

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3338/17.4T8AVR.P3.S1

Relator: CARLOS PORTELA

Sessão: 06 Novembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA

RECURSO DE REVISTA

ADMISSIBILIDADE

OFENSA DO CASO JULGADO

ÂMBITO DO RECURSO

TRÂNSITO EM JULGADO PARCIAL

ANULAÇÃO

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

ESCRITURA PÚBLICA

CONTRATO-PROMESSA

COMPRA E VENDA

PREÇO

INCUMPRIMENTO

DECISÃO MAIS FAVORÁVEL

Sumário

Sumário (cf. art.º 663º, nº7 do CPC):

I. É de admitir a revista, independentemente do valor da causa ou da sucumbência, se for invocada a ofensa de caso julgado (art.º 629º, nº 2, al. a), in fine, do NCPC).

II. Tal ocorre designadamente quando a Relação, no âmbito de recurso de apelação interposto pelo A., modifica oficiosamente o que foi decidido na sentença da 1ª instância que é objecto de recurso, em termos que se vêm a revelar mais desfavoráveis para o próprio apelante.

III. Se o recorrente, de forma expressa ou tácita, restringir o âmbito do recurso, o tribunal ad quem não pode interferir na parte da sentença que ficou excluída na impugnação.

IV. Assim, ainda que por algum motivo o tribunal ad quem determine a anulação do processado, ficam salvaguardados, em definitivo, os efeitos da

decisão recorrida, na parte que não tiver sido objecto de recurso e que, por isso, já transitou em julgado.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I. Relatório:

AA, residente na Rua 1, intentou a presente acção declarativa de condenação contra P..., Lda com sede na Rua 2, ... Porto e BB, residente na Rua 3 Oliveira de Azeméis, pedindo que se declare a anulabilidade da escritura de compra e venda e contrato-promessa de compra e venda celebrados no dia 28 de Outubro de 2016 entre A. e RR. e em consequência ser ordenado o cancelamento do registo de propriedade a favor da Ré, devendo ser registado o imóvel a favor do autor. Pede ainda que os RR., sejam condenados na restituição do pagamento do valor pago pelo A., caso se considere que a mesma não seja obrigada em virtude da assinatura sem poderes, condenar o Réu BB no pagamento de tal valor, sem que se faça o desconto do mesmo no valor mutuado de € 130.000,00 emprestados pela Ré.

Alega para o efeito o seguinte:

Que teve problemas de liquidez;

Porque era proprietário do imóvel descrito nos factos provados, o qual, tinha sido objecto de contrato promessa de compra e venda com terceiro/ promitente-comprador que ocupava o prédio, foi-lhe proposto pelo legal representante da Ré um empréstimo, em que a casa ficaria como garantia, como forma de conseguir liquidez, e mal aquele terceiro saldasse o valor da compra e realizasse a escritura pública, o autor pagaria o valor mutuado.

Que assim, o autor celebrou no dia 28.10.2016 com a ré uma escritura pública de compra e venda do referido imóvel pelo valor de € 300 000,00, o qual, o autor nunca recebeu;

Que nesse dia a ré sociedade emprestou ao autor a quantia de € 130 000,00;

Que também no mesmo dia o autor celebrou com a ré, ali representada pelo 2^a réu, um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual, a ré prometia

vender ao autor o mesmo imóvel, pelo preço de € 352.200,00, a ser pago da seguinte forma: A) 120.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento no momento da assinatura do contrato; B) Ainda a título de sinal e princípio de pagamento o valor de € 2.085,00 em 28.11.2016, e os seguintes valores mensais, iguais e sucessivos no mesmo dia dos meses subsequentes; C) O remanescente do preço desta compra e venda será pago no ato da escritura pública, deduzidos os valores pagos a título de sinal – cláusula 4ª.

Nesse contrato promessa as partes acordaram no seguinte:

“c.- É da responsabilidade do 2º outorgante a designação da hora, dia e local da realização da escritura de compra e venda, bem como de proceder ao aviso à primeira outorgante, por qualquer meio e com a antecedência de 15 dias, desses elementos, obrigando-se a primeira outorgante a, na data que por esse efeito venha a ser designada, comparecer na escritura de compra e venda – cláusula 5ª;

d.- A escritura será realizada, impreterivelmente, no prazo de um ano a contar da presente data, ou seja, até ao dia 28.10.2017 inclusivé – cláusula 6ª;

e.- O prédio prometido vender é entregue nesta data ao promitente-comprador que, desde já, entra na posse da mesma – cláusula 7ª;

f. Caso o 2º outorgante não cumpra no prazo previsto para a realização da escritura, ou seja, até 28.10.2017, inclusive, considera-se o contrato-promessa não cumprido por causa imputável ao 2º outorgante, com as consequências legais daí decorrentes, designadamente, a primeira outorgante assistir o direito de alienar por qualquer forma ou onerar o prédio urbano em causa, nos termos, preço e condições entendidas por convenientes – cláusula 8ª;

g.- O contrato-promessa fica expressamente condicionado ao pagamento atempado e integral dos valores previstos a título de sinal, cuja falta determina e exime o 1º outorgante do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda por facto imputável ao promitente-comprador – cláusula 9ª;

h.- A falta de pagamento de 3 sinais mensais determina a resolução do contrato-promessa por causa imputável ao promitente- comprador - cláusula 10ª;

i.- A não concretização da prometida compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador dá ao primeiro outorgante o direito de fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal – cláusula 11ª;

j.- No caso de não ser concretizada a compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador este responde pelos danos sofridos pela promitente vendedora que se fixam em € 20.000,00 – cláusula 12ª;

8. O A. pagou à ora Ré, pelo menos, oito das prestações acima referidas em 5. - b. B) no valor total de € 16.680,00.”

Alegou ainda que a escritura publica a outorgar seria para formalizar uma garantia sobre o imóvel e assegurar o pagamento de uma dívida, sendo que o contrato particular (contrato – promessa) consubstanciaria um plano de pagamento a prestações da mesma.

Que nunca pagou qualquer quantia a título de sinal no momento da outorga da escritura.

A escritura pública deveria realizar-se no dia 20.10.2017 e caberia ao autor a marcação da mesma.

No caso de incumprimento pelo autor as partes acordaram que a Ré poderia fazer seu o imóvel, sendo resolvido o contrato promessa, sendo que as partes fixaram uma cláusula penal

Alegou que pagou as prestações acordadas, no total de € 16 680,00.

Alegou que apenas recebeu a título de empréstimo o valor de € 130 000,00, que a casa tem o valor patrimonial de € 270 000,00, pelo que, a real intenção do autor era um contrato de mútuo com hipoteca, mas que por imposição da ré para lhe emprestar o dinheiro foram realizados no mesmo dia os acima identificados negócios. E, assim, o autor recebeu a título de empréstimo o valor de € 130 000,00 e se fosse cumprido o contrato promessa pelo autor a ré receberia o valor de € 130 000,00 de capital mutuado e mais € 50 000,00 a título de juros e comissão, num total de € 180 000,00.

Referiu que caso o autor não conseguisse cumprir os pagamentos previstos no contrato-promessa, o que, está a suceder, a ré ficaria com a casa (com o valor patrimonial de € 270 000,00) e ainda com as quantias já entregues mensalmente pelo autor no total de € 16 680,00, ou seja, com o valor total de € 286 680,00 como contrapartida de um empréstimo de € 130 000,00.

Mais alegou que a ré explorou uma situação de necessidade por parte do autor, que, “necessitava de liquidez”.

Concluiu dizendo que os contratos foram construídos de molde a ocultar um contrato de mútuo remunerado de forma usurária (€ 50.000,00) e em caso de incumprimento levava mesmo a uma forma de obter lucros elevadíssimos sem contrapartida (€ 286 680,00- € 130.000,00 =156.000,00)

Os Réu contestaram, questionando a legitimidade do 2º R. e impugnando a factualidade controvertida e deduzindo pedido reconvenicional, onde pedem que seja reconhecido o incumprimento definitivo e a resolução do contrato promessa de compra e venda, por culpa única e exclusiva imputável ao A., que deve ser condenado a pagar à 1ª R. o sinal em dobro, bem como a cláusula penal (€ 260.000,00 + € 20.000,00).

O A. apresentou réplica, rebatendo a matéria de excepção, mantendo o seu posicionamento quanto ao mérito da sua pretensão e contestou o pedido reconvenicional, concluindo pela sua improcedência.

Foi desatendida a arguida nulidade da citação e proferido despacho saneador, que julgou improcedente a excepção de ilegitimidade do 2º Réu., tendo sido fixado o objecto do litígio e temas da prova.

Foi realizada audiência de julgamento com observância do legal formalismo.

Após ter sido proferida sentença que julgou improcedente a acção, absolvendo os Réus dos pedidos formulados pelo A. e, do mesmo modo, julgou improcedente a reconvenção, absolvendo o A. da mesma, foi interposto recurso pelo A., tendo sido proferido Acórdão, que determinou a anulação da sentença recorrida com vista à ampliação da matéria de facto relevante para a apreciação e decisão da causa e posterior produção de prova em julgamento, sem prejuízo da apreciação de outros pontos de facto.

