

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 6292/21.4T8STB.E1.S1

Relator: PIRES ROBALO
Sessão: 11 Novembro 2025
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO PROMESSA

COMPRA E VENDA

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA

SINAL

IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO

IMPOSSIBILIDADE OBJECTIVA

IMÓVEL

CONCLUSÃO DO CONTRATO

PAGAMENTO

Sumário

Sumário elaborado pelo relator nos termos do art.º 663.º, n.º 7, do CPC
O princípio da subsidiariedade do instituto do enriquecimento sem causa deve ser entendido em termos hábeis. Assim, tendo já sido declarada a impossibilidade objetiva de cumprimento do contrato prometido, em ação de execução específica para cumprimento de CPCV, por uma impossibilidade objetiva de cumprimento que obsta ao cumprimento do negócio prometido seja restituído ao Autor, o valor que este demonstrou ter pago como antecipação do preço do contrato prometido, não fica vedada a possibilidade do A. lançar mão da figura do enriquecimento sem causa.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I.- Relatório

Recorrente:AA

Recorrido: BB

1.- BB intentou contra **CC, AA e DD** a presente ação declarativa de condenação, com processo comum, pedindo a condenação dos RR a pagarem-lhe a quantia de 85.000,00€ (oitenta e cinco mil euros) acrescida de juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal de 4%, desde a data da citação, até integral pagamento.

Em abono da sua pretensão, invocou que, em dezembro de 2017, celebrou com os Réus, um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel sito em Outeiro, Palmela, tendo pago, aos RR, 50 mil euros a título de sinal e princípio de pagamento e 35 mil euros a um credor de uma sociedade dissolvida de que os RR eram os únicos acionistas, que deu quitação desse valor, conforme acordado com os RR, a fim de ser descontado no preço a pagar na data de outorga de escritura,

Por factos imputáveis aos promitentes vendedores, não foi possível a celebração da escritura prometida nos tempos estipulados. O Autor notificou, então, os Promitentes Vendedores para comparecerem na escritura a 26 de outubro de 2018, mas a mesma também não se realizou nessa data, por recusa da 2.ª Ré, por considerar ter um título de crédito sobre o 1.º Réu.

Nessa sequência, o A. interpôs uma Ação de Processo Comum com vista à execução específica do CPCV, ação que improcedeu, porque se considerou que versando o CPCV sobre uma parcela de 1500m2 inserida em terreno com área total de 4500m2, não era possível desanexar a parcela, decisão que foi confirmada pelo Tribunal da Relação de Évora, que além do mais, referiu: “ O Tribunal só pode suprir a declaração negocial do promitente infiel se este puder validamente celebrar o contrato prometido (...)Temos assim de considerar, que, no caso em apreço, a escritura pública que envolve a transmissão da propriedade do prédio rústico com a área de 1500m2 não poderia ser celebrada”.

Defende o Autor que tendo o objeto do contrato sido declarado inexistente, por impossibilidade de celebração da escritura prometida, tal equivale à sua declaração de nulidade, o que significa que o A. tem direito a haver os 85 mil euros que pagou e cujo valor seria descontado no preço a pagar na data da outorga da escritura, ou seja, os Réus enriqueceram com base numa causa inexistente e que lesou o Autor.

2.- A Ré AA contestou, por impugnação e por exceção, invocando, além do mais, que a entrega do dinheiro que o Autor reclama tinha uma razão de ser, ou seja, o CPCV celebrado entre as partes, não estando verificada a subsidiariedade do instituto do enriquecimento sem causa. Mais refere que nenhum dos RR recebeu qualquer quantia quer a título de sinal, quer a qualquer outro, porquanto o cheque emitido pelo Autor, no valor de 50 mil euros, foi devolvido com a menção “Extravio” e o valor de 35 mil euros foi pago, no âmbito de dois outros contratos, que as partes celebraram.

3.- Após a realização do julgamento foi proferida sentença que julgou a ação totalmente improcedente, por não provada e absolveu os RR do pedido.

4.- Inconformado, apelou o A.

5.- Em 25/2/2025 foi proferido acórdão terminando com o seguinte dispositivo:

“ Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente a apelação revogar parcialmente a sentença e:

a).- condenar os Recorridos a pagar ao Autor/Recorrente a quantia de 50.000,00€ (cinquenta mil euros), acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, desde a data da citação até integral e efetivo pagamento;

b) no mais, manter a sentença recorrida (na parte em que absolveu os RR da condenação de trinta e cinco mil euros, que também eram peticionados);

Custas pelo recorrente e pelos recorridos, sena proporção de 41% para o Autor/Recorrente e 59% para os RR/Recorridos (art. 527.º, n.º 1 e 2 do CPC).

6.- Inconformada com tal acórdão a R. - AA .- interpôs revista terminando a sua motivação com as conclusões que se transcrevem:

“1. O Tribunal a quo fundamentou a sua douta decisão sob censura, entre o mais, considerando que os RR. enriqueceram no valor de € 50.000,00 (cfr. facto provado em 7), por ter havido deslocação patrimonial da esfera do Recorrido nesse valor, entregue a título de sinal e princípio de pagamento no âmbito do contrato promessa de compra e venda celebrado, embora não tenha sido celebrado o contrato prometido voluntariamente, inexistindo, assim, justificação para a retenção desse valor pelos RR., considerando a impossibilidade objetiva de cumprimento decretada no âmbito da ação de execução específica,

2. Entendeu, ainda o Venerando Tribunal recorrido que a impossibilidade objetiva em apreço, por sua vez, retira a necessidade de o Recorrido lançar mão a outras ações (nomeadamente, de declaração de nulidade ou de validade de resolução do contrato), concluindo pela verificação de subsidiariedade e, conseqüentemente, pela possibilidade de recurso ao instituto do enriquecimento sem causa.

3. Tanto a Veneranda Relação como o Recorrido fazem uma interpretação errada daquilo que consta da Sentença e do Acórdão confirmatório desta, no que diz respeito à ação de execução específica (processo n.º 2123/19.3T8STB), porquanto, incorretamente, o Recorrido entende que, da improcedência desta, por impossibilidade objetiva do cumprimento do contrato, resulta automaticamente a nulidade do mesmo, deixando o pedido de restituição dos valores em causa ter fundamento no contrato promessa em causa; e a Veneranda Relação a quo, também baseada na referida impossibilidade objetiva, entende pela desnecessidade de o Recorrido ter de recorrer a outras vias, fazendo equivaler essa impossibilidade ao incumprimento definitivo e absoluto do contrato.

