiar).

7. Inconformado, o Réu BB interpôs recurso de apelação.

8. O Tribunal da Relação julgou então o recurso de apelação parcialmente procedente.

9. O dispositivo do acórdão proferido pelo Tribunal da Relação é do seguinte teor:

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação parcialmente procedente, e, em consequência:

A) confirmam a sentença recorrida relativamente à al. a) do dispositivo;

B) revogam a sentença recorrida relativamente às als. b) e c) do dispositivo, julgam a ação improcedente nesta parte e absolvem o réu dos correspondentes pedidos.

As custas da ação e do recurso serão suportadas por autor e réu, na proporção dos respetivos vencimentos, que se fixam em $\frac{3}{4}$ para o autor e $\frac{1}{4}$ para o réu, sem prejuízo do benefício de apoio judiciário de que goza o autor.

10. Inconformado, o Autor AA interpôs recurso de revista.

11. Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

1. O acórdão manteve a decisão da Primeira Instância quanto à aquisição da propriedade, a favor do recorrente por força da aquisição prescritiva ou originária.

2. Todavia, considerou a venda efetuada pelo recorrido a Terceiros válida e, em consequência, revogou a sentença que havia condenado o recorrido a entregar ao recorrente o preço recebido de 189.543,20€, acrescido dos juros legais, com o argumento de que tal quantia se destinou ao credor hipotecário.

3. Sucede que a hipoteca foi constituída para garantir responsabilidade do recorrido, tal como ficou provado e, portanto, o recorrido viu-se livre de uma dívida, à custa do património do recorrente.

4. Embora o recorrido não tenha embolsado, na totalidade, o preço da venda, que se destinou à entidade hipotecária, é como se o tivesse embolsado, já que se livrou da dívida ao banco, o que equivale a dizer que o recorrido beneficiou exclusivamente da venda de coisa que não lhe pertencia.

5. Acresce que, o preço que o Terceiro/comprador pagou pela Fração AD, era muito superior (189.543,20€) ao indicado na escritura (100.821,66€).

6. E somente esta quantia de 100.821,66€ é que se destinou ao credor hipotecário.

7. Dessa forma o a acórdão beneficiou sem motivo legal, o recorrido, que à custa do património do recorrente, solveu responsabilidades suas.

8. Ao contrário do acórdão, a sentença do Tribunal de Primeira Instância fez uma correta aplicação do direito aos factos e como tal deverá ser mantida.

9. O acórdão ora recorrido violou o regime legal da venda de bens alheios, constante do artigo 892º e seguintes do código civil.

Termos em que deverá a presente revista ser admitida, julgada procedente por provada e por via dela, revogar-se o acórdão da Relação de Guimarães, de forma a manter-se a sentença proferida pelo juízo Central Cível de ..., pois, só assim será reposta a JUSTIÇA !

12. O Réu contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso.

13. Como o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente (cf. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. artigo 608.º, n.º 2, por remissão do artigo 663.º, n.º 2, do Código de Processo Civil), a questão a decidir, *in casu*, é tão-só a seguinte: — se o Réu, agora Recorrido, BB deve entregar ao Autor, agora Recorrente, AA e à Interveniente CC o preço recebido pela venda da fracção AD do prédio urbano constituído sito na Avenida dos ..., n.º 76, freguesia e concelho da

II. — FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

14. O acórdão recorrido deu como provados os factos seguintes:

1. O Autor intentou no Juízo Central Cível de ... a ação de condenação contra o Réu, cujo processo, com o n.º 5708/18.1..., correu termos pelo J....

2. Nessa ação, o Autor pediu que se:

“a) Declare resolvido o contrato-promessa celebrado entre Autor e Réu, por culpa imputável exclusivamente ao Réu;

b) Condene o Réu no pagamento ao Autor de cento e vinte e cinco euros, acrescido de juros no valor de € 77.466,00 (setenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e seis euros), no valor global de € 202.466,00 (duzentos e dois mil,

quatrocentos e sessenta e seis euros) ou,

c) Condene o Réu no pagamento ao Autor de cento e vinte e cinco euros, por enriquecimento sem causa, também acrescido de juros no valor de € 77.466,00 (setenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e seis euros), contados desde o dia 16 de Abril de 2003, perfazendo o valor global de € 202.466,00 (duzentos e dois mil, quatrocentos e sessenta e seis euros);

d) Condene o Réu no pagamento de juros vincendos, até efetivo e integral pagamento.”