Foi determinada a notificação do A. para concretizar os artigos 1º e 2º da petição inicial a propósito dos concretos valores das dívidas acumuladas, da alegada necessidade de liquidez, por forma a permitir aferir da alegada “exploração de estado de necessidade do A.”, o que motivou a apresentação do requerimento de 25-06-2023.

Procedeu-se a audiência de julgamento com observância do legal formalismo e foi proferida sentença que julgou improcedente, por não provada, a presente acção, absolvendo os RR. dos pedidos formulados pelo A., do mesmo modo que julgou improcedente a reconvenção, absolvendo o A. da mesma.

Inconformado, o A interpôs recurso de apelação, a ré contra-alegou e o Tribunal da Relação do Porto, por acórdão proferido no dia 12-09- 2024 deliberou, ao abrigo do disposto no art.º 662º, nº2, alíneas c) e d) e nº 3 , alíneas b) e c) do CPC, nos termos atrás referidos, em anular a sentença recorrida nos termos referidos com vista à fundamentação e à ampliação da matéria de fato relevante para a apreciação e decisão da causa, sem prejuízo da apreciação de outros pontos de fato , nos termos da parte final daquela al. c) do nº3 do citado normativo.

Os autos foram devolvidos ao tribunal de 1ª instância tendo ali sido proferida nova sentença, a qual, julgou improcedente, por não provada, a presente acção, absolvendo os RR. dos pedidos formulados pelo A., do mesmo modo que julgou improcedente a reconvenção, absolvendo o A. da mesma, fixando as custas da acção a cargo do A.e as custas da reconvenção a cargo da 1ª Ré.

De novo inconformado, o Autor interpôs recurso de apelação, requerendo a procedência do recurso com a revogação da sentença proferida.

A Ré contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso e pela confirmação da decisão proferida.

Tramitado o recurso foi a final proferido acórdão onde se julgou improcedente o recurso de apelação interposto pelo recorrente e, assim, confirmam a sentença recorrida na parte impugnada.

Desta decisão veio o Autor interpor recurso de revista, tendo por fundamento as regras previstas no art.º 672º, nº1, alínea a), 682º, nº3 e 674º, nº1, alíneas a), b) e c) do CPC e concluindo do seguinte modo as suas conclusões:

Recordemos pois aqui o conteúdo das conclusões nas alegações de recurso subscritas pelo autor, AA:

1- Regra geral o Supremo Tribunal de Justiça não conhece de matéria de facto, competindo-lhe apenas aplicar o regime jurídico que julgue adequado aos factos materiais fixados pelas instâncias (art.º 682º, nº 1, do CPC). Porém, pretende a Recorrente que o STJ sindique o incorrecto uso dos poderes da Relação, ao efectuar a dita apreciação, por não estar em conformidade com a lei e é esta a questão de direito que é da competência do STJ e que fundamenta o presente recurso.

A- No caso em concreto e como se verá, o Tribunal da Relação alterou a matéria de facto, matéria essa não impugnada pelo recorrente e fê-lo ex

officio, em termos que se revelam mais desfavoráveis para o próprio apelante, em desrespeito pelo que dispõe o nº 5 do art.º 635º do NCP. Assim, é de admitir a revista, independentemente do valor da causa ou da sucumbência, uma vez, como se invoca a ofensa de caso julgado.

2- Há que ter logo em conta que nestes autos já proferidas quatro sentenças em primeira instância, e três decisões proferidas pelo tribunal da Relação, em virtude dos recursos interpostos pelo recorrente, em que o Tribunal da Relação, em duas das mesmas e bem, ao abrigo do disposto no artigo 662º, nº2, parte final, e nº 3, al. c) do CPC, anulou já duas sentenças, com vista à ampliação da matéria de fato relevante para a apreciação e decisão da causa, uma delas com posterior produção de prova em julgamento.

3- De todas as sentenças, incluído a agora em recurso, não há dúvidas que O QUE ESTÁ EM CAUSA NOS PRESENTES AUTOS É UM CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, através do qual as partes (autor e RR) celebram dois contratos, um de compra e venda de um imóvel, cuja transferência da propriedade serviria de garantia a um empréstimo e outro de promessa de compra e venda. Esta é matéria assente em todas as decisões proferidas nestes autos.

4- Para tanto alegou o Autor que valor aposto na escritura e que serviria de garantia a um empréstimo de 300 mil euros (ponto 20 da matéria provada), não foi integralmente pago pela RR, alegando estes a disponibilização desse valor de 300 mil euros na data da escritura. (ponto 21 da matéria provada) Para tanto o Autor juntou os cheques emitidos e entregues ao A. no dia da escritura em causa.

5- Dentro deste panorama muito resumido, a primeira sentença veio dar como provado no seu ponto 1 a realização da escritura de compra e venda, no ponto 7 a celebração do contrato promessa de compra e venda e que o Autor (no ponto 3) recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29. (Ponto 4). Foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros dois bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas.

6- Não tendo sido procedente a acção, o Recorrente interpôs recurso para o Tribunal da Relação que decidiu em 09/09/2021, em súmula, que a entrega desses cheques ao autor, por si, nada revela sobre a causa da entrega dos cheques (pagamento/ empréstimo etc.), devendo ser apurado o concreto valor

entregue pela ré ao autor a título de mútuo, sendo que a alegação dos endossos de cheques para relevar para a presente causa terá de ser acompanhada da alegação do suposto fim desse endosso.Assim, ao abrigo do disposto no artigo 662º, nº2, parte final, e nº 3, al. c) do CPC, impõe-se anular a sentença recorrida com vista à ampliação da matéria de fato relevante para a apreciação e decisão da causa e posterior produção de prova em julgamento.

7- Realizado o julgamento, foi proferida sentença em 19/12/2023 em que considerou *“15. Por causa do acordo descrito em 13. (escritura de compra e venda celebrada entre as partes), o A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29.” E no item 16º dos fatos provados utiliza novamente a expressão referida: “por causa do acordo escrito em 13” e escreveu: “por causa do acordo escrito em 13” , foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de €25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas”*. Ou seja, neste momento o Tribunal considerou que os cheques acima mencionados haviam servido para o pagamento da compra e venda, titulada pela escritura pública.

8- Mais uma vez, e porque como sempre pugnou tratar-se de uma alienação em garantia e não de um contrato de compra e venda, sendo que esta apenas garantia um empréstimo, recorreu para o Tribunal da Relação mais uma vez e este, em 12/09/2024, veio novamente anular a sentença proferida, desta vez considerando que: a redacção dos itens 15º e 16º, na parte em que o tribunal recorrido utiliza a expressão *“Por causa do acordo escrito em 13”* revela-se ambígua e inadequada, porquanto, essa expressão, por si, não revela a que título é que a Ré emitiu em nome do autor esses cheques, isto é, se foi para pagar o preço referido na escritura de compra e venda, se foi a título de empréstimo.....

Acresce que o autor alegou que a ré não lhe pagou o valor total correspondente ao preço declarado da compra e venda, (€ 300 000,000) e essa alegação não está vertida na decisão de facto, uma vez que os itens 15º a 18º, não são susceptíveis de revelar essa realidade. Assim, importa ampliar a decisão de facto de modo a nela verter a alegação do autor feita na petição inicial no sentido da ré não lhe ter pago o valor total declarado na escritura de compra e venda, correspondente a € 300 000,00, sendo certo que os itens 15º a 18º, limitam-se a dar como provado factos relativos a emissão e entrega de cheques, os quais, como é sabido são meios de pagamento. “Antes de avançar

para a análise global da realidade em apreço, importa ter presente que os negócios descritos nos autos foram realizados no mesmo dia, sendo que, após adquirir o imóvel descrito nos autos, a 1ª R. promete vender o mesmo ao aqui A. (que tinha acabado de alienar o imóvel), sendo que os seus elementos integram as características típicas da compra e venda e do contrato promessa de compra e venda. Ora, da junção destes dois tipos resulta a celebração de um negócio fiduciário, contrato atípico, e, mais concretamente, dentro do género, uma alienação fiduciária ou venda em garantia, isto é, um negócio nos termos do qual um sujeito (prestador da garantia) transmite a outro (beneficiário da garantia) a titularidade de um bem ou de um direito, com a finalidade de garantia de um crédito, ficando o beneficiário da garantia obrigado, uma vez extinta esta finalidade, a retransmitir-lhe aquela mesma titularidade.” Em consequência do exposto, resulta que o tribunal a quo omitiu na decisão de facto (fatos provados ou não provados) os factos atrás afirmados em sede de subsunção jurídica e que se revelam essenciais para a decisão a proferir, pelo que, importa que o tribunal a quo sane as deficiências e ambiguidades pormenorizadamente apontadas por este colectivo de juízes à redacção dos itens 15º e 16º dos fatos provados devendo também motivar a factualidade a verter nesses itens 15º e 16º dos factos provados. O que determina a anulação da sentença proferida ao abrigo do art.º 662º, nº2, als c) e d) e nº3, als. b) e c) do CPC, nos termos atrás referidos.