4. Tanto a Veneranda Relação como o Recorrido concluem, assim, cada um com os seus fundamentos, pelo preenchimento do requisito de subsidiariedade prevista no artigo 474.º do Código Civil, e, conseqüentemente, pela possibilidade de lançar mão ao instituto do enriquecimento sem causa para o pedido de restituição dos montantes em apreço por parte do Recorrido.

5. Quanto ao entendimento pela nulidade do contrato como resultado da decisão de improcedência da ação de execução específica conclui-se que tal matéria não tinha sido alegada nem tinha sido apresentado pedido de declaração de nulidade, somente verificando-se o pedido de procedência de execução específica do contrato promessa de compra e venda e, nenhum dos Tribunais em causa conheceu oficiosamente da questão da nulidade.

6. Desta forma, não se poderá entender pela aplicação e cumprimento pelos artigos 280.º e 286.º, do Código Civil, não se podendo concluir pela verificação de nulidade do contrato promessa de compra e venda.

7. Mesmo que o Tribunal tivesse decidido pronunciar-se quanto à nulidade do contrato, o que por mero dever de patrocínio se admite, sem se conceder, a conclusão seria pela não declaração da mesma, pois o contrato tão-só poderia ser considerado nulo se não fosse de todo realizável, ou seja, se fosse efetiva e definitivamente impossível de concretizar, o que tampouco se verificava no

caso concreto.

8. A impossibilidade definitiva verificou-se apenas no que diz respeito à procedência da ação de execução específica por impossibilidade objetiva originária do contrato promessa, isto, por ser necessário registar a desanexação das parcelas do imóvel (que já tinha acontecido fisicamente, como se retira dos factos 15) e 16) dos factos provados), e porque somente seria possível ao Tribunal substituir os promitentes vendedores na venda do imóvel e não no registo da desanexação/divisão da coisa.

9. Ficou ainda provado que o registo supra mencionado seria realizado em simultâneo com o registo de aquisição do imóvel, no seguimento da escritura pública de compra e venda, havendo contrato de cessão de parcela de terreno a favor da Câmara Municipal de Palmela, somente faltando o seu registo definitivo, sendo o contrato prometido realizável, consequentemente, não sendo nulo (Cfr. Acórdão do STJ, de 06.11.2002, processo 02A1138; Acórdão do STJ, de 24.01.2012, processo n.º 239/07.8TBSTS.P1.S1, ambos disponíveis em www.dgsi.pt).

10. Não existe uma impossibilidade absoluta e permanente da celebração do contrato prometido, pelo que, contrariamente ao que foi o entendimento da Veneranda Relação a quo, não deixou de haver justificação para que os promitentes vendedores ficassem com os valores supostamente entregues no âmbito do contrato promessa, nem muito menos a desnecessidade de ação de declaração de nulidade ou de validade da resolução do contrato (que nunca se verificou...).

11. A própria Veneranda Relação a quo admite que o Recorrido tinha mais duas opções antes de lançar mão ao enriquecimento sem causa e com as quais conseguiria obter o mesmo resultado, i.e., a restituição dos valores entregues: Ação de declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda; ou, ainda; Ação de declaração de validade de resolução do contrato promessa de compra e venda.

12. Daqui nunca se poderia alcançar a conclusão pela verificação da subsidiariedade nem pela possibilidade de recurso ao instituto do enriquecimento sem causa nos presentes autos, caso contrário, o requisito da subsidiariedade em causa seria inócuo.

13. A impossibilidade objetiva decretada em sede de ação de execução específica era originária e temporária, estando acordado mesmo em momento anterior ao da celebração do contrato promessa de compra e venda, desde

logo a forma e o momento em que tal impossibilidade seria sanada: com o registo da divisão já efetuada em termos formais e físicos, a realizar em simultâneo com o registo de aquisição (Cfr. Acórdão do TRL, de 20.01.2022, processo n.º 3041/19.0T8VFX.L1-6, disponível em www.dgsi.pt).

14. Mesmo com a improcedência da ação de execução específica, a celebração do contrato prometido ainda seria possível, não tendo acontecido somente porque o Recorrido, ao invés de interpelar os RR., incluindo a ora Recorrente, para a celebração do mesmo, decidiu enveredar diretamente pela via judicial, o que significa que o contrato era realizável e a impossibilidade ultrapassável.

15. Exposto isto, não tendo existido incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda, e não sendo a impossibilidade objetiva subsequente nem permanente, o Recorrido poderia ter optado por outras meios para alcançar o resultado pretendido, nomeadamente ação de declaração de nulidade do contrato ou da validade da resolução do mesmo, a que não recorreu por motivos que se desconhecem, não estando verificado nos presentes autos o requisito da subsidiariedade, indispensável ao recurso ao instituto do enriquecimento sem causa, nos termos do disposto no artigo 474.º, do Código Civil (Cfr. Acórdão do TRG, de 28.02.2019, processo n.º 288/17.8T8BRG.G1; Acórdão do TRC, de 24.03.2025, processo n.º 2293/23.6T8LOU.P1, Acórdão do STJ, de 18.02.1992, processo n.º 081243, Acórdão do STJ, de 16.12.2010, processo n.º 2904/05.5TBCBR.C1.S1, todos disponíveis em www.dgsi.pt).

Sem prescindir,

16. Não resultou demonstrado um dos pressupostos para o recurso ao instituto do enriquecimento sem causa e, conseqüentemente para a condenação no pagamento de valores a este título: o próprio enriquecimento, não tendo o Recorrido alegado nem provado a medida concreta do enriquecimento de cada um dos RR., incluindo a Recorrente, sendo estes sócios de uma única empresa (dissolvida aquando da celebração do contrato promessa), cada um com diferentes percentagens do capital (a partida, com repartição díspar de direitos e responsabilidades)

17. Não poderá colher o Acórdão da Veneranda Relação a quo com condenação, sem mais considerandos, dos três RR. no pagamento do montante de € 50.000,00 ao Recorrido, sem que tenha sido apurada e muito menos fixada a medida do alegado enriquecimento em relação a cada um dos RR., a saber: quem e como recebeu o sinal; nem em que medida cada um dos RR. deveria restituir o Recorrido, não se cumprindo com o previsto nos artigos

473.º, n.º 2, do Código Civil, e 479.º, n.º 1 e 2, do Código Civil.