3. Na ação identificada em a), foi considerado provado o seguinte:

“1. O Autor casou com CC no dia1968, casamento dissolvido por divórcio decretado por sentença de2016, transitada em julgado a 12.12.2016, proferida pelo Juízo de Família e Menores de ... - Juiz ... (cfr. certidão de assento de casamento, junta como documento 1 da contestação - fls. 40 dos autos);

2. No dia1968 nasceu BB, filho de AA e de CC (cfr. certidões de assento de nascimento juntas como documentos 2 e 3 da contestação - fls. 41 e 42 v.º dos autos);

3. Desde que iniciou a sua actividade profissional de forma autónoma, com a constituição, em 14.04.1993, da sociedade “R..., Lda”, o Réu por intermédio da sua identificada empresa e a título pessoal, em sucessivas ocasiões, passou a auxiliar o Autor e as empresas que este detinha e geria, face às dificuldades financeiras que tanto o Autor como aquelas suas empresas atravessavam, através de pagamentos por cheque de despesas e de contas a fornecedores, aceite e apresentação a desconto de letras de câmbio, desconto de remessas de exportação endossadas e fornecimentos de calçado e materiais para fabrico de calçado (artigos 27º a 34º);

4. Em Janeiro de 2002, o Autor e as suas empresas, eram devedores à empresa “R..., Lda” de quantia não inferior a esc.: 4.300.000\$00 (quatro milhões e trezentos mil escudos) (artigos 27º a 34º da contestação);

5. Réu e Autor assinaram o documento escrito, datado de 26 de Abril de 1999, epigrafado de “Contrato de Promessa de Compra e Venda”, reproduzido por pública forma junta como documento número 1 da p.i. (fls. 12 v.º e 13 dos autos), no qual figuram como primeiro outorgante / promitente vendedor e como segundo outorgante - promitente comprador, respectivamente, tendo por objecto a ...fracção autónoma designada pelas letras “AD”, correspondente

ao quinto andar frente, sul, destinado a habitação sob o regime da propriedade horizontal, situada na Avenida dos ..., número setenta e seis, ..., descrita na Conservatória do Registo Predial do mesmo concelho sob o número...96, no livro B - 54, do qual, entre outras coisas, consta também que ...o primeiro outorgante - promitente/vendedor que é dono e legítimo possuidor da identificada fracção, promete vender ao segundo outorgante, promitente/comprador, ou à pessoa que o mesmo vier a designar - livre de quaisquer ónus e encargos - pelo preço de Esc. 25.000.000\$00, quantia esta que, antes de este acto já recebeu do segundo outorgante - promitente/comprador e da qual, por isso e desde já, lhe dá a respectiva quitação;

6. O contrato promessa de compra e venda aludido no facto provado número 5, foi apresentado pelo Autor ao Réu para que este o assinasse com o escopo de permitir ao Autor financiar-se junto de terceiros (artigos 58.º a 60.º da p.i.).

7. Quando da outorga do contrato aludido no facto provado número 5, nem o Autor quis prometer comprar ao Réu, nem este quis prometer vender-lhe a fracção autónoma designada pelas letras "AD" aí melhor identificada, nas condições pelo mesmo contrato estabelecidas (artigos 50º e 51º da contestação);

8. O Autor não entregou ao Réu os 25.000.000\$00 (vinte e cinco milhões de escudos) mencionados no contrato aludido no facto provado número 5 (artigo 52º da contestação);

9. O Autor requisitou, em 11.05.1999 e em 22.12.1999, certidões do registo predial da fracção descrita no facto provado número 5 (documentos 29 e 30 juntos com a contestação);

10. No dia 29.05.2000, BB outorgou, no 2º Cartório Notarial de ..., a procuração reproduzida por pública forma junta como documento número 2 da p.i. (fls. 13 v.º e 14 dos autos) da qual, entre outras coisas, consta

...constitui seu bastante procurador o senhor AA (...), a quem confere poderes irrevogáveis e no interesse do mandatário, podendo fazer negócio consigo mesmo, para em nome do mandante vender, pelo preço e condições que entender convenientes, a fracção autónoma designada pelas letras "AD", correspondente ao quinto andar frente, sul do prédio urbano situado na Avenida dos ... ou Avenida ..., número 75, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número vinte e um mil e noventa e seis, podendo assinar e outorgar escritura, receber preço sinal e dar quitação.