9- EM CUMPRIMENTO DESSA DECISÃO, A SENTENÇA de 30/10/2024 VEIO RETIRAR DOS PONTOS 15. E 16. A EXPRESSÃO “*Por causa do acordo descrito em 13.*” o A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29. E foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas. E VEIO ADITAR AO PONTO 21, a fim de sanar a ambiguidade detectada por este tribunal da Relação, AMPLIANDO A MATÉRIA DE FACTO, FACTOS QUE REVELEM A QUE TÍTULO É QUE A RÉ EMITIU OS AÍ REFERIDOS CHEQUES, referindo agora expressamente que a escritura foi celebrada para garantir o empréstimo. Retirando dos pontos 15 e 16 aquela expressão, admitindo que o valor pago foi a título de empréstimo de acordo com o negócio celebrado que foi tão só uma alienação em garantia.

10- Assim, dúvidas não há que a alteração dos pontos 15 e 16 e 21 vieram sanar a ambiguidade detectada por este tribunal da Relação no Acórdão proferido em 12/09/2024, AMPLIANDO A MATÉRIA DE FACTO, FACTOS QUE

REVELEM A QUE TÍTULO É QUE A RÉ EMITIU OS AÍ REFERIDOS CHEQUES, referindo agora expressamente que a escritura foi celebrada para garantir o empréstimo.

11- Ou seja a douda sentença vem agora dizer, que a compra e venda titulada pela escritora publica realizada em 28/10/2016, foi celebrada para garantir um empréstimo de €300.000,00 feito pela sociedade ao A. (ponto 20) e que a Ré entregou, efectivamente, ao A. O montante de €300.000,00 (ponto 21), através (ponto 15) A R. emitiu a favor do A. os cheques nºs55 e54 no valor de € 130.000,00, que este recebeu, sendo que o cheque nº54, no valor de € 50.000,00 foi depositado na conta nº14 titulada pelo A. e o cheque nº55 no valor de € 80.000,00 foi levantado ao balcão pelo A. - fls. 29, 146 e 334-335 dos autos e ponto (Ponto 16) 16. Foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas. (ponto 17) 17. Os cheques nºs03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00 foram levantados ao balcão pelo A., que embolsou tais valores - fls. 146, 185 e 189 dos autos. E (ponto 18) 18. O cheque nº89, no valor de € 120.000,00, foi recebido pelo A. que, de imediato, procedeu ao seu endosso a favor da R. - fls. 29, 146, 167 e 169-170 dos autos.

12- Se dúvidas houvesse, bastaria atentar à motivação da decisão de facto desses pontos em que se diz:

.....Ora, este conjunto de cheques titulam o valor da transacção constante da escritura,..... Depois, o único cheque endossado é o tal cheque de € 120.000,00 que corresponde, e também aqui não há coincidências, ao sinal previsto no contrato promessa constante dos autos, ou seja, a R. liquidou parte do valor correspondente ao valor total da escritura, tendo o A. endossado o aludido cheque para dar cumprimento ao pagamento do sinal estipulado no contrato promessa, o que significa que, contabilisticamente, a R. liquidou o valor total plasmado na escritura (facto 21.) Depois já na fundamentação jurídica se diz: Como quer que seja, perante esta operação contabilística, em que o A. recebe tal valor e, de imediato, entrega tal valor à 1ª Ré, temos que, em termos práticos, o valor envolvido neste processo foi a disponibilização da quantia de € 180.000,00, que o A., de forma inexplicável, não aceita, quando é manifesto que acedeu a tal valor seja por depósito de cheque, seja por levantamento do seu valor ao balcão, não subsistindo dúvidas neste capítulo.....

13- Por todo o exposto, dúvidas não há que o valor disponibilizado e que a sentença diz ter sido €300.000,00 nunca foi para o pagamento da compra da casa, mas sim foi quantia mutuada que rendia juros e que foi paga através dos cheques mencionados na matéria dada como provada, ou seja, quantia entregue em virtude de um empréstimo garantido pela compra e venda do imóvel.

14- E como decidiu o tribunal da relação impunha-se a distinção ente o valor declarado na escritura, mencionada no ponto 13 e pelo facto de o autor alegou que a ré não lhe pagou o valor total correspondente ao preço declarado da compra e venda, (€ 300 000,000) e essa alegação não está vertida na decisão de facto.

15- Em total contradição com o aqui decidido e depois a douda sentença vem confundir tudo, e dizer que tal ponto tem de ser eliminado porque ao abrigo do regime da prova plena o Autor declarou na escritura ter recebido o valor ali expresso.

14- Analisada toda a factualidade e decisões que motivarão diversas alterações à matéria de facto, vem agora a decisão em Recurso, voltar ao início, ao problema que se colocava logo no primeiro recurso, o qual já foi resolvido, dizendo: *“Como resulta do item 21º o tribunal a quo, apesar de julgar provado que a ré entregou ao autor a quantia de 300 000,00 euros, não refere a que título é que foi feita essa entrega, isto é, se foi para pagar o preço fixado na escritura pública ou se a ré entregou essa quantia ao autor a título de empréstimo, com a obrigação de restituição dessa quantia em determinada data, nem de que modo, isto é, com remuneração acrescida, traduzida na taxa de juros).”*. (sublinhado nosso). E BASEIA A DECISÃO, ESSENCIAL, NESTA DÚVIDA, A QUAL JÁ FOI DIRIMIDA NA DECISÕES e não foi impugnada. Dúvida esta já dirimida nestes autos por decisões anteriores que não poderão ser modificadas, por violar de forma grosseira o 635º nº 5 do CPC. Assim,

15- Ou seja, a mesma dúvida detectada pelo mesmo Tribunal da Relação constante do acórdão proferido em 09/09/2021 e que, mui doutamente, ao contrário do que se faz nesta decisão em recurso, ao abrigo do disposto no artigo 662º, nº2, parte final, e nº 3, al. c) do CPC, anulou a sentença recorrida com vista à ampliação da matéria de fato relevante para a apreciação e decisão da causa. Questão já deprimida e não impugnada pelo Recorrente no recurso que a decisão julga.

16- O Recorrente até faz alusão a tal facto de matéria já decidida, anteriormente, quando afirma Recorrente nas suas alegações (logo no ponto 1) que:

“Na douta sentença de 19-12-2023 dizia-se que as quantias mencionadas em 15º a 18º (antes, a factualidade vertida nos itens 3º a 6º) dos factos provados, foram recebidos em virtude do acordo descrito em 13 (escritura pública de compra e venda do imóvel), certo é que nessa escritura o preço era o de 300,000,00€. Depois deste venerando Tribunal concluir que: analisada a sentença proferida pelo tribunal recorrido verificamos que no ontem 15º dos factos provados o tribunal continuava a omitir factualidade essencial, Se o valor foi para pagar o preço referido na compra e venda ou se foi a título de empréstimo. Vem agora a douta sentença no seu ponto 20, dizer A compra e venda, titulada pela escritura de 28 de outubro de 2016 foi celebrada para garantir o empréstimo de € 300.000,00 feito pela Ré sociedade à A. (ao A, rectifica-se). Ora, tratando-se de um empréstimo, como sempre o Recorrente, desde a primeira hora, pugnou e só agora vê tal facto como provado, quando foi a quantia, efectivamente, mutuada?”

17- Nas conclusões de recurso - conclusão 1 diz: Uma questão absolutamente essencial à decisão destes autos e como refere o douto acórdão desta Relação nestes autos proferido a 12/09/2024, é o de saber quanto é que o Autor recebeu em virtude dos negócios celebrados com a Ré: se os 300.000,00€ declarados como disponibilizados a título de empréstimo; se pagou ou não a título de sinal 120 mil euros, se pagou o valor declarado na escritura ou não, ou se houve simulação de preço. (matéria de facto constante dos pontos 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, 23 da matéria considerada provada, e ponto H da matéria de facto considerada como não provada).

18- Aliás é o próprio Acórdão que refere expressamente que o Recorrente nem sequer impugnou o art.º 20 dos factos provados. (pág. 25). De facto e ao contrário de todos os outros recursos em que o Recorrente alegou sempre e sujeitou à apreciação do tribunal o problema se a quantia disponibilizada foi a título de empréstimo, o que sempre defendeu, neste recurso, aceitou que assim o era, conforme decisão proferida em consequência da decisão do Tribunal da Relação de 12/09/2024, e modificação da matéria de facto levada a cabo pela primeira instância. Daí que não poderia ser modificada pela decisão ora em recurso em obediência ao art.º 635º nº 5 do CPC.

19- O que o Recorrente vem indicar como fundamentos e em que pede a alteração da decisão é quanto ao valor recebido em virtude desse empréstimo.

De facto se a escritura foi celebrada para garantir um empréstimo, e o que o A não impugnou, o que impugna é o valor disponibilizado a título de empréstimo (vertido no ponto 21 por decisão daquela Relação). Se é certo que primeiramente o dinheiro a disponibilizar seria o de 300 mil euros, ponto 20, o ponto 21 distinguia o valor, efectivamente, disponibilizado a título de empréstimo. E é tão só isto que a Recorrente impugna. Nos termos do art.º 635º nº 4, delimitou de forma clara o objecto do recurso.