18. Ao desconhecer a medida de enriquecimento (não tendo sido nem alegada nem provada pelo Recorrido), também se desconhecerá a medida/objeto do que se deverá restituir, não podendo bastar-se a Sentença/Acórdão condenatório com uma “condenação geral” nesse âmbito (Cfr. o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido em 20 de novembro de 2019, no âmbito do processo n.º 401/13.4T2AND.P1.S3, disponível em www.dgsi.pt).

O Acórdão sob censura violou, entre outros, os seguintes preceitos legais:

Artigos 473.º, 474.º e 479.º, do Código Civil

Nestes termos, nos mais de Direito e sempre com o duto suprimimento de V/ Exas deverá ser considerado procedente o presente recurso, devendo revogar-se o duto Acórdão sob censura e substituí-lo por outro que julgue a manutenção da sentença proferida em 1.ª Instância, assim se fazendo a costumada

JUSTIÇA!”

7.- Feitas as notificações a que alude o art.º 221.º do C.P.C. não houve resposta.

8.- Em 14/7/2025 foi proferido despacho a receber do seguinte teor.

“A Ré AA interpôs recurso de revista do Acórdão proferido nestes autos, invocando o disposto no artigo 671.º, n.º 1 do Código de Processo Civil.

Verificando-se ser legal o recurso, tempestivo, ter legitimidade a Recorrente, com apoio judiciário e conterem as alegações de recurso a indicação de conclusões, admite-se o recurso de revista, com subida nos próprios autos e efeito devolutivo. (artigos 675.º e 676.º do CPC).

Notifique.”

9.- Colhidos os vistos cumpre decidir.

II- Delimitação do objecto do recurso

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º nº 2, 608º nº 2, 635º nº 4 e 639º nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), a questão a decidir consiste em saber:

A).- Se o acórdão recorrido deve ser revogado e reprimada a sentença recorrida.

III- Fundamentação

1. Factos dado como provados, na sentença:

1. No dia 15 de dezembro de 2017, por documento escrito intitulado contrato promessa, junto aos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido, com reconhecimento notarial das respectivas assinaturas, o Autor prometeu comprar e os Réus prometeram vender um prédio rústico com a área de 1500m², situado no lugar do Outeiro, freguesia e concelho de Palmela, descrito na CRP de Palmela sob o nº 9362.

2. O preço da prometida transação foi estipulado no montante de €100.000,00, a ser pago da seguinte forma:

a) - € 50.000,00 por conta do sinal e principio de pagamento:

b) - A parte restante do preço seria paga pelo Autor no ato de celebração da respetiva escritura de compra e venda, até ao final do corrente ano civil.

3. Mais declararam, nos termos da cláusula 2ª, nº 3 al. a) e b) do contrato promessa, que o promitente comprador procedeu ao pagamento da quantia de €50.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento do preço, da qual os promitentes vendedores deram quitação.

4. Em sede de considerandos ficou exarado no aludido contrato promessa, o seguinte:

“Considerando que os promitente vendedores eram os únicos acionistas, respetivamente nas proporções de 98 %, 1 % e 1 % da sociedade comercial T, SA, pessoa coletiva número40, que teve sede em Centro de Escritórios Workoffice III - Avenida 1, na freguesia de S. Sebastião, concelho de Lisboa, a qual foi declarada dissolvida em processo de dissolução administrativa que correu termos por iniciativa da Administração Tributária, equivalendo o ativo

ao passivo o qual será satisfeito pela alienação do seu património imobiliário único existente nos termos de contratos celebrados com terceiros na presente data, pelo que os promitente vendedores não irão efetivamente receber para si o preço, mas para entrega a terceiros credores, designadamente:

- a. Autoridade Tributária e Aduaneira;
- b. Caixa de Crédito Agrícola e Mútuo, S.A.;
- c. Caixa Económica Montepio Geral, S.A.;
- d. Município de Palmela - Câmara Municipal;
- e. EE;

O segundo contratante responsabilizar-se-á pelo pagamento e liquidação dos valores aos terceiros credores supra indicados, com a colaboração de CC, tudo fazendo e realizando para que aqueles recebam e deem a quitação do valor em dívida...”.

5. E da clausula 2ª, nº 4, consta:

“Sem prejuízo do direito à execução específica, nos termos do artigo 830º do Código Civil, o não cumprimento do presente contrato e dos pagamentos nele previstos implicarão a perda imediata dos direitos do promitente comprador e à devolução de quaisquer quantias por esta entregues”.

6. Os Réus, eram, à data, membros do Conselho de Administração e únicos acionistas da Sociedade T S.A.

7. Aquando da outorga do CPCV BB pagou o valor de 50.000,00€, a título de sinal e princípio de pagamento do preço.

8. Em 12.10.2018, o Autor notificou os Réus para comparecerem no dia 26 de outubro de 2018 para a escritura pública de compra e venda.

9. Nesse dia e hora os RR compareceram no cartório notarial, mas a Ré AA, não se dispôs a outorgar a escritura publica, por considerar ter um título de crédito sobre EE.

10. O A. interpôs uma Ação de Processo Comum, sob o nº 2123/19.3T8STB, na qual pediu a execução específica do CPCV acima aludido.

11. Naquele âmbito foi proferida decisão, transitada em julgado em 21.01.2021, onde além do mais se refere:

“Como resulta demonstrado, o objeto mediato da promessa de compra e venda está especificado como um prédio rústico com uma área de terreno de 1.500 metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o número08.

Ora, mas se assim é, a primeira questão que se coloca é a de saber se o "prédio rústico com terreno com a área de 1.500m²" é um prédio autónomo ou se faz parte o prédio mais amplo, descrito na Conservatória do Registo Predial como prédio misto composto por parte urbana - casa de rés-do-chão para habitação - e parte rústica- oliveira e árvores de fruto.

Por seu lado, veio o Autor, na sequência do despacho proferido na audiência prévia, argumentar que o contrato promessa enferma de lapso de escrita ou seja está em causa um contrato de promessa de compra e venda de uma "parcela de terreno com a área de 4.500 m²".

A verdade é que não está provado que a parte rústica do prédio tem autonomia em relação à parte urbana do imóvel em questão.

Nada permite concluir que o contrato promessa se mostra eivado de um simples lapso de escrita.