11. Na ocasião da outorga da procuração aludida no facto provado número 10, Autor e Réu mantinham entre si uma relação de colaboração (artigo 68º da p.i.);
12. O Réu outorgou a procuração aludida no facto provado número 10 com a intenção de deixar o pai vender o imóvel (artigo 26º da p.i.);
13. Por ocasião da outorga da procuração aludida no facto provado número 10, o Réu solicitou ao Autor a devolução do original do contrato de promessa aludido no facto provado número 5, ao que este acedeu, entregando-o ao Réu (artigos 69º e 70º da p.i.);
14. Posteriormente à outorga da procuração aludida no facto provado número 10, o A. tentou arranjar compradores com quem faria diretamente negócio (artigos 24º e 28º da p.i.);
15. Por sentença proferida a 22.09.2000, transitada em julgado a 23.10.2000, no processo n.º 366/2000 do ... Juízo Cível da Comarca de Guimarães, reproduzida como documento número 27 da contestação, foi declarada a falência de AA e CC (cfr. certidão junta a fls. 107 e ss. dos autos);
16. O Autor socorreu-se da sociedade denominada "S..., Lda" para a procura e a angariação de interessados na compra (artigo 83º da contestação);
17. Com a colaboração da imobiliária referida no número anterior o Autor angariou o comprador para a fracção em causa, com o qual estabeleceu os termos e as condições do negócio, inclusivamente o preço e a forma de pagamento (artigo 84º da contestação e 29º da p.i.).
18. O Autor foi dando conhecimento ao Réu das démarches aludidas nos números anteriores (artigo 25º da p.i.);
19. O Dr. DD, advogado constituído por EE, enviou ao Autor via fax, no dia 24 de Outubro de 2002, a procuração cujo teor se reproduz no documento número 5 junto com a p.i. (artigo 27º da p.i.);
20. Por documento escrito, datado de 16 de Fevereiro de 2003, epigrafado de "Contrato de Promessa de Compra e Venda", reproduzido por cópia junta como documento número 4 da p.i. (fls. 16 dos autos), no qual figuram como primeiro outorgante BB e como segundo outorgante EE, casado com FF, tendo por objecto a ...fracção autónoma designada pelas letras "AD", correspondente ao quinto andar sul, de um prédio constituído sob o regime da propriedade

horizontal, situado na Avenida dos ..., n.º 76, desta cidade da ..., inscrito na matriz sob o artigo n.º 36 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número ...96... que ...o Primeiro Outorgante promete vender aos Segundos Outorgantes e este prometem comprar àquele, pelo preço de € 189.543,20...;

21. Por escritura pública de “Compra e venda e mútuo com hipoteca”, outorgada a 16 de Abril de 2003, no 2º Cartório Notarial de ..., reproduzida como documento número 5 da p.i. (fls. 17 v.º a 18 v.º dos autos) BB declarou vender a EE e mulher, e estes declararam aceitar, pelo preço de € 100.821,66, que o primeiro declarou ter já recebido a ...Fracção autónoma designada pelas quinto andar frente sul, destinada a habitação, do prédio urbano constituído sito na Avenida dos ... (...) n.º 76, freguesia e concelho da ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do mesmo concelho sob o número...96, no livro B - 54;

22. Constam, entre outras, as seguintes apresentações e inscrições no registo predial da fracção autónoma descrita sob o número ..83/20070419-AD da freguesia da ..., na Conservatória do Registo Predial da ...:

- n.º17- ap. 9/130587 - Aquisição a favor de BB, solteiro, maior, residente na rua ... - Fracção “AD” do n.º96, fls. 13, B-54- compra a “E..., Limitada”;

- n.º ...78 - Ap. 37/941117- Aquisição a favor de GG, solteiro, maior, residente no Lugar de ... - fracção “AD”, do n.º96, fls. 131 do B-54 - compra a BB;

- n.º ...80 - Ap. 32/990426 - Aquisição a favor de BB, casado com HH, em separação de bens, Edifício ..., Bloco 14 C2, 4.º Dto, ... - Fracção “AD” do n.º ...96, fls. 131 do B-54 - compra a GG, casado com II, em comunhão de adquiridos;

- n.º ...82 - Ap. 33/990426 - Provisória por natureza (al. I) do n.º 1) - Hipoteca voluntária a favor do Banco Totta & Açores, S.A. (...) - Fracção “AD” do n.º ...96, fls. 131 do B-54 - a constituir por BB - para segurança e pagamento de todas e quaisquer responsabilidades ou obrigações assumidas ou a assumir pela sociedade R..., Lda (...) - até ao limite de esc. 25.000.000\$00 ao juro de 5,70% acrescido de 2% na mora e esc.: 1.000.000\$00 para despesas - Montante Máximo esc.: 31.775.000\$00;

- Ap. 20/990521- Av 2 Rectificada: A Hipoteca é para garantia de todas as responsabilidades assumidas ou a assumir por BB perante o Banco, decorrentes de todas e qualquer operação bancária em direito permitida, nomeadamente, financiamentos directos e indirectos, mútuos simples ou sob a

forma de abertura de crédito, financiamentos externos, operações de desconto de letras, livranças, remessas documentárias e outros títulos de crédito, pagamento de cheques, fianças e garantias bancárias, descobertos em contas de depósitos, operações de bolsa, incluindo juros remuneratórios e moratórios, despesas e demais encargos legais e contratuais que recaírem sobre as respectivas operações. (cfr. certidão junta como documento 28 da contestação - fls. 121 e ss. dos autos);

23. No dia 24 de Maio de 2018 e no dia 20 de Setembro de 2018, o Autor enviou ao Réu as cartas reproduzidas nos documentos números 6 e 7 juntos com a p.i. (fls. 20 v.º e 20 frente dos autos), cujo teor aqui se dá por reproduzido (artigo 51º da p.i.);

24. O Réu enviou ao Autor a carta datada de 11.06.2018, reproduzida com documento número 31 da p.i, junta a fls. 131 v.º dos autos.