20- Assim, nunca poderia ter eliminado o ponto 21 da matéria de facto, mas apenas o montante ali indicado. Porque esta entrega nada tinha a ver com o valor da escritura mas do empréstimo mencionado no ponto 20, que por acaso era exactamente o mesmo do apostado na escritura, mas que não se pode confundir.

21- Se o Tribunal da relação ainda tem dúvidas “Como resulta do item 21º o tribunal a quo, apesar de julgar provado que a ré entregou ao autor a quantia de 300 000,00 euros, não refere a que título é que foi feita essa entrega. Deveria, ou atentar nas decisões já proferidas e não impugnadas ou tal como fez este Tribunal na decisão de 12/09/2024 determinar a anulação da sentença e nos termos do art.º 662º nº 2 al. c) e d) do CPC e não permitir que tal dúvida, porque essencial ao julgamento da causa determine a improcedência do recurso. Se não se tivesse apercebido que tal questão já havia sido julgada e não impugnada por qualquer das partes, em sede de recurso.

22- Porém e de acordo com os acórdãos e sentenças já anteriormente proferidos não poderia restar qualquer dúvida de que a entrega do valor constante do ponto 21º diz respeito ao empréstimo a que se faz referência no ponto 20. E que em nada se confunde com o valor mencionado em 13. Apesar de numericamente ser o mesmo, a obrigação jurídica é outra. O que de forma alguma foi impugnado pelo Recorrente, tendo sido apenas o ponto 21, ou seja que o valor disponibilizado a título de empréstimo tenha sido 300,000.00€. Como aliás a douda sentença vem sufragar ao eliminar tal ponto da matéria provada.

23- O objecto do recurso é limitado pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas questões cujo conhecimento oficioso se imponha, não estando o Tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos produzidos nas conclusões do recurso, mas apenas as questões suscitadas, e não tendo que se pronunciar sobre as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras. Com igual definição, escreve-se no Acórdão STJ de 18-12-2013 - Proc. 1801/10.7TBOER.L1.S1, in dgsi.pt - “b) Se o recorrente, de

forma expressa ou tácita, restringiu o âmbito do recurso, o Tribunal ad quem não pode interferir na parte da sentença que ficou excluída da impugnação; Assim todas as questões de mérito que tenham sido objecto de julgamento da sentença recorrida e que não sejam abordadas nas conclusões da alegação do recorrente, mostrando-se objectivamente e materialmente excluídas dessas conclusões, tem de se considerar definitivamente decididas e arrumadas não podendo delas conhecer-se em recurso (vid. Acs. STJ de 18/03/1966, de 04/02/1976; 2/12/1982; 05/06/1984, 16/10/1986) -in Código de Proc. Civil Anotado de Abílio Neto, janeiro 2014, pág.773).

24- Em suma, depois do tribunal de primeira instância ter resolvido o que atentamente este Tribunal veio alertar e mandar sanar, vem agora dar o dito por não dito. Ficando-se sem perceber rigorosamente nada deste processo, porque apesar de tal questão ter sido objecto do primeiro e segundo recurso e já foi julgada e não impugnada pelo recorrente, vem agora o tribunal da relação suscitar novamente a mesma dúvida, não abrindo mão dos seus poderes previstos no art.º 662º e assim violando de forma atentatória o art.º 635º nº 5 do CPC. É questão para se dizer, cada cabeça sua sentença e no mesmo processo, alteram-se decisões que nunca foram reclamadas a belo prazer do julgador, com base em partes do processo. O que torna este acordo nulo nos termos do art.º 615º nº c) e d) e 666º do CPC. Além de que altera decisões já tomadas nestes autos, violando o disposto no art.º 635º nº 5 do mesmo diploma. Ocorrendo violação e errada aplicação da lei processual (art.º 674º, nº 1, al. b) c), do CPC) e ainda nulidade prevista no art.º 615º c) CPC.

B- Ocorrendo, ainda, a violação de direito probatório material (art.º 674º, nº1 a), do CPC) por ofensas lei substantiva, tanto como erro de interpretação como também erro na determinação na norma aplicável.

25- Refere o douto Acórdão, no julgamento que faz do ponto 21 da matéria dada como provada, que a força probatória plena da confissão só pode ser contrariada por meio de prova do contrário, nos termos do disposto no artigo 347º do CC. Ou seja, está provado, por documento autêntico, que o Autor aquando da outorga da escritura publica de compra e venda de 28-09-2016 confessou ter já recebido o pagamento do preço da venda - €300.000,00 euros - confissão que só poderia ser contrariada mediante prova do contrário, ou seja, mediante prova de que apesar de ter declarado, a autora não tinha recebido o preço da venda (€200.000,00). E recaia sobre o autor o ónus dessa prova. Ora essa prova não foi feita, uma vez que o autor, em concreto provou a factualidade vertida nos itens 15º, 16º e 20 dos factos provados. (pág. 26) E como o douto acórdão ainda dá razão ao Recorrente, o mesmo conseguiu

provar, agora que a factualidade prevista em 17, 18, 19, 21 e 23 não deveria ter sido considerada provada, provando assim que não recebeu o valor de €300.000,00. Esta sim foi a questão colocada à apreciação pelo Recorrente, que impunha a alteração do ponto 21 da matéria provada, mas nunca a sua eliminação.

26- O Autor logrou provar que o valor titulado pelos cheques datados do mesmo dia da escritura pública, que tinha cópia em seu poder e juntou como documento com a petição inicial e que vêm mencionados em 15 e 16, serviram para o pagamento do valor aposto e declarado como entregue/recebidos pelas partes, o que declararam na escritura pública outorgada e mencionada em 20 dos factos provados. Porém tal quantia não foi dada para o pagamento do preço da casa, mas sim a título de empréstimo, o que vem também provado nesse ponto. Tal facto foi reconhecido por todas as sentenças proferidas nestes autos e não foi impugnada por nenhuma das partes. Alterar tal facto viola o duto Acórdão o art.º 635º nº 5 do CPC.

27- O mesmo que foi sufragado pela alteração feita na decisão de primeira instância em recurso, com a decisão proferida Acórdão do tribunal da Relação do Porto em 12/09/2024, como já se viu.

28- Só esta e não agora a que resulta do Acórdão recorrido traduz o negocio de alienação em garantia. Ou seja, qualquer quantia recebida pelo A, não se destinava ao pagamento da casa, ou seja ao cumprimento da compra e venda formalizada na escritura mencionada em 20, mas sim esta apenas servia de garantia, pelo que o dinheiro disponibilizado foi sempre na esfera da obrigação garantida ou seja, do empréstimo: As afirmações feitas pelo tribunal recorrido, sobre o negócio em causa, caracterizando-o, não incluem o suporte factual nos, agora, factos provados neste recurso.

29- Retirar o ponto 21 é não entender o negócio em causa. Uma vez que a Ré alegou, na sua contestação, ter entregue, efectivamente ao A o montante de 300 mil euros, o que o Autor negou sempre desde a petição inicial. E mui doutamente, EM CUMPRIMENTO DESSA DECISÃO, A SENTENÇA de 30/10/2024 VEIO RETIRAR DOS PONTOS 15. E 16. A EXPRESSÃO “ Por causa do acordo descrito em 13.” o A. recebeu o valor deatravés dos cheques....E VEIO ADITAR AO PONTO 21, a fim de sanar a ambiguidade detectada por este tribunal da Relação, AMPLIANDO A MATÉRIA DE FACTO, FACTOS QUE REVELEM A QUE TÍTULO É QUE A RÉ EMITIU OS AÍ REFERIDOS CHEQUES, referindo agora expressamente que a escritura foi celebrada para garantir o empréstimo.

30- Retirando dos pontos 15 e 16 aquela expressão, admitindo que o valor pago foi através daqueles cheques e o foi a título de empréstimo. Nada disto foi impugnado, nada disto poderia ser modificado pela decisão em recurso. E só assim faz sentido perante o negócio em causa.

31- Se a compra e venda como se afirma em 20 foi celebrada para garantir um empréstimo, qualquer quantia disponibilizada, foi a título de empréstimo e nunca a título do pagamento do preço da compra e venda ou seja, a título de PAGAMENTO DO PREÇO DE UM BEM. E é aqui que o douto Acórdão, agora em recurso, com o devido respeito, falha em toda a linha, uma vez que vê a compra e venda como um negócio isolado e esta apenas e só serviu de garantia a um empréstimo, tendo as partes celebrado o negócio não de compra e venda, mas de alienação em garantia, em que não há qualquer pagamento do preço do bem, mas a disponibilização de uma quantia a título de empréstimo. (mencionada em 21 da matéria provada)

32- Assim, o Tribunal não analisou o negócio em causa mas um outro que não resulta dos autos, o que o Tribunal deveria ter analisado não era o preço pago numa compra e venda, mas sim o valor entregue pela Ré ao Autor a título da alienação em garantia, através de um empréstimo garantido pela transmissão da propriedade de um bem e esta prova não pode ser feita por uma escritura de compra e venda. Muito menos, perante o negócio que o próprio acórdão admite, a prova do pagamento do valor disponibilizado não pode ser feita no enquadramento que foi do art.º 371º nº 1 do Código Civil. Daí o vício previsto no art.º 674º nº 1 a) do Código Civil.