O Código Civil ao tratar do erro de escrito diz, no artº 249º que qualquer erro de escrita só pode ser retificado se for ostensivo, evidente e devido a lapso manifesto, sendo preciso que, ao ler o texto logo se vê que há erro e logo se entenda o que o interessado queria dizer.

Acresce ainda que a petição inicial exhibe uma alegação que não integra qualquer facto correspondente ao erro enquanto facto integrante da causa de pedir.

Por conseguinte, o contrato promessa obrigava à celebração de um contrato definitivo que transmitisse para o promitente comprador uma porção de terreno como unidade predial.

O cumprimento do contrato promessa dependia da divisão jurídica do prédio identificado em 1) - (o que não está comprovado e, portanto, os Réus não estavam em condições de poderem cumprir o contrato-promessa) - na medida em que não se pode juridicamente efetuar uma transferência da titularidade de um direito que não tem existência jurídica.

Daí que não estão reunidos os pressupostos da execução específica e, por isso, esta não pode ser decretada.

Nessa medida, entendemos que, a luz do quadro fáctico desenhado na petição inicial e da factualidade acima consignada como provada, se impõe a improcedência da ação...”.

12. Esta decisão foi confirmada pelo TRE, que além do mais referiu: “Assim, o Tribunal só pode suprir a declaração negocial do promitente infiel se este puder validamente celebrar o contrato prometido. (...) Tal realidade, só por si, é reveladora de uma impossibilidade objetiva de cumprimento que obsta ao cumprimento do negócio prometido. (...) Temos assim de considerar, que no caso em apreço, a escritura pública que envolve a transmissão da propriedade do prédio rústico com a área de 1500m2 não poderia ser celebrada”.

13. O cheque nº22, sobre o Montepio Geral, no montante de 50.000,00€, que foi depositado na conta do Banco Millenium/BCP, em 6/2/2018, foi devolvido, com a indicação, “extravio”.

14. Foram realizados outros contratos promessa, que tiveram por objeto, 3 prédios urbanos, diversos do prédio objeto do contrato promessa de compra e venda, em cuja sequência foram celebradas, em 5/1/2018, as respetivas escrituras públicas de compra e venda.

15. Em 28.06.2018, os ora RR. doaram à Câmara Municipal de Palmela, a parcela de terreno com a área de 3.000m2, a desanexar do prédio descrito na CRP de Palmela sob o nº ..62.

16. Após a desanexação e a atualização subsequente, o prédio ficaria com o mesmo número de descrição predial e com o mesmo artigo matricial, a área desanexada de 3.000 m2 é que daria origem a um novo prédio e nova descrição predial.

*

2. Factos dados como não provados:

A. Por factos estritamente imputáveis aos promitentes vendedores não foi possível a celebração atempada da escritura pública, nos termos expressos no CPCV.

B. Acordaram ainda as partes que antes do ato da escritura, com vista a facilitar a conclusão do negócio em apreço, BB pagaria 35.000,00€ a EE.

B.1) 1. O pagamento de € 35.000,00 a EE não se verificou nem teve lugar no âmbito do contrato promessa de compra e venda em questão.

C. BB não só cumpriu todas as responsabilidades impostas pelo contrato-promessa e inerentes à sua condição de promitente comprador, mas também contribuiu para a mais célere celebração do negócio jurídico.

D. Para pagamento do sinal referido contrato promessa, o A. emitiu, assinou e entregou aos RR. o cheque nº22, sobre o Montepio Geral, no montante de 50.000,00€, em 5/1/2018.

E. Os RR. a assinaram o contrato promessa, convencidos que o cheque referido seria pago e que receberiam tal montante.

F. O pagamento de € 35.000,00 teve lugar no âmbito de dois contratos promessa anteriores, celebrados entre A. e RR.

G. Em virtude de tal pagamento, foram assegurados os cancelamentos do arresto e penhoras, sobre aqueles prédios prometidos vender e vendidos, levadas a cabo pelo mesmo credor.

H. O A. tinha conhecimento da doação referida em 16.

*

2.- O Direito.

Refere a recorrente que o acórdão recorrido deve ser revogado e represtada a sentença recorrida, desde logo, por não se verificar a subsidiariedade, até porque a impossibilidade objectiva decretada em sede de execução específica era originária e temporária.

Mais refere mesmo com a improcedência da ação executiva, a celebração do contrato promessa ainda seria possível.

Opinião oposta teve o acórdão recorrido, referindo, após várias considerações, que se verificava uma situação de subsidiariedade, citando entre outros os Ac.s do S.T.J. de STJ de 15-11-2012, proc.º n.º 96/08.7TBCVD.E1.S1, relatado por Maria dos Prazeres Beleza e de 7/9/2020, 285/04.3TBVLN-T.G1.S1, relatado por Pinto de Almeida, nos quais se refere, respetivamente

“Tornando-se impossível o cumprimento de um contrato-promessa de compra e venda, quando o promitente comprador já tinha pago o preço – realizando trabalhos de pavimentação até um determinado montante, conforme ficara

acordado –, deve ser-lhe pago o valor correspondente.

5. Esse pagamento não corresponde a nenhuma indemnização por danos, mas à restituição daquilo que o promitente vendedor recebeu, substituído pelo valor correspondente.”.

e

“Mesmo a admitir-se que a quantia entregue tinha a natureza de sinal, não tendo o contrato sido concluído e formalizado e, por isso, inexistindo ou não se tendo constituído a obrigação cujo cumprimento o "sinal" visava garantir, este não poderia subsistir autonomamente; por não poder ser imputado na prestação que seria devida, teria de ser restituído – art. 442.º, n.º 1, do CC.

V- Tendo a quantia sido entregue pelo proponente a título de antecipação parcial de cumprimento de uma sua obrigação futura (art. 440.º), não tendo sido concluído o contrato e não se tendo constituído essa obrigação, a imputação do pagamento nessa obrigação deixou de ser possível, pelo que deve ser restituída, com base no enriquecimento sem causa – art. 473.º, n.º 2, parte final, do CC.”.

Dito isto, passemos ao caso em apreço.

Antes demais diremos algo a respeito da matéria em causa.