4. E, no que releva ao caso, não provado que:

“4. Em meados de 2003, o Autor descobriu que o imóvel já não se encontrava registado em nome do Réu (art.º 30.º da p.i.);

6. O montante devedor do Autor e suas empresas ao Réu não era inferior, no ano de 1999, a 20.000.000\$00 e, no ano de 2003, a 30.000.000\$00 (art.ºs 35.º e 36.º da contestação);

7. A procuração aludida no facto provado em 10 foi outorgada pelo Réu porque este decidiu colocar à venda a fração “AD” e o Autor se prontificou a ajudá-lo a encontrar compradores para a mesma, por forma a obter o melhor preço possível (artºs 65 a 67 da pi);

8 O Réu outorgou a procuração aludida no facto provado em 10, convencido que correspondia ao acordo aludido o facto não provado em 7, não tendo tido a percepção de que estava a conferir poderes ao Autor irrevogáveis e no seu próprio interesse (art.º 75.º e 76º da contestação).”

5. A convicção do tribunal quanto aos factos foi, nessa decisão e no que releva, a seguinte:

“Relativamente aos factos provados 3 e 4 e não provado 6, alusivos aos montantes disponibilizados por empresa do Réu ao Autor e suas empresas, teve-se em consideração: a) o conjunto de documentos (...) b) os testemunhos de (...) Relativamente ao valor global em dívida, o tribunal ateve-se ao teor dos supra aludidos documentos (...) não tendo sido produzida prova documental ou

testemunhal relevante de que os valores em dívida fossem os cerca de 20 ou 30 mil contos alegados. (...)

Em termos admitidos quer pelo Autor, quer pelo Réu nas suas declarações de parte, também explicados pelas testemunhas GG (...) e por AA, e ainda resultantes da certidão do registo predial junta aos autos, o apartamento foi comprado com dinheiro do casal constituído pelo Autor ex-mulher, em nome do réu, mas não foi constituída uma doação, na medida em o Autor continuou a dispor dele de acordo com as suas conveniências, vindo por vontade do Autor a ser transmitido (na verdade, simuladamente e sem qualquer contrapartida) para o sobrinho GG por negócio fictício de compra e venda e, mais tarde, novamente, por decisão do Autor e por negócio simulado, do sobrinho GG para o filho BB, tendo o Autor dito na ocasião ao GG que o BB precisava de uma garantia para obter um empréstimo.

Neste contexto e evidenciado que o Réu não carecia de 25 mil contos do Autor para liquidar o crédito hipotecário ou para qualquer outro fim urgente, não fazia sentido que o Autor concordasse em entregar ao filho aquele montante como contrapartida da promessa de transmissão de um imóvel que já havia pago na primeira aquisição, relativamente ao qual o Autor sempre se comportou e considerou seu efetivo dono. (...)

Relativamente à intenção subjacente à outorga da procuração aludida no facto provado 10, teve-se, desde logo, presente o mencionado espírito de colaboração vigente entre pai e filho (Autor e Réu) e ainda que era o Autor quem, desde a primeira aquisição, vinha pondo e dispondo sobre o imóvel, determinando o Réu e terceiros à prática de atos jurídicos por si idealizados. Por outro lado, não encontrou sustentação probatória bastante a versão, fundada apenas nas declarações de parte do Réu, segundo o qual o pai concordou em doar-lhe a fração "AD" no ano de 1999, como compensação/pagamento da dívida que havia acumulado por mor a utilização de fundos colocados à sua disposição pelo Réu e pela empresa deste nos anos anteriores, desde logo por não haver elementos documentais que comprovassem a existência de uma dívida de valor próximo ao do imóvel (25.000contos).

Assim se compreende que a outorga da procuração apresentada pelo Autor ao Réu tenha tido o escopo de permitir ao pai realizar a venda do imóvel (facto provado em 12) - o que aliás, o teor da procuração evidencia claramente -, sendo manifestamente insuficiente as declarações de parte do Réu para se ter por demonstrado que não alcançou o significado dos poderes irrevogáveis que concedeu ao Autor (factos não provados em 7 e 8). (...)

As cartas dirigidas pela sociedade “S..., Lda” ao Autor, para a morada deste, com conhecimento ao Réu, para cobrança da respetiva comissão da venda do imóvel (...) conjugadas com a admissão pelo Autor, nas suas declarações de parte, de que foi ele quem pôs o apartamento à venda (...) confirmam o que resulta precedente exposição de motivos quanto à convergência existente, na ocasião, entre Autor e Réu sobre a venda do imóvel e mútuo conhecimento das diligencias realizadas para o efeito (...)

A direta intervenção do Autor no processo de venda do imóvel no ano de 2003, criou convicção desfavorável relativamente à matéria contida nos factos não provados números 3 e 4. (...)