33- O QUE FOI DECLARADO NA ESCRITURA PÚBLICA, FOI QUE FOI PAGO UM DETERMINADO VALOR PELO PREÇO DE UM BEM, E A VERDADE, NOS CASO DOS AUTOS, ESTANDO EM CAUSA UMA ALIENAÇÃO EM GARANTIA, NUNCA O NEGÓCIO GEROU QUALQUER OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DO PREÇO DE UM BEM. COMO NA ESCRITURA É AFIRMADO E REBATIDO PELA PROVA QUE O PRÓPRIO ACÓRDÃO FAZ DO NEGÓCIO QUE CELEBRARAM AS PARTES.

34- Logo a prova foi feita, de que as declarações insertas na escritura são falsas, pelo próprio negócio que se veio a provar. Não foi provado em algum momento que em tal negócio existia a obrigação para o Autor de pagamento do preço de um bem, à luz do art.º 879º c) do Código Civil.

35- Aliás, atento ao valor do mútuo e nos termos do art.º 1143º o mútuo até é nulo por falta de forma, o que já se invoca. Pois efectivamente não há qualquer

escritura de mútuo, como a lei obriga. E não se pode confundir uma escritura de compra e venda e uma escritura de mútuo. Na escritura que consta do ponto 13 que resulta da matéria provada, lê-se expressamente: *“declarou vender pelo preço de €300.000,00” já recebido... o prédio urbano.....*”

36- De facto perante a realidade do negócio em causa, que de forma alguma é uma compra e venda, mas a transferência do dinheiro só ocorre com o mútuo, podem tais declarações ter força plena. O que diz a sentença, em poucas palavras, é que a escritura prova que a Ré entregou ao A. 300 mil euros, e apesar de ali dizer que era para pagamento do preço de um imóvel, essa parte já nada faz prova plena, só mesmo a entrega. E porque razão? Qual o fundamento jurídico da prova plena para uns factos e não para outros?

37- Porém, tal acórdão vai mais além e está mesmo ferido de nulidade na medida em que é o mesmo que enquadra o negócio na figura da Alienação Fiduciária em Garantia, contradizendo tudo o que se disse anteriormente. Diante desta caracterização negócio, e afirmando mais que uma vez que a compra e venda apenas serve de garantia a um empréstimo, como pode, com lógica e de forma compreensível juridicamente, vir afirmar que o preço do bem objecto da compra e venda titulada pela escritura celebrada em 28/10/2016 foi pago? A única disponibilização de dinheiro num negócio de alienação fiduciária em garantia, é gerada pela obrigação do empréstimo e não da compra e venda. Ou seja, a quantia disponibilizada a título de empréstimo está garantida pela transmissão de uma propriedade a qual não gerou qualquer obrigação de pagamento de compra e venda para o Autor. Logo não há qualquer confissão de recebimento do preço à luz do artigo 347º porque provado foi que o negócio em causa não foi um contrato de compra e venda, mas sim uma alienação em garantia, cuja compra e venda, apenas e só, serviu para a transmissão da propriedade de um bem, servindo assim como garantia de um empréstimo e que esse sim gerou a disponibilização de um valor entregue pela Ré ao Autor.

38- Eliminar o ponto 21 (que trata do valor mutuado) torna a decisão ininteligível em virtude dessa ambiguidade de entendimentos e mesmo obscuridade, sem qualquer fio de raciocínio jurídico lógico o que a torna nula, à luz do art.º 615º nº 1 c), além do vício já alegado previsto no art.º 674º nº 1 a) do CPC.

39- Além disso, nunca os RR impugnaram os cheques e não alegam a existência de qualquer outro meio para o pagamento do valor apostado na escritura. O que já havia sido decidido e não impugnado. Daí que não há

dúvidas que aqueles cheques foram efectivamente para o pagamento do empréstimo enquadrado na alienação em garantia. Daí que se provou que a Ré apenas emitiu a favor do A os cheques contentes dos pontos 15, 16, na totalidade de 300 mil euros, no mesmo dia em que celebraram os contratos. Sendo esse o valor que corresponde ao valor apostado na escritura e mencionado no ponto 20 como quantia mutuada.

40- Porém, a entrega dos cheques não prova a transferência do valor titulado pelos mesmos para a esfera jurídica do Autor a título de empréstimo, que é a razão da transferência e não a compra e venda. E essa prova foi feita pelo mesmo, ao contrário do que refere o Acórdão em recurso. Aliás o que motivou a eliminação dos pontos 18, 19 e 23 da matéria de facto pelo Acórdão ora em recurso.

41- Assim, apesar das partes de declararem na escritura a realização de uma compra e venda, nos termos do artigo 879º do Código Civil, que define os efeitos essenciais deste contrato, apenas quiseram, o que está provado, o primeiro efeito ali elencado a) a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito para servir de garantia a um empréstimo. Não existiram os restantes efeitos, ou seja, b) obrigação de entrega da coisa; c) obrigação do pagamento do preço. A obrigação de pagamento é gerada pelo art.º 1142º do Código Civil, ou seja, uma das partes emprestou dinheiro a outra, que se obriga a restituir. E só assim se justifica, que tal quantia vencia juros.

42- Pelo que as declarações constantes da escritura devem ser analisadas dentro do negócio efectivamente celebrado, a alienação em garantia. Devem ser analisadas dentro do terceiro parágrafo do sumário do Acórdão ora recorrido.- Perante um complexo negocial integrado por uma compra e venda celebrada em simultâneo com um contrato promessa de compra e venda, em que a compra e venda de um imóvel celebrada entre as partes visou garantir o pagamento ao outorgante- comprador da quantia por este emprestada ao outorgante/vendedor , e por uma promessa de compra e venda de sinal contrário pela qual, o credor-fiduciário vincula-se (obrigacionalmente) face ao devedor/fiduciante a retransmitir-lhe o bem (a restituir, sob um prisma económico), uma vez esgotado o fim da garantia, isto é uma vez satisfeito o crédito, na tarefa de ponderação dos interesses em conflito dos diversos intervenientes não pode/deve olvidar-se que a alienação em garantia tem como efeito imediato a transferência da propriedade para o fiduciário e que a limitação dos poderes inerentes à titularidade do direito – a sua limitação ao fim garantístico – tem natureza meramente obrigacional (cf. art.º 1306.).

43- Dito por outras palavras, quando a compra e venda está inserida numa alienação em garantia, nunca as declarações dos outorgantes podem espelhar o negócio ou fazer fé, na medida em que o que se visou atingiu não foi a compra e venda mas outro contrato, a alienação em garantia. Contrato complexo, em que do contrato de compra e venda apenas se aproveitam da transmissão da propriedade, como feito típico deste contrato, a fim do mesmo funcionar de garantia ao negócio efectivamente pretendido e celebrado que é um mútuo. Não existindo nem pagamento do preço, nem entrega do bem, sendo que o valor apostado na escritura, é apenas um valor declarado para a transmissão do bem e nunca poderá ser visto como valor efectivamente recebido pela compra de um bem. A obrigação de pagamento é uma obrigação que surge no âmbito de um contrato de mútuo e nunca no âmbito de um contrato de compra e venda.

44- Por esta razão nunca poderia ter sido eliminado o ponto 21 da matéria provada, mas sim alterado no sentido de qual foi efectivamente a quantia disponibilizada pelo R ao A. em virtude do empréstimo garantido pela transmissão do bem, como se refere no ponto acima.

45- Analisar o ponto 21 fora do negócio em causa, provado nos presentes autos e que o douto acordo como vimos sufraga tal enquadramento jurídico, torna a decisão ininteligível em virtude dessa ambiguidade de entendimentos e mesmo obscuridade, sem qualquer fio de raciocínio jurídico lógico o que a torna nula, à luz do art.º 615º nº 1 c), além do vício já alegado previsto no art.º 674º nº 1 a) do CPC.

B- Quanto a decisão do ponto 17 da matéria de facto, o Recorrente alegou o vertido em 1.2, a 1.4 e não como se refere na douda decisão ora reclamada, o vertido em 1,5 a 1,10 porque tais alegações ou conclusões dizem respeito ao ponto 18 e não ao ponto 17 da matéria dada como provada. Ora, em realçar ao cheque não se fez qualquer apreciação da matéria que se pretendeu sujeitar a apreciação., apenas se faz a apreciação e que muito doutamente se concluiu como alegado quanto ao choque nº56, mas depois baralha toda a argumentação ou fundamentação a falar do cheque nº89 que não estava em causa neste ponto 17, para se concluir exactamente como vertido na sentença sem qualquer fundamentação ou análise do cheque em causa. Neste ponto há mesmo uma omissão de pronúncia, sancionado os termos do art.º 615º d) do CPC. Apreciado este ponto, teria a douda decisão concluir apenas que o valor mutuado foi o de 155.000 euros.

D- Outro ponto que o Recorrente sujeitou a apreciação, sendo um facto que é essencial a fim de aferir a desproporcionalidade das prestações é o que diz respeito ao VALOR REAL DO IMÓVEL.