Como é doutrinariamente reconhecido, o enriquecimento sem causa é um instituto, de profundo e evolutivo enraizamento histórico, que figura no nosso ordenamento jurídico e, de uma forma ou de outra, na generalidade de variados sistemas jurídicos, como fonte obrigacional autónoma, ainda que abrangendo situações diversificadas, inspirado no axioma seminal de que “a ninguém é lícito enriquecer-se em detrimento de outrem sem uma causa juridicamente justificada. (cfr. entre outros, Menezes Leitão, *O Enriquecimento Sem Causa no Direito Civil*, Centro de Estudos Fiscais, Lisboa 1996, pp. 27 e seguintes; Júlio Manuel Vieira Gomes, *O Conceito de Enriquecimento, O Enriquecimento Forçado e os Vários Paradigmas do Enriquecimento Sem Causa*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1998, pp. 112 e seguintes.

Como ensina Antunes Varela, in *Código Civil anotado* “o enriquecimento consiste na obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial, seja qual for a forma que essa vantagem revista: pode traduzir-se num aumento do ativo patrimonial, numa diminuição do passivo, numa poupança de despesas, etc. A vantagem patrimonial pode ser direta (quando se assiste a uma deslocação

patrimonial direta do empobrecido para o enriquecido) ou indireta (quando o enriquecimento é apenas um reflexo ou um efeito de uma prestação diferente efetuada pelo empobrecido).

Assim, este instituto encontra, entre nós, o seu assento paradigmático nos artigos 473.º a 482.º do CC, ainda que com extensões ou afloramentos dispersos em outras disposições legais.

No que aqui mais releva, o artigo 473.º do CC dispõe que:

1. Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou.

2. A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objeto o que for indevidamente recebido, ou o que for recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou.

Desta forma, a previsão do transcrito n.º 1, o enriquecimento sem causa tem como pressupostos fácticos essenciais:

- a. – a ocorrência de um enriquecimento na esfera patrimonial de alguém à custa de outrem;
- b. – a falta de causa jurídica justificativa para essa vicissitude.

(cfr. entre outros Mário Júlio de Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, Almedina, 12.ª Edição, 2009, pp. 491-501.

O enriquecimento traduzir-se-á no incremento de uma vantagem na esfera patrimonial do enriquecido, o qual tanto pode consubstanciar-se no ingresso de um novo bem económico como no aumento de valor de um bem já ali existente ou até numa diminuição do respetivo passivo, nomeadamente numa poupança de despesa (cfr. Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 12.ª Edição, 2009, pp. 492-495; e Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, Almedina, 10.ª Edição, 2000, p. 481).

Assim, o suporte daquele enriquecimento à custa de outrem traduzir-se-á numa desvantagem económica sofrida na esfera patrimonial deste, seja por via da perda relativa de um bem ou diminuição do seu valor pecuniário, seja por aumento do respetivo passivo, incluindo a realização de uma despesa, ou mesmo pela simples privação de um aumento patrimonial. (cfr. Almeida Costa, ob. cit., pp. 495-496).

Pelo que, o fenómeno do enriquecimento sem causa revela-se numa “deslocação patrimonial” entre os patrimónios do enriquecido e do empobrecido, o que não significa que tenha de se traduzir sempre numa deslocação de bens entre os dois patrimónios, como sucede nos casos em que ocorra a poupança de uma despesa, por parte do enriquecido, à custa de um encargo suportado pelo empobrecido (cfr. Antunes Varela, *Obrigações em Geral*, Vol. I, pp. 479-480).

Constatado que seja o enriquecimento de alguém à custa do empobrecimento de outrem, importa ainda concluir que essa vicissitude não encontra suporte numa causa jurídica justificativa, tal como acontece, em especial, nos casos de prestação indevidamente recebida, ou realizada em virtude de causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou, conforme o preceituado no n.º 2 do transcrito artigo 473.º (cfr. Ac. STJ de 28 de junho de 2018, proc.º n.º 1567/11.3TVL.SB.S2, relatado por Tomé Gomes).

De salientar, no que aqui interessa, que a ausência de causa justificativa do enriquecimento, quando se inscreva no quadro de prestações contratuais, não se confina apenas à génese do contrato (situações de invalidade), mas pode alcançar ainda situações respeitantes à execução do mesmo.

Neste sentido, Júlio Gomes, in *O Conceito de Enriquecimento, O Enriquecimento Forçado e os Vários Paradigmas do Enriquecimento Sem Causa*, pp. 472-473, onde escreve:

«Também ao longo da execução de um contrato se podem suscitar situações em que o mesmo não funciona ou deixa de funcionar como causa justificativa do enriquecimento de uma das partes: assim, por exemplo, quando se verificam situações de impossibilidade ou de incumprimento parcial, de cumprimento defeituoso, ou até, quando a base negocial se altera em termos tais que a execução do contrato deixa de ter como suporte a vontade das partes. Todas estas situações, todavia, são normalmente contempladas na disciplina do contrato, pelo que só nos seus interstícios é que se justifica o apelo ao enriquecimento sem causa.»

Da verificação dos sobreditos pressupostos do enriquecimento sem causa emerge uma obrigação de restituição por parte do enriquecido para com o empobrecido, que o artigo 479.º do CC define nos seguintes termos:

1 - A obrigação de restituir fundada no enriquecimento sem causa compreende tudo quanto se tenha obtido à custa do empobrecido ou, se a

restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

2 - A obrigação de restituir não pode exceder a medida do locupletamento à data da verificação de algum dos factos referidos nas duas alíneas do artigo seguinte.

E o artigo 480.º do mesmo diploma prescreve que:

O enriquecido passa a responder também pelo perecimento ou deterioração culposa da coisa, pelos frutos que por sua culpa deixem de ser percebidos e pelos juros legais das quantias a que o empobrecido tiver direito, depois de se verificar alguma das seguintes circunstâncias:

a) - Ter sido o enriquecido citado judicialmente para a restituição;

b) - Ter ele conhecimento da falta de causa do seu enriquecimento ou da falta do efeito que se pretendia obter com a prestação.

Mas a obrigação de restituição por enriquecimento sem causa não se basta com a verificação dos pressupostos enunciados no artigo 473.º, n.º 1, acima transcrito, havendo que tomar ainda em consideração o preceituado no artigo 474.º do CC, onde se prescreve que:

Não há lugar à restituição por enriquecimento, quando a lei facultar ao empobrecido outro meio de ser indemnizado ou restituído, negar o direito à restituição ou atribuir outros efeitos ao enriquecimento.