6. Na ação identificada em a), ao nível da subsunção dos factos ao direito, o tribunal disse, no que releva, que:

“O contrato aludido no facto provados 5, celebrado entre Autor e Réu, foi um negócio ficcionado, outorgado com o objetivo de permitir ao Autor financiar-se. (...)

(...) intervieram com a intenção de enganar fazendo crer a terceiros que o Autor era titular de uma posição contratual inexistente sobre um imóvel valioso. (...)

Revertendo ao caso em apreço, importa recordar que, relativamente ao negócio constituído pelo contrato-promessa nulo, se provou não ter sido entregue pelo Autor ao Réu o montante de 25.000contos (...)

Já relativamente à circunstância, que a prova revelou, de o Réu ter procedido à venda de um imóvel que fora inicialmente adquirido com dinheiro dos seus pais, embora formalmente posto em seu nome, a questão (da simulação dos contratos de compra e venda anteriores à outorga do contrato-promessa aludido no facto provado 5) não é objeto da presente ação. (...)

Por isso, só em demanda autónoma, tendo por objeto a impugnação dos negócios anteriores ao contrato-promessa em apreço e, conseqüentemente, a condição de titular do direito de propriedade pelo Réu, poderá resultar demonstrada a ocorrência de prejuízo ao Autor e da Interveniente em resultado da transmissão do imóvel a EE (...)

7. A ação identificada na al. a) foi julgada improcedente, por decisão transitada em julgado.

8. Autor e Réu são, respetivamente, pai e filho, tendo o Autor nascido a1942 e o réu nascido a1968.
9. O Réu começou a trabalhar com o pai na “Fábrica . . . , Lda”.
10. Em 1993, o Réu estabeleceu-se por conta própria e constituiu a sociedade “R..., Lda”, cujo objeto social era a actividade de estilismo, indústria, comércio, importação e exportação de artigos de moda, calçado e componentes, dedicando-se maioritariamente à exportação deste tipo de produtos.
11. Em maio de 1987, no estado de casado em comunhão de adquiridos com a Interveniente, o Autor comprou a id. fração “AD”, designada pelas quinto andar frente sul, destinada a habitação, do prédio urbano constituído sito na Avenida dos ... (...) n.º 76, freguesia e concelho da ..., descrita sob o número ..83/20070419-AD da freguesia da ..., na Conservatória do Registo Predial da ..., pagando o respetivo preço.
12. Por conveniência, inscreveu a aquisição do direito de propriedade da id fração no Registo Predial a favor do Réu.
13. De modo a acautelar eventuais divergências sobre o direito de propriedade, o Réu subscreveu um contrato promessa de compra e venda a 19.05.1994, onde declarou prometer vender ao Autor e este declarou prometer comprar a dita fração AD pelo preço de 10.0000.000\$00.
14. As partes desse negócio não quiseram obrigar-se, como declararam.
15. Com o mesmo propósito, o Réu subscreveu uma procuração, datada de 24-6-1994, conferindo ao Autor poderes irrevogáveis e no seu interesse, para vender a dita fração AD.
16. A pedido do Autor, o Réu celebrou escritura de compra e venda e fez inscrever o direito de propriedade sobre a fração “AD” em nome de GG, se[u] primo.
17. Ao tempo, o Réu reconheceu o Autor, seu pai, como dono e possuidor da id. fração.
18. A 26.04.1999, o Réu subscreveu um contrato promessa de compra e venda, onde declarou prometer vender ao Autor e este declarou prometer [comprar] a dita fração pelo preço de 25.0000.000\$00.
19. As partes desse negócio não quiseram obrigar-se, como declararam.

20. Com a mesma data, foi registado o direito de propriedade sobre a id. fração a favor do aqui Réu.

21. De modo a acautelar eventuais divergências sobre o direito de propriedade, o Réu subscreveu uma procuração, datada de 29.05.2000, conferindo ao Autor poderes irrevogáveis e no seu interesse, para vender a dita fração AD.

22. Desde a aquisição, em Maio de 1987, o Autor passou os dias no referido imóvel, em especial, aos fins de semana e férias, uma vez que se tratava de segunda residência destinada períodos de vilegiatura, para lá se deslocando, sozinho ou com a família, incluindo Interveniente, Réu e demais filhos, noras e netos, aí tomando as refeições e pernoitando pelos dias que intendesse, possuindo as respetivas chaves de acesso, aí recebendo amigos e familiares, fazendo a sua manutenção, suportando despesas com consumos de eletricidade, água e telecomunicações...

23. Achando-se e comportando-se como dono e possuidor da dita fração, à vista de todos e por todos assim reconhecido.

24. Foi o Autor quem diligenciou pela venda da fração “AD”, procurando os serviços da S..., Lda, tendo na altura estabelecido os termos e as condições do negócio, inclusive o preço **e a forma de pagamento**.