46- Vem o douto Acórdão ora em recurso julgar este ponto dizendo: Destas conclusões recursórias retira-se que o recorrente pretende que seja aditado aos factos provados que o valor real ou de mercado do imóvel objecto dos autos era mais do dobro do preço pelo qual foi declarado vender à Ré, através da escritura de compra e venda realizada em 28 de outubro de 2016. Convoca para reapreciação o depoimento do mediador, CC (sessão de 03/12/2020) 0.48: Todavia, como o recorrente se encarregou de afirmar, esse facto, valor de mercado do imóvel, não foi alegado nem por ele, nem pelos réus, pelo que, independentemente desse facto ser susceptível de assumir essencialidade para a apreciação da acção não pode este tribunal da Relação sequer introduzir nos autos factos não alegados pelas partes.

47- Porém, com o novo Código de Processo Civil , de 2013, o Princípio do Dispositivo reconhece ao Tribunal a possibilidade de basear a sua decisão não só nos factos alegados pelas partes, mas também noutros factos, que, apesar de não expressamente alegados, se evidenciem no decurso da acção e se mostrem relevantes para o desfecho da lide, observados que sejam certos requisitos. Reconhecendo-se agora ao Juiz, para além da atendibilidade dos factos que não carecem de alegação e de prova a possibilidade de considerar, mesmo oficiosamente, os factos instrumentais, bem como os essenciais à procedência da pretensão formulada, que sejam complemento ou concretização de outros que a parte haja oportunamente alegado e de os utilizar quando resultem da instrução e da discussão da causa e desde que a parte interessada manifeste vontade de deles se aproveitar e à parte contrária tenha sido facultado o exercício do contraditório.

48- Como refere a jurisprudência e chamamos a exemplo o Acordo da Relação de Coimbra de 23/12/2016 no proc. 2316/12.4TBPBL.C1, in www.dgsi.pt, Deste modo, pois, sem prejuízo de às partes caber a formação da matéria de facto, mediante a alegação, nos articulados, dos factos principais que integram a causa de pedir, a reforma do processo civil atribuiu ao Tribunal a assunção de uma posição muito mais activa, por forma a aproximar-se da verdade material e alcançar uma posição mais justa do processo. Reconhecendo-se agora ao Juiz, para além da atendibilidade dos factos que não carecem de alegação e de prova a possibilidade de considerar, mesmo oficiosamente, os factos instrumentais, bem como os essenciais à procedência

da pretensão formulada, que sejam complemento ou concretização de outros que a parte haja oportunamente alegado e de os utilizar quando resultem da instrução e da discussão da causa e desde que a parte interessada manifeste vontade de deles se aproveitar e à parte contrária tenha sido facultado o exercício do contraditório.

49- Pelo que a decisão proferida e que ora se reclama neste ponto, não tem em conta o novo código de processo civil, pelo que nos termos do art.º 616º a) do mesmo diploma deverá esta questão ser apreciada à luz do art.º 5º do NCPC. Consistindo ainda um vício previsto no art.º 674º nº 1 al a) do CPC.

Nestes termos e nos melhores de direito que termos em que revogando-se o Acórdão *sub judicio*, proferindo-se acórdão que acolha as conclusões precedentes, ordenando-se que o processo volte ao tribunal recorrido, entendendo-se que a decisão de facto deve ser ampliada, em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito, e que ocorrem contradições na decisão sobre a matéria de facto que inviabilizam a decisão jurídica do pleito como será de Direito e Justiça!

A Ré não contra alegou.

Recebido o processo neste Supremo Tribunal de Justiça e suscitando-se ao relator dúvidas quanto à verificação no caso concreto dos pressupostos que preenchem a previsão legal do art.º 674º, nº1, alíneas a), b) e c) do CPC foi dado cumprimento ao disposto no art.º 655º, nº1 do CPC.

Em cumprimento do ordenado veio o Autor reiterar as razões já antes aduzidas e que no seu entendimento sustentam a admissibilidade do recurso.

Por seu turno a Ré voltou a defender a inadmissibilidade do recurso de revista excepcional por falta de preenchimento dos respectivos pressupostos.

Vejamos pois da admissibilidade do recurso interposto.

Importa dizer, desde já, que não se suscitam dúvidas quanto à legitimidade e ao valor da alçada e da sucumbência, não existindo nesta matéria qualquer impedimento à admissibilidade do presente recurso de revista, sendo o mesmo e por isso admissível face ao disposto no art.º 671º, nº1 do CPC.

De todo o modo sempre haverá que recordar aqui, por ser relevante no caso e face à alegação do Autor, o regime previsto no art.º 629º, nº2, alínea a) do CPC, segundo o qual “Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso com fundamento na violação das

regras da competência internacional, das regras da competência em razão da matéria ou da hierarquia, ou na ofensa de caso julgado;” (sublinhado nosso)

A propósito desta norma são as seguintes as considerações de A. Abrantes Geraldès, Recursos em Processo Civil, 8ª Edição Actualizada, a pág.64 e seguintes:

“Ao invés do que ocorre com a recorribilidade em torno da matéria da competência em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia, nestas situações a admissibilidade excepcional do recurso não abarca todas as decisões que incidam sobre a excepção dilatória de caso julgado ou sobre a autoridade de caso julgado, mas apenas aquelas de que alegadamente resulte a “*ofensa*” do caso julgado ou da autoridade de caso julgado.

Este efeito tanto pode emergir da *assunção expressa* de que a decisão recorrida não traduz essa ofensa (como ocorre quando se julga improcedente a excepção dilatória de caso julgado ou inverificado o efeito da autoridade de caso julgado), como do facto de ser proferida decisão sem consideração do caso julgado anteriormente formado, omitindo pronúncia a tal respeito (*ofensa implícita*).

Por conseguinte, esta regra especial aplica-se apenas aos casos em que seja julgada improcedente ou inverificada a excepção de caso julgado, que, a ocorrer, determinaria a absolvição do réu da instância, assim como nas situações em que o tribunal considere que os efeitos da autoridade de caso julgado emanados de decisão proferida noutra acção não se repercutem na apreciação do mérito da segunda acção.

Já estão *excluídas* desta previsão especial as situações em que se afirme a existência da excepção de caso julgado (e, consequentemente, absolvendo o réu da instância), ou se assumam, na apreciação do mérito da acção, os efeitos da autoridade de caso julgado emergente de outra decisão.

Nestes casos não se verifica qualquer ofensa de caso julgado, antes a prevalência ou a ponderação de outra decisão já transitada em julgado, pelo que a impugnação da decisão fica sujeita às regras da recorribilidade (art.º 629º, nº1), e oportunidade (arts. 644º e 671º).

Em suma, a *admissibilidade especial* de recurso (de apelação ou de revista) ao abrigo deste preceito depende dos seguintes pressupostos:

- Decisão da 1ª instância ou acórdão da Relação a que seja imputada a *ofensa de caso julgado* formal ou material ou da *autoridade de caso julgado*,

excluindo-se, pois, os casos em que seja afirmada a exceção de caso julgado ou aplicados os efeitos da autoridade de caso julgado;

- É *indiferente* para o efeito o valor do processo ou o valor da sucumbência, assim como qualquer outro impedimento ou condicionalismo legal, bastando que seja imputada à decisão recorrida a ofensa de caso julgado;

- Invocação expressa ou implícita deste *fundamento especial* de recorribilidade nas alegações do recurso de apelação ou de revista (art.º 637º, nº2), facultando ao juiz ou ao relator os elementos que lhe permitam pronunciar-se de imediato sobre a sua admissibilidade, nos termos do art.º 641º, nºs. 1 e 2.

- A norma que amplia a recorribilidade apenas pode servir para confrontar o Tribunal superior com a discussão da alegada ofensa de caso julgado, *excluindo-se* outros segmentos decisórios ou questões cuja impugnação esteja submetida às regras gerais, revelando-se estabilizado o entendimento segundo o qual, uma vez interposto recurso com fundamento exclusivo na ofensa de caso julgado, ao abrigo da norma excepcional do art.º 629º, nº2, alínea a), é vedado ao recorrente suscitar outras questões que extravasem esse fundamento.

Consequentemente, sem embargo da apreciação de outras questões que, porventura, sejam de conhecimento oficioso, o tribunal *ad quem* está circunscrito à reapreciação da questão em torno da ofensa de caso julgado ou da autoridade de caso julgado.

- Sem embargo das situações em que o erro de qualificação seja imediatamente apreensível, a alegação da ofensa de caso julgado satisfaz o pressuposto especial da recorribilidade e determina a admissão do recurso de apelação ou de revista com vista à apreciação do respectivo mérito pelo tribunal *ad quem*.

Por conseguinte, a admissibilidade do recurso, como pressuposto processual específico, não se confunde com a apreciação a jusante, do respectivo mérito, bastando a verosimilhança da ofensa de caso julgado em face dos elementos fornecidos pelos autos e evidenciados pelo requerimento de interposição de recurso.

O art.º 671º, nº3, sanou qualquer dúvida quanto à prevalência do regime especial constante do art.º 629º, nº2, alínea a), de modo que, tendo por fundamento a ofensa de caso julgado, a revista será de admitir fora do

condicionalismo geral, ainda que porventura se verifique uma situação de dupla conforme (art.º 671º, nº3) ou se trate de acórdão que não reúna as condições previstas no nº1.”