Nestes termos se consagra, no nosso ordenamento jurídico, o chamado princípio da subsidiariedade do instituto do enriquecimento sem causa (cfr. o Ac- do STJ datado de 28/6/2018, supra citado, e Ac. do mesmo Tribunal, de 4 de Julho de 2019 – proc. n. 2048/15.1T8STS.P1.S1, relatado por Oliveira Abreu), com o que lhe é conferida uma natureza *subsidiária* ou *residual*, o que, todavia, tem merecido críticas doutrinárias.

Quanto à razão de ser desse princípio, Júlio Gomes, in *O Conceito de Enriquecimento, O Enriquecimento Forçado e os Vários Paradigmas do Enriquecimento Sem Causa*, p. 416, onde afirma que “a subsidiariedade exprime (...) muita da desconfiança existente face ao enriquecimento sem causa que se continua a configurar como um factor potencialmente subversivo do direito positivo vigente”.

E observa, in Ob. cit. p. 416, nota 682. que “a subsidiariedade é também frequentemente apresentada como um meio de assegurar que o

enriquecimento sem causa não se converta num mecanismo de fraude à lei”, embora aponte no sentido de que “tal escopo seria conseguido de maneira mais adequada atendendo às particularidades de cada caso concreto e não através de uma regra geral gravemente atrofiadora do instituto do enriquecimento sem causa”.

Não obstante isso, entende o mesmo Autor, in Ob. cit. pp 421-422 que a solução da subsidiariedade adotada no nosso Código Civil:

«[...] deve ser entendida (...) sem exagero, apenas subsistindo uma situação que justifica a invocação da subsidiariedade quando o outro mecanismo permite atingir idêntico resultado e até, eventualmente, quando não se revela mais oneroso para o agente, Só nesta hipótese é que exige genuíno concurso de pretensões e o enriquecimento sem causa deve ceder o primado a outras instituições, mormente a responsabilidade civil e a acção de reivindicação.»

Também Pires de Lima e Antunes Varela, *In Código Civil Anotado, Vol. I*, Coimbra Editora, 4.^a Edição, 1987, p. 460, nota 3., refere que “a subsidiariedade da acção de enriquecimento sem causa tem, no entanto, de ser entendida em termos hábeis”.

A propósito refere Almeida Costa, in *Direito das Obrigações*, pp. 501-503, no respeitante à ausência de outro meio jurídico a que se refere o artigo 474.º do CC, escreve o seguinte:

«O problema surge a propósito das situações de facto que preenchem, não só os pressupostos do enriquecimento sem causa, mas também os de outro instituto ou norma específica.

(...)

Não permite o nosso sistema que, em tais hipóteses, o empobrecido disponha de uma acção alternativa. Ele apenas poderá recorrer à acção de enriquecimento quando a lei não lhe faculte outro meio para cobrir o seu prejuízo. Sempre que exista uma acção normal (de declaração de nulidade ou anulação, de resolução, de cumprimento, de reivindicação, etc.) e possa ser exercida, o empobrecido deve dar-lhe preferência: não se levantará, pois, questão de averiguar se há locupletamento injustificado. E, então, só apurando-se, por interpretação da lei, que essas normas directamente predispostas não esgotam a tutela jurídica da situação é que se justifica o recurso complementar ao instituto do enriquecimento sem causa (ex.: em hipóteses de responsabilidade civil).

(...)

À inexistência da acção normalmente adequada equipara-se a circunstância de esta não poder ser exercida em consequência de um obstáculo legal (ex.: a prescrição do direito de indemnização – cfr. o art.º 498.º, n.º 4), ou de não poder sê-lo utilmente por razões de facto (“maxime” a insolvência do devedor).»

E, no respeitante ao segmento normativo em que o artigo 474.º impede o recurso ao instituto do enriquecimento sem causa quando a lei lhe atribua outros efeitos, esclarece o mesmo Autor, in Ob. cit. p. 504 que:

«(...) trata-se dos casos em que a ordem jurídica regula as consequências económicas de uma atribuição patrimonial impondo ao beneficiado uma obrigação com objecto diverso da fundada no enriquecimento sem causa.

(...)

Porém, coloca-se-nos, a questão de saber, mediante interpretação da norma considerada se esta afasta o recurso complementar ao enriquecimento sem causa.»

Equacionando a questão de saber se, com a referência feita no artigo 474.º do CC a outro meio de tutela, “a lei pretende excluir a acção de enriquecimento sempre que exista em abstracto esse outro remédio, ou se, pelo contrário, se exige a possibilidade concreta do seu exercício para que a acção seja excluída”, Menezes Leitão, in *O Enriquecimento Sem Causa no Direito Civil*, Centro de Estudos Fiscais, Lisboa 1996, pp. 946-947. sustenta que:

«A letra da lei parece inclinar-se para a primeira solução, uma vez que se refere à hipótese de a lei facultar esse outro meio e não à sua possibilidade concreta de exercício, que muitas vezes é prejudicada pela inércia do titular do direito.»

E confrontado com a ressalva do art.º 498.º, n.º 4, do CC, a que não atribui, nessa perspetiva, grande relevância, nomeadamente pela sua natureza excecional, conclui que:

«Não pode assim aceitar-se que genericamente seja de admitir uma acção de enriquecimento em todos os casos em que uma outra acção principal se tivesse extinto»

Nesta linha, entende o mesmo Autor, in Ob. cit. na nota precedente, p. 948, que, *“relativamente ao enriquecimento por prestação, a aplicação do artigo 473.º é naturalmente excluída sempre que exista uma pretensão fundado num negócio jurídico.”*

Também no acórdão do Supremo Tribunal, de 26/05/2015, proferido no processo n.º 169/13.4TCGMR.G2.S1, relatado por João Camilo, a propósito da subsidiariedade do enriquecimento sem causa, foi considerado que:

«(...) sempre que outro meio judicial for suficiente para restabelecer o equilíbrio da situação não haverá lugar, por não verificada a subsidiariedade, à acção de enriquecimento sem causa, sob pena de ela ser admitida em praticamente todas as hipóteses de pedido condenatório, como verdadeira panaceia para decisões judiciais transitadas em julgado (e eventualmente, injustas ou apenas incompreendidas) ou até para eventuais negligências das partes na condução das respectivas posições jurídicas no processo.