25. A 18.02.2003, o Réu subscreveu um contrato promessa de compra e venda, onde declarou prometer vender a EE, casado com FF, no regime de comunhão de adquiridos, a id. fração pelo preço de € 189.543,20.

26. O Réu alienou tal imóvel a EE e mulher, pelo preço de 189.543,20€.

27. O Réu recebeu o preço id., que serviu ao distrate da hipoteca que onerava a fração.

28. O Autor aceitou que os adquirentes, EE e mulher, passassem a ocupar e utilizar a id. fração “AD” a partir de 2003.

29. Por sua vez, o Autor foi sócio e gerente:

- da “Fábrica . . . , Lda”, cuja falência foi inscrita na CRComercial a1997;
- da “P..., Lda”, cuja falência foi inscrita na CRComercial a1999;

- da “N..., Lda”, cuja dissolução administrativa foi inscrita na CRComercial a2009;

- da “M..., Lda.”, cuja declaração de insolvência e posterior plano de insolvência e encerramento foram inscritos na CRComercial a2007 e a2010;

- da “F..., Lda”

30. Por sentença proferida no Proc. n.º 366/2000 do ex-... Juízo Cível de TJ ..., datada de 22.09.2000 e transitada em julgado a 23.10.2000, o Autor e sua mulher foram declarados falidos e sem quaisquer bens conhecidos e penhoráveis.

31. A 03.06.2002, a “R..., Lda” foi sujeita, por credor, a processo especial de falência, tendo sido, após perícia, convolado para processo recuperação de empresa, que transitou em julgado a 02.06.2003 e onde se reconheceu um crédito à credora “M..., Lda” de €90.027,06.

32. No plano de insolvência homologado judicialmente a 26.10.2009 no processo de insolvência da “M..., Lda” foi reconhecido à “R..., Lda” um crédito de € 30.112,22.

15. Em contrapartida, o acórdão recorrido deu como não provados os factos seguintes:

A. No início do ano de 1999, o Autor e as suas empresas, eram devedoras ao Réu e sua empresa “R..., Lda” de quantia nunca inferior a 20.000.000\$00, quanto essa que foi aumentando e sendo não inferior a 30.000.000\$00, no ano de 2003.

B. O Réu sempre se limitou a assinar os documentos que o Autor lhe apresentava e solicitava.

C. A 26.04.1999, perante a impossibilidade de pagar de outra forma ao Réu e à sua empresa os valores atrás referidos e que lhe eram devidos, o Autor entregou ao Réu a id. fração “AD” e que este registou a seu favor.

D. A partir dessa data, o réu passou a comportar-se e a sentir-se como dono da fração “AD”.

E. Como tal, deu-a de hipoteca para garantir responsabilidades financeiras e passou a pagar condomínio, contribuição autárquica, seguro multirriscos/

habitação e passou a tomar ali refeições e-ou pernoitar, com a sua mulher e amigos do casal.

F. Porque a partir do início do ano de 2000, também o Réu e a sua empresa enfrentaram dificuldades de cumprimento junto das entidades bancárias, este decidiu vender a fração “AD”.

G. Porque nessa altura (ano de 2000) o Réu se deslocava ao estrangeiro, com frequência e por períodos de uma semana em cada mês, o Autor comprometeu-se a ajudar o Réu na venda pretendida.

H. E, para suprir as ausências do Réu, em maio de 2000, o Autor solicitou-lhe uma procuração com poderes para negociar a venda da fração “AD”.

I. Não foi encontrado comprador para a id. fração até ao final do ano de 2000 e a situação financeira do Réu e das suas empresas melhorou.

J. Pelo que, o Réu deu indicações para se pararem as diligencias para a venda.

K. Em 2002, a situação financeira do Réu e empresas agravou-se e o Réu decidiu pôr à venda a fração “AD”.

L. Perante tal intenção renovada, o Réu voltou a pedir ajuda ao pai para promover a venda, que aceitou.

M. O preço da venda foi fixado pelo Autor, no valor de € 42.000.000,00 e fora aceite pelo interessado EE.

N. O Réu realizou, em 2003, o negócio de compra e venda da fração AD, sem o conhecimento e consentimento do Autor.

O DIREITO

16. O Autor, agora Recorrente, AA pretende que o Réu, agora Recorrido, BB seja condenado a restituir-lhe o preço recebido de terceiro — EE — como correspectivo da venda da fracção AD do prédio urbano constituído sito na Avenida dos ..., n.º 76, freguesia e concelho da ...

17. Embora alegue que o contrato de compra e venda entre o Réu, agora Recorrido, BB e EE foi uma venda de bens alheios, o comportamento do Autor, agora Recorrente, AA é incompatível com a arguição da ineficácia do contrato.