Regressando ao caso concreto o que verificamos é o seguinte:

Segundo o Autor foi por si alegado como fundamento do recurso interposto a circunstância da decisão do tribunal da Relação violar o caso julgado, uma vez que existem já nos autos questões de mérito questões essas que foram objecto de outras decisões nestes autos e que não foram impugnadas, nem abordadas nas conclusões do Recorrente e que devem por isso ser consideradas definitivamente decididas.

A ser assim não podia a Relação delas conhecer oficiosamente como conheceu, alterando matéria de facto que não foi impugnada pelo recorrente, em termos que se vieram a revelar mais desfavoráveis para o apelante, desrespeitando os princípios do caso julgado.

E concretiza dizendo o seguinte:

Em todas as sentenças e acórdãos proferidos nos autos incluindo a ora em recurso não há dúvida que, no caso em litígio, que estamos perante um “Contrato de Alienação em Garantia”, através do qual as partes celebraram dois negócios, sendo um deles um contrato de compra e venda de um imóvel cuja transferência de propriedade serviria para garantia a um empréstimo. (ponto 20 da matéria de facto, não impugnada).

A ser assim não podia concluir o acórdão agora ora em recurso do seguinte modo: “.....apesar de julgar provado que a ré entregou ao autor a quantia de 300 000,00 euros, não refere a que título é que foi feita essa entrega, isto é, se foi para pagar o preço fixado na escritura pública ou se a ré entregou essa quantia ao autor a título de empréstimo.”

Da leitura mais atenta do processo impunha-se concluir o seguinte:

a) Que o Tribunal da Relação do Porto na decisão de 12/09/2024 veio mandar apoiar a matéria de facto de forma a reflectir que o valor entregue pela Ré ao Autor foi a título de mútuo e nunca da compra e venda.

b) Que também era matéria assente, por efeito do art.º 607º nº 4 do CPC, porque nunca impugnado e expressamente aceite pela Ré que os cheques cuja emissão está provada em 15 e 16 titularam qualquer pagamento feito pela Ré ao Autor no âmbito deste negócio.

c) Que a dúvida que é agora ressuscitada por este acordo, já havia sido colocada no Acórdão de 09/09/2021: (pág.36) nos termos seguintes: “Mais. Assinalamos que a factualidade vertida nos itens 3º a 6º dos fatos julgados provados não revela a que título o autor recebeu os valores titulados pelos cheques emitidos à ordem do autor pela ré A entrega desses cheques ao autor, por si, nada revela sobre a causa da entrega dos cheques (pagamento/ empréstimo etc.), devendo ser apurado o concreto valor entregue pela ré ao autor a título de mútuo, sendo que a alegação dos endossos de cheques para relevar para a presente causa terá de ser acompanhada da alegação do suposto fim desse endosso.

d) Que a sentença de 25/06/2023, veio assim dirimir e sanar tal dúvida, dizendo nos seus pontos 15 e 16 que o valor dos cheques ali mencionados foram entregues por causa do acordo descrito em 13 (a saber, esse acordo era a compra e venda do imóvel). Ou seja, sanou a dúvida dizendo que os cheques foram emitidos e entregues ao Recorrente em virtude da realização da compra e venda.

e) Impugnada tal matéria pelo recorrente em sede de novo recurso veio o Tribunal da Relação em 12/09/2024, decidir o seguinte:

Não estão provados factos que revelem que a Ré pagou ao Autor o valor acordado pelas partes para a compra e venda referida em 13, como é afirmado nos pontos 15 e 16, ordenando a ampliação da matéria de facto nesse sentido e ainda de modo a nela verter a alegação do Autor feita na petição inicial no sentido de não lhe ter sido pago o valor declarado na escritura de compra e venda, correspondente a 300.000,00 euros. E ainda a que título foram emitidos os cheques mencionados em 15 e 16, bem como se esses choques foram recebidos, levantados, depositados numa conta do autor-recorrente.

f) Que em virtude desta decisão a sentença de 30/10/2024, a primeira instância veio alterar os pontos 15 e 16 (retirando a expressão por causa do acordo referido em 13, ou seja, a compra e venda) e ainda o ponto 20 (dizendo que a escritura de compra e venda apenas serviu para garantia de um empréstimo) e aditar o ponto 21 que servia para saber quais os valores recebidos pelo A da Ré a título de empréstimo, titulados pelos cheques mencionados em 15 e 16, por forma a cumprir o acórdão proferido.

g) Dizendo, ainda, aquela sentença, que tais valores titulados pelos cheques mencionados em 15 e 16 foram recebidos pelo autor-recorrente. E foi apenas este recebimento que o Recorrente impugnou no seu recurso, o recebimento

dos cheques89 no valor de 120.000,00€ e do valor de 25.000,00€ titulado pelo cheque03.

h) Retirando nos pontos 15 e 16 a expressão “” Por causa do acordo descrito em 13” ou seja, a quantia entregue através dos cheques nunca foi para cumprir com o pagamento do preço da compra, mas sim, agora com o ponto 21, foi entregue a título de empréstimo.

Alega assim que o que resultou da matéria de facto fixada foi que:

A) Não foi pago qualquer valor pela compra e venda, sendo que a transmissão da propriedade não envolveu qualquer preço mas apenas a transmissão de propriedade para garantia de um empréstimo; (não tendo qualquer sentido a afirmação feita no duto acórdão referida em 7º supra)

B) Que os cheques mencionados em 15 e 16 serviram para o pagamento do valor mutuado pela Ré ao Autor.

Mais alega que a única questão que o recorrente colocou em apreciação, foi o que sempre alegou, desde a petição inicial no sentido de não lhe ter sido pago o valor declarado na escritura de compra e venda, correspondente a 300.000,00 euros e que só através da decisão do Tribunal da Relação em 12/09/2024, viu reflectida na matéria de facto, no ponto 21 que ora o Acórdão em recurso elimina, voltando a fazer constar que o preço pago foi a título da compra e venda, uma vez que para justificar o pagamento do preço recorre ao efeito de prova plena da declaração confessória prestada na escritura.

Tudo isto apesar de vir a dar razão ao Autor dizendo que o cheque de 120 mil euros nunca serviu para pagamento, eliminando o ponto 18, 19 e 23, como este sempre defendeu.

Alega por fim ser evidente a relação dos cheques com o negócio, facto que o Autor sempre admitiu aceitando que tais cheques titularam o valor transmitido pela mesma ao Autor.

Por fim diz que logrou provar que aquele valor de 120 mil euros nunca foi por si recebido, o que aliás levou à eliminação dos pontos 18, 19 e 23 da matéria provada.

Conclui defendendo a ideia de que estamos perante uma decisão que contraria de forma evidente aquilo que com força de caso julgado havia ficado decidido na decisão proferida em 12/09/2014 o que nos termos do disposto no art.º 629º, nº2, alínea a) do CPC justifica a admissibilidade do recurso interposto.

Face ao antes exposto, é fácil concluir que estamos perante uma daquelas situações nas quais a revista a revista deve ser admitida.

Neste sentido e entre outros, cf. o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18.12.2013, no processo 1801/10.7TBOER.L1, relatado pelo Conselheiro Abrantes Geraldês, em www.dgsi.pt. onde no seu respectivo sumário se fez constar o seguinte:

“1. É de admitir a revista, independentemente do valor da causa ou da sucumbência, se for invocada a ofensa de caso julgado (art.º 629º, nº 2, al. a), in fine, do NCPC).

2. Tal ocorre designadamente quando a Relação, no âmbito de recurso de apelação interposto pelo A., modifica ex officio o que foi decidido na sentença da 1ª instância que é objecto de recurso, em termos que se revelam mais desfavoráveis para o próprio apelante.”

Nestes termos e estando nós perante um dos casos legalmente previstos em que o recurso é sempre admissível, como resulta do art.º 629º, nº2, alínea a), deve pois ser admitida a revista normal aqui interposta pelo Autor.

E sendo admissível a revista normal, obviamente que não pode haver lugar a revista excepcional, o que necessariamente determina que não possa ser admitida a revista excepcional que o Autor veio interpor ao abrigo do disposto no art.º 674º, nº1, alíneas a), b) e c) do CPC.

Termos em se admite a revista , enquanto revista normal ou comum.

*

II. Enquadramento de facto e de direito:

A ser assim, cabe pois apreciar e decidir o recurso em discussão, o qual e nos termos já antes melhor referidos terá que ser circunscrito à análise da ofensa (ou não) de caso julgado e, conexamente, à apreciação das invocadas nulidades do acórdão recorrido. (neste sentido e entre outros, ver os Acórdãos desta secção do STJ, de 11.11.2020, no processo nº214/17.4T8MNC.G1.S1 e de 25.03.2021, no processo nº1219/18.0T8LSB.L1.S1, ambos relatados pela Conselheira Maria da Graça Trigo e publicados em www.dgsi.pt).