A exclusão da acção fundada no enriquecimento sem causa basta-se, portanto, com a possibilidade abstracta de que o direito invocado pudesses ser, ou pudesse ter sido exercido, por outra via (...).»

Atendendo à explanação e aos ensinamentos expostos, temos para nós, que o princípio da subsidiariedade do enriquecimento sem causa não pode ser entendido de forma absoluta, mas também não pode ir ao ponto de permitir lançar mão daquele instituto perante o mero insucesso do meio de tutela específico utilizado, sob pena de se fazer letra morta do artigo 474.º do CC.

Propendemos antes para a uma interpretação na linha da sua articulação com um concorrente meio de tutela específico visto na sua funcionalidade em relação aos contornos do litígio em causa e não de forma meramente genérica.

Desta forma, especificamente nas hipóteses de eventual concurso entre o instituto do enriquecimento sem causa e o do cumprimento defeituoso ou de incumprimento parcial, a solução residirá normalmente na redução do preço acordado, em que a falta de causa justificativa do desequilíbrio das prestações não poderá deixar de ser aferida no quadro complexo desse incumprimento, incluindo os comportamentos culposos das partes na execução do contrato. Daí que se coloque, em princípio, o primado da tutela por via da acção de cumprimento em detrimento do instituto do enriquecimento sem causa, em cujo âmbito nem sequer releva a culpa do enriquecido ou do empobrecido.

Feitos tais considerandos, vejamos o caso em apreço.

Temos para nós, que a situação em apreço preenche os requisitos do enriquecimento sem causa, a que alude o art.º 473.º, do C.C., como entendeu o acórdão recorrido.

Na verdade, da matéria factual provada resulta, que o Autor pagou aos promitentes vendedores do CPCV, os RR, o valor de 50.000,00€, a título de sinal e princípio de pagamento do preço do imóvel de que os RR eram proprietários (cfr. factos 2 e 7), provou-se, ainda que, o Autor pagou a EE, credor reclamante nos autos de execução nos quais é executada a sociedade T, SA, que deu respetiva e integral quitação, a quantia de 35.000,00 euros, no dia 10 de janeiro de 2018.

Porém, o Autor não obstante ter alegado, não provou que:

“B) Acordaram ainda as partes que antes do ato da escritura, com vista a facilitar a conclusão do negócio em apreço, BB pagaria 35.000,00€ a EE.”

Assim, embora no CPCV em causa nos autos se aluda a que os pagamentos serão efetuados aos credores, onde se inclui o referido EE, considerando a existência de diversos contratos entre as partes, conforme resulta do artigo 14) dos factos provados, não bastava ao autor demonstrar o pagamento de qualquer valor a EE. Importava que tivesse feito a prova do facto alegado e que resultou não provado em B), para que se pudesse concluir pelo enriquecimento dos RR.

Por conseguinte, importa reconhecer apenas que os RR enriqueceram no valor de 50000,00€ (cfr. facto provado em 7).

Já no que se refere ao empobrecimento, atendendo aos factos provados, importa referir que o autor empobreceu em 85000,00€, sendo cinquenta mil que pagou aos RR e 35 mil que pagou a EE.

No que se refere à ausência de causa justificativa para o enriquecimento que se traduz: “na inexistência de uma relação ou de um facto que, à luz dos princípios aceites no sistema, legitime o enriquecimento.” (Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, 4.ª edição, Coimbra Editora, pág. 456), o artigo 473.º, n.º 2 do CC especifica que essa ausência de causa sucede porque ou nunca existiu ou porque deixou de existir.

No caso concreto é manifesto que a deslocação patrimonial do valor de cinquenta mil euros teve como fundamento a celebração do CPCV e foi pago, por conta do sinal e princípio de pagamento. Todavia, o contrato prometido

não chegou a ser celebrado voluntariamente e intentada ação para execução específica de tal contrato, pelo Autor, contra os RR, a mesma improcedeu por se considerar que “o cumprimento do contrato dependia da divisão jurídica do prédio, o que não se comprovou pelo que não se pode juridicamente efetuar uma transferência da titularidade de um direito que não tem existência jurídica.

Assim, verificados se encontram os requisitos do enriquecimento sem causa a que alude o art.º 473.º, do C.C., como bem se refere no acórdão recorrido, até por no processo n.º 2123/19.3T8STB (execução específica) se ter entendido, julgar a ação improcedente, desde logo, por o Tribunal só poder suprir a declaração negocial do promitente infiel se este puder validamente celebrar o contrato prometido. (...) Tal realidade, só por si, é reveladora de uma impossibilidade objetiva de cumprimento que obsta ao cumprimento do negócio prometido. (...) Temos assim de considerar, que no caso em apreço, a escritura pública que envolve a transmissão da propriedade do prédio rústico com a área de 1500m2 não poderia ser celebrada” (cfr. factos 10, 11 e 12).

Assim, também nós pensamos, como se pensou no acórdão recorrido, que no processo citado (proc.º 2123/19.3T8STB), o que decidiu, foi que não era possível celebrar o contrato prometido. Assim, existindo uma impossibilidade objetiva de cumprimento do contrato (o que aliás foi consignado expressamente no Acórdão que confirmou a sentença – cfr. facto provado 12) – que obsta à celebração do contrato prometido, deixou de haver causa para os promitentes vendedores manterem o valor que lhes foi pago a título de sinal princípio de pagamento do preço.

Aqui chegados, cabe analisar o princípio da subsidiariedade do instituto do enriquecimento sem causa.

Sobre esta matéria, nos autos, existem dois pontos de vista.

Um defendido na sentença recorrida que considerou que o Autor tinha alternativas jurídicas para reaver o sinal prometido, pedindo a resolução do contrato, com base no incumprimento (caso este se verificasse) e/ou a sua nulidade, com fundamento na impossibilidade do seu objeto, situação em que poderia equacionar-se a responsabilidade solidária dos RR.”, advogado pelo recorrente.

Outro defendido no acórdão recorrido, que admitiu a verificação de tal princípio e como tal não havia obstáculo ao instituto do enriquecimento sem causa.

Como já referimos, temos para nós, que a subsidiariedade da acção de enriquecimento sem causa não deve ser entendida de forma absoluta, mas também não pode ir ao ponto de permitir lançar mão daquele instituto perante o mero insucesso do meio de tutela específico utilizado, sob pena de se fazer lei morta do artigo 474.º do CC., ou nas palavras de Pires de Lima e Antunes Varela, como acima referido, tem de ser entendido em termos hábeis.