18. O facto de o Autor, agora Recorrente, ter colaborado na venda da fracção a terceiro — EE ¹ — e de, depois de ter colaborado na venda, ter consentido

no uso exclusivo da fracção pelo terceiro comprador ² pode ser interpretado como uma declaração de ratificação de venda ou como uma declaração de renúncia à invocação da ineficácia da venda; ainda que não possa ou que não deva ser interpretado como uma declaração, sempre deverá ter como *efeito* a ininvocababilidade da ineficácia do contrato de compra e venda — porventura. em consequência do princípio da proibição do abuso do direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*.

19. Esclarecido que o comportamento do Autor, agora Recorrente, AA é incompatível com a arguição da ineficácia do contrato de compra e venda, o caso está em averiguar se o preço da venda deve ser atribuído ao proprietário ou ao vendedor:

— O Tribunal da 1.^a instância atribuiu-o ao Autor, agora Recorrente, AA e à sua ex-mulher, a agora Interveniente CC — condenando o Réu a entregar ao Autor e [à] Interveniente a quantia de 189.543,20 euros, “acrescida de juros de mora, calculados à taxa legal prevista para as obrigações de natureza civil, vencidos desde 16.05.2017 e até efetivo e integral pagamento”.

— O Tribunal da Relação atribuiu-o ao Réu, agora Recorrido, BB — revogando a alínea c) do dispositivo da sentença proferida pelo Tribunal de 1.^a instância.

20. Entendendo que entre o Autor e o Réu havia sido concluído um contrato de *mandato*, na modalidade de *mandato sem representação*, o Tribunal da Relação considerou que a obrigação de o Réu BB — enquanto mandatário — transferir para o Autor AA — enquanto mandante — os direitos adquiridos em execução do mandato ³ não abrangia o direito ao preço da venda.

O Réu BB — enquanto mandatário — não teria recebido o preço da venda, pelo que não teria de o transmitir ao Autor AA — enquanto mandante:

“... o autor sabia que a fração se encontrava onerada com hipoteca, pois requisitou, em 11.05.1999 e em 22.12.1999, certidões do registo predial da fração e aí constava essa garantia (facto 3, n^{os} 9 e 22).

[...] tendo sido o autor quem tratou de todas as condições negociais, inclusive preço e sua forma de pagamento (facto 24), necessariamente sabia que o preço da venda teria de ser imediatamente afeto ao distrate da hipoteca que onerava a fração pois só assim ela poderia ser vendida, como foi, livre de ónus e encargos.

De onde decorre, que o valor da venda recebido pelo réu não tem que ser entregue ao autor, no âmbito da execução do mandato sem representação, ao abrigo do estatuído no art. 1181º, nº 1, do Código Civil, porquanto o mesmo foi afeto ao distrate da hipoteca que onerava a fracção, conforme o autor sabia que tinha que acontecer para que o negócio se concluísse e culminasse numa venda do imóvel sem ónus ou encargos”.

21. O facto dado como provado sob o n.º 22 no processo n.º 5708/18.1... [4](#) diz-nos que a hipoteca foi constituída para a garantia das dívidas do Réu, agora Recorrido, BB ou da sociedade R..., Lda, através da qual o Réu, agora Recorrido, desenvolvia a sua actividade profissional [5](#).

22. O distrate de uma hipoteca constituída para a garantia das dívidas do Réu, agora Recorrido, BB ou da sociedade R..., Lda, não aproveita nem ao Autor, agora Recorrente, AA, nem à Interveniente CC.

23. Independentemente de estar em causa a obrigação de restituir aquilo que foi indevidamente recebido [6](#) ou a obrigação de transferir aquilo que foi (devidamente) recebido [em execução do mandato] [7](#), o Réu, agora Recorrido, BB não cumpriu — o preço da fracção AD do prédio urbano sito na Avenida dos ... n.º 76, não foi recebido pelos seus proprietários (pelo Autor, agora Recorrente, AA, e pela sua ex-mulher, a Interveniente CC).

24. O conhecimento de que o preço foi afectado ao distrate da hipoteca é em absoluto irrelevante: o facto de a fracção ter sido registada em nome do Réu, agora Recorrido [8](#), não configurava uma doação *do imóvel* [9](#) e o facto de o Autor, agora Recorrente, ter diligenciado pela venda da fracção registada em nome do Réu, agora Recorrido [10](#), consciente de que o preço teria de ser afectado ao distrate da hipoteca, não configurava uma doação *do preço do imóvel*.

III. — DECISÃO

Face ao exposto, **concede-se a revista, revoga-se parcialmente o acórdão recorrido e repristina-se a sentença proferida pelo Tribunal de 1.ª instância, na parte em que condenou o Réu a entregar ao Autor e à Interveniente a quantia de 189.543,20 euros, acrescida de juros de mora, calculados à taxa legal prevista para as obrigações de natureza civil, vencidos desde 16.05.2017 e até efectivo e integral pagamento.**

Custas pelo Recorrido BB.

Lisboa, 17 de Junho de 2025

Nuno Manuel Pinto Oliveira (relator)

José Maria Ferreira Lopes

Maria de Deus Correia

1. Cf. facto dado como provado sob o n.º 24.

2. Cf. facto dado como provado sob o n.º 28.

3. Cf. artigo 1181.º do Código Civil: “O mandatário é obrigado a transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato”.

4. Cf. facto dado como provado sob o n.º 3: “Na ação identificada em a), foi considerado provado o seguinte: [...] 22. Constam, entre outras, as seguintes apresentações e inscrições no registo predial da fracção autónoma descrita sob o número ..83/20070419-AD da freguesia da ..., na Conservatória do Registo Predial da ...: [...] - n.º ...80 - Ap. 32/990426 - Aquisição a favor de BB, casado com HH, em separação de bens, Edifício ..., Bloco 14 C2, 4.º Dto, ... - Fracção “AD” do n.º ...96, fls. 131 do B-54 - compra a GG, casado com II, em comunhão de adquiridos; - n.º ...82 - Ap. 33/990426 - Provisória por natureza (al. I) do n.º 1) - Hipoteca voluntária a favor do Banco Totta & Açores, S.A. (...) - Fracção “AD” do n.º ...96, fls. 131 do B-54 - a constituir por BB - para segurança e pagamento de todas e quaisquer responsabilidades ou obrigações assumidas ou a assumir pela sociedade R..., Lda (...) - até ao limite de esc. 25.000.000\$00 ao juro de 5,70% acrescido de 2% na mora e esc.: 1.000.000 \$00 para despesas - Montante Máximo esc.: 31.775.000\$00; - Ap. 20/990521-Av 2 Rectificada: A Hipoteca é para garantia de todas as responsabilidades assumidas ou a assumir por BB perante o Banco, decorrentes de todas e qualquer operação bancária em direito permitida, nomeadamente, financiamentos directos e indirectos, mútuos simples ou sob a forma de abertura de crédito, financiamentos externos, operações de desconto de letras, livranças, remessas documentárias e outros títulos de crédito, pagamento de cheques, fianças e garantias bancárias, descobertos em contas de depósitos, operações de bolsa, incluindo juros remuneratórios e moratórios,

despesas e demais encargos legais e contratuais que recaírem sobre as respectivas operações. (cfr. certidão junta como documento 28 da contestação - fls. 121 e ss. dos autos)". ↵

5. Cf. factos dados como provado sob os n.ºs 3 e 10: “3. — Na ação identificada em a), foi considerado provado o seguinte: [...] 3. Desde que iniciou a sua actividade profissional de forma autónoma, com a constituição, em 14.04.1993, da sociedade ‘R..., Lda’, o Réu por intermédio da sua identificada empresa e a título pessoal, em sucessivas ocasiões, passou a auxiliar o Autor e as empresas que este detinha e geria, face às dificuldades financeiras que tanto o Autor como aquelas suas empresas atravessavam, através de pagamentos por cheque de despesas e de contas a fornecedores, aceite e apresentação a desconto de letras de câmbio, desconto de remessas de exportação endossadas e fornecimentos de calçado e materiais para fabrico de calçado (artigos 27º a 34º). [...] 10. — Em 1993, o Réu estabeleceu-se por conta própria e constituiu a sociedade “R..., Lda”, cujo objeto social era a actividade de estilismo, indústria, comércio, importação e exportação de artigos de moda, calçado e componentes, dedicando-se maioritariamente à exportação deste tipo de produtos”.

6. Cf. artigo 473.º, n.º 1, do Código Civil.

7. Cf. artigo 1181.º, n.º 1, do Código Civil.

8. Cf. factos dados como provados sob os n.ºs 12 e 20.

9. Cf. facto dado como provado sob o n.º 5: “A convicção do tribunal quanto aos factos foi, nessa decisão [*scl.*, na sentença proferida no processo n.º 5708/18.1...] e no que releva, a seguinte: [...] ‘Em termos admitidos quer pelo Autor, quer pelo Réu nas suas declarações de parte, também explicados pelas testemunhas GG (...) e por AA, e ainda resultantes da certidão do registo predial junta aos autos, o apartamento foi comprado com dinheiro do casal constituído pelo Autor ex-mulher, em nome do réu, mas não foi constituído uma doação, na medida em o Autor continuou a dispor dele de acordo com as suas conveniências, vindo por vontade do Autor a ser transmitido (na verdade, simuladamente e sem qualquer contrapartida) para o sobrinho GG por negócio fictício de compra e venda e, mais tarde, novamente, por decisão do Autor e por negócio simulado, do sobrinho GG para o filho BB, tendo o Autor dito na ocasião ao GG que o BB precisava de uma garantia para obter um empréstimo’ [...]”.

10. Cf. facto dado como provado sob o n.º 24: “Foi o Autor quem diligenciou pela venda da fração “AD”, procurando os serviços da S..., Lda, tendo na altura estabelecido os termos e as condições do negócio, inclusive o preço e a forma de pagamento”.