No caso em apreço foi decidido no proc.º n.º 2123/19.3T8STB, (que julgou a execução específica improcedente) que não era possível celebrar o contrato prometido, por existir uma impossibilidade objetiva de cumprimento do contrato (cfr. factos 10, 11 e 12, mormente este).

Neste quadro, advogados o entendimento do acórdão recorrido, quando refere:

“Ora, estando já demonstrada a impossibilidade de cumprimento, através de sentença transitada em julgado, não se vislumbra qual a necessidade de se exigir a propositura de outra ação, agora para resolução do contrato ou mesmo para peticionar a declaração de nulidade, a fim de exigir a restituição do valor que indevidamente os promitentes vendedores retêm na sua esfera patrimonial”.

Na verdade, a solução da subsidiariedade adotada no nosso Código Civil (art.º 474.º) deve ser entendida (...) sem exagero, apenas subsistindo uma situação que justifica a invocação da subsidiariedade quando o outro mecanismo permite atingir idêntico resultado e até, eventualmente, quando não se revela mais oneroso para o agente. Só nesta hipótese é que exige genuíno concurso de pretensões e o enriquecimento sem causa deve ceder o primado a outras instituições, mormente a responsabilidade civil e a acção de reivindicação (cfr. Júlio Gomes, In *O Conceito de Enriquecimento, O Enriquecimento Forçado e os Vários Paradigmas do Enriquecimento Sem Causa*, p. 421 e 422).

Acresce que o Supremo Tribunal de Justiça, tem aceitado esse entendimento, (cfr. acórdãos citados no acórdão recorrido, que aqui aludimos).

Acórdão do STJ de 15-11-2012, proc.º n.º 96/08.7TBCVD.E1.S1, relatado por Maria dos Prazeres Beleza, onde refere:

“4.- Tornando-se impossível o cumprimento de um contrato-promessa de compra e venda, quando o promitente comprador já tinha pago o preço – realizando trabalhos de pavimentação até um determinado montante, conforme ficara acordado –, deve ser-lhe pago o valor correspondente.

5. Esse pagamento não corresponde a nenhuma indemnização por danos, mas à restituição daquilo que o promitente vendedor recebeu, substituído pelo valor correspondente.”.

Acórdão STJ de 07-09-2020, proc.º n.º 285/04.3TBVLN-T.G1.S1, relatado por Pinto de Almeida, onde se refere:

IV.- “Mesmo a admitir-se que a quantia entregue tinha a natureza de sinal, não tendo o contrato sido concluído e formalizado e, por isso, inexistindo ou não se tendo constituído a obrigação cujo cumprimento o "sinal" visava garantir, este não poderia subsistir autonomamente; por não poder ser imputado na prestação que seria devida, teria de ser restituído – art. 442.º, n.º 1, do CC.

V- Tendo a quantia sido entregue pelo proponente a título de antecipação parcial de cumprimento de uma sua obrigação futura (art. 440.º), não tendo sido concluído o contrato e não se tendo constituído essa obrigação, a imputação do pagamento nessa obrigação deixou de ser possível, pelo que deve ser restituída, com base no enriquecimento sem causa – art. 473.º, n.º 2, parte final, do CC.”.

Acresce, como referem Pires de Lima e Antunes Varela, in ob. Cit. Pág. 460: *“Há que conjugar o carácter subsidiário da restituição fundada no enriquecimento com as regras processuais a que obedece a iniciativa das partes.”.*

No caso em apreço existe já uma sentença transitada proferida no proc.º n.º 2123/19.3T8STB, (execução específica) que declarou a impossibilidade objetiva de cumprimento do contrato prometido, tendo havido pagamento de sinal e formulando o autor o pedido à luz do enriquecimento sem causa, importa determinar a restituição de tudo aquilo que o Autor demonstrou ter pago como antecipação do preço do contrato prometido, ou seja, o valor de cinquenta mil euros.

A respeito escreve-se, ainda no acórdão recorrido *“Aliás, o mesmo resultado sempre seria alcançado caso se considerasse que a referida impossibilidade objetiva da prestação configurava uma causa de extinção da obrigação, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 790.º e 795.º, n.º 1 do Código Civil, importando a restituição do que tiver sido prestado, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa ou mesmo a nulidade do negócio jurídico (art. 401.º, n.º 1 do CC), vício este de conhecimento oficioso em qualquer estágio processual (art. 286.º do CPC).*

Assim, aliás se decidiu no Acórdão do STJ de 12-02-2004, proferido no Processo n.º 04B066 (Cons. Ferreira de Almeida): “III. Sendo os prédios rústicos prometidos-vender indivisíveis em substância à data da celebração do contrato-promessa, ocorre impossibilidade objectiva originária do respectivo cumprimento (impossibilidade jurídica). IV. A impossibilidade objectiva originária da prestação gera a nulidade do negócio jurídico (artº 401º, nº 1, do C. Civil), vício este do conhecimento oficioso em qualquer estágio processual (artº 286º do C. Civil). V. Da nulidade do contrato-promessa resulta a obrigatoriedade de restituição em singelo de tudo o que houver sido prestado pelos promitentes-vendedores a título de sinal e de reforço de sinal - artº 289º, nº 1, do C. Civil.”.

Em suma, tendo sido declarada por sentença já transitada em julgado a impossibilidade de cumprir o contrato prometido o autor tem direito à restituição do valor de 50.000,00€ que pagou aos RR, a título de sinal e princípio de pagamento do preço”.

Aceitando nós que tal principio deve ser visto em termos hábeis, e, tendo presente ao supra referido, não vislumbramos a violação de tal principio, no caso em apreço, até face ao teor da sentença proferida no proc.º n.º 2123/19.3T8STB, (que julgou a execução especifica improcedente) que não era possível celebrar o contrato prometido, por existir uma impossibilidade objectiva de cumprimento do contrato.

Assim, atendo ao exposto, não vislumbramos razão para alterar o acórdão recorrido que mantemos.

IV.- Decisão

Pelo exposto, julgamos o recurso improcedente e mantemos o acórdão recorrido nos seus termos.

Custas pelo recorrente (art.º 527.º, do C.P.C.)

Lisboa, 11/11/2025

Pires Robalo (Relator)

Maria João Vaz Tomé (Adjunta)

Nelson Borges Carneiro (Adjunto)