Quanto á alegada ofensa de caso julgado, cabe fazer notar o seguinte, citando o que ficou dito no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 25.03.2021, processo nº 17335/18.9T8PRT.P1.S1, relatado pelo Conselheiro Fernando Baptista, em www.dgsi.pt:

“Como decorre do disposto nos arts. 580º, 581º, 619º, 621º e 625º, todos do Código de Processo Civil, a figura jurídico-processual do caso julgado pressupõe a existência de uma decisão que resolveu uma questão que se entronca na relação material controvertida ou que versa sobre a relação processual, e visa evitar que essa mesma questão venha a ser validamente definida, mais tarde, em termos diferentes, pelo mesmo ou por outro tribunal [Ver, v.g., Acs. do Supremo Tribunal de Justiça de 20/6/2012, proc. 241/07.0TTLSB.L1.S1 (Sampaio Gomes), de 15/11/2012, proc. 482/10.2TBVLN.G1.S1 (Oliveira Vasconcelos) e de 21/3/2012, proc. 3210/07.6TCLRS.L1.S1 (Álvaro Rodrigues). Ainda, Miguel Teixeira de Sousa, “O Objecto da Sentença e o Caso Julgado Material”, in BMJ 325/49 e ss.].

De acordo com os ensinamentos de Alberto dos Reis [Código de Processo Civil Anotado, Vol. III, págs. 93 e 94.4], o instituto do caso julgado exerce duas funções: uma função positiva e uma função negativa. Exerce a primeira quando faz valer a sua força e autoridade, que se traduz na exequibilidade das decisões; e exerce a segunda quando impede que a mesma causa seja novamente apreciada pelo mesmo ou por outro tribunal, compreendendo-se, desse modo, a razão de tal autoridade do caso julgado pela necessidade da certeza e segurança nas relações jurídicas, tanto mais que a decisão transitada pode até ter apreciado mal os factos e interpretado e aplicado erradamente a lei, mas no mundo do Direito tudo se passa como se a sentença fosse a expressão fiel da verdade e da justiça.

Também Manuel de Andrade, [Noções Elementares de Processo Civil, 2ª edição, pág. 306.5] diz que a excepção de caso julgado se fundamenta quer em razões de segurança e certeza jurídicas, quer no próprio prestígio dos tribunais que “seria comprometido no mais alto grau se a mesma situação concreta, uma vez definida por eles em dado sentido, pudesse depois ser validamente definida em sentido diferente”.

A decisão - sentença, despacho ou acórdão - suscetível de recurso (por contraposição às decisões proferidas no uso de um poder discricionário ou despacho de mero expediente, de simplificação ou agilização processual elencadas no artigo 630º do CPC não passíveis de recurso) faz ou forma caso julgado quando transita em julgado por não ser já suscetível de recurso ou

reclamação (artigo 628º do CPC) e assim se tornar imodificável (sem prejuízo das situações excepcionais decorrentes dos recursos extraordinários para uniformização de jurisprudência – artigos 688º e segs. –, do recurso de revisão – artigos 696º e segs. ou das sentenças sujeitas à cláusula “rebus sic stantibus” por condicionadas na sua eficácia ou autoridade à não alteração das circunstâncias que determinaram a condenação – artigo 619º n.º 2 do CPC).

Portanto, uma vez transitada em julgada a decisão, produz a mesma o efeito de “res judicata”, formando caso julgado formal, ou material, conforme o caso.

Assim, há caso julgado formal quando de simples preclusão ou externo às decisões sobre questões ou relações de carácter processual ou adjectivo [v.g., o conhecimento de excepções dilatórias ou de nulidades processuais (artigo 620º do CPC)], com efeitos apenas intraprocessuais. Ou, nas palavras sempre sábias de Manuel de Andrade [“Noções Elementares de Processo Civil”, Coimbra Editora, 1979, pág. 304. 6], quando falamos da força obrigatória que os despachos e as sentenças possuem relativa unicamente à relação processual, dentro do processo. O que quer dizer que na mesma acção o juiz não pode alterar essa sua anterior decisão [Sobre o caso julgado formal reza o art.º 619º CPC: “1. As sentenças e os despachos que recaiam unicamente sobre a relação processual têm força obrigatória dentro do processo.”, acrescentando o nº2 que se excluem os despachos previstos no art.º 630º (que extravasa da presente situação).]

Já (diferentemente) o caso julgado material, substancial ou interno reporta-se a “decisões relativas à relação material controvertida ou litigiosa (reconhecimento ou não reconhecimento de direitos substantivos das partes)”, “não podendo o mesmo ou outro tribunal ou qualquer outra autoridade, definir de modo diverso, o direito aplicável à relação material litigada”. Só este caso julgado – já não, portanto, aquele outro – tem efeitos intra e extra processuais (artigo 619º n.º 1 do CPC) [Ver Francisco Ferreira de Almeida, in “Direito Processual Civil”, vol. II ed. 2015 Almedina, p. 595/596.]

Nas palavras de Miguel Teixeira de Sousa [Estudos sobre o novo processo civil, 569-570.9], o critério da distinção assenta no âmbito da sua eficácia.

Impõe-se, assim, portanto, separar bem a natureza do caso julgado em causa, em uma outra vertente, no que tange ao respeito em posterior decisão do anteriormente decidido – tendo sempre em mente a superior importância do caso julgado, na medida em que funciona como garantia do prestígio dos tribunais e pacificação jurídica que “exige que a afirmação ou afirmações nele contidas não sejam no futuro colocadas de modo juridicamente relevante

numa situação de incerteza” [Castro Mendes, in “Limites Objetivos do Caso Julgado em Processo Civil”, edições Ática 42, p. 34.]”

Percorrendo o processo, constatamos que na sentença de 10/12/2020 foi fixada a seguinte factualidade:

Factos provados:

1. Por escritura pública de 28 de Outubro de 2016 outorgada na Conservatória do Registo Civil e Predial de Oliveira de Azeméis AA declarou vender, pelo preço de € 300.000,00, já recebido, à sociedade “P..., Lda” representada no acto pelo sócio e gerente BB, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação, sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo .46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número .20 - fls. 21 a 24 dos autos.
2. Da escritura pública referida em A) ficou a constar que o imóvel se destinava a revenda - fls. 21 a 24 dos autos.
3. O A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls.29.
4. Foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas.
5. O cheque nº54, no valor de € 50.000,00 foi depositado na conta nº14 titulada pelo A. - fls. 334-335 dos autos.
6. Os cheques nºs03, no valor de € 25.000,00,55 no valor de € 80.000,00 e56, no valor de 25.000,00 foram levantados ao balcão pelo A. - fls. 146, 185 e 189 dos autos.
7. Por documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, foi celebrado entre “P..., Lda.” representada pelo seu sócio-gerente BB como 1º outorgante e promitente vendedora e o AA como 2º outorgante o acordo intitulado “Contrato – promessa de Compra e venda junto aos autos a fls. 25 a 28 mediante o qual:

- a. - a primeira outorgante promete vender ao 2º outorgante e este adquiri-lo, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão , mansarda, anexos , logradouro , jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação , sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o numero ..20 - cláusula 1ª a 3ª.
- b. - o preço da venda será de € 353.200,00 e será pago da seguinte forma: A) 120.000.00 a título de sinal e princípio de pagamento no momento da assinatura do contrato; B) Ainda a título de sinal e princípio de pagamento o valor de € 2.085,00 em 28.11.2016, e os seguintes valores mensais, iguais e sucessivos no mesmo dia dos meses subsequentes; C) O remanescente do preço desta compra e venda será pago no ato da escritura pública, deduzidos os valores pagos a título de sinal - cláusula 4ª.
- c. - É da responsabilidade do 2º outorgante a designação da hora, dia e local da realização da escritura de compra e venda, bem como de proceder ao aviso à primeira outorgante, por qualquer meio e com a antecedência de 15 dias, desses elementos, obrigando-se a primeira outorgante a, na data que por esse efeito venha a ser designada, comparecer na escritura de compra e venda - cláusula 5ª;
- d. - A escritura será realizada, impreterivelmente, no prazo de um ano a contar da presente data, ou seja, até ao dia 28.10.2017 inclusivé - cláusula 6ª;
- e. - O prédio prometido vender é entregue nesta data ao promitente comprador que, desde já, entra na posse da mesma - cláusula 7ª;
- f. - Caso o 2º outorgante não cumpra no prazo previsto para a realização da escritura, ou seja, até 28.10.2017, inclusive, considera-se o contrato-promessa não cumprido por causa imputável ao 2º outorgante, com as consequências legais daí decorrentes, designadamente, a primeira outorgante assistir o direito de alienar por qualquer forma ou onerar o prédio urbano em causa, nos termos, preço e condições entendidas por convenientes - cláusula 8ª;
- g. - O contrato-promessa fica expressamente condicionado ao pagamento atempado e integral dos valores previstos a título de sinal, cuja falta determina e exime o 1º outorgante do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda por facto imputável ao promitente-comprador - cláusula 9ª;
- h. - A falta de pagamento de 3 sinais mensais determina a resolução do contrato-promessa por causa imputável ao promitente-comprador - cláusula

10^a;

i. - A não concretização da prometida compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador dá ao primeiro outorgante o direito de fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal – cláusula 11^a

j. - No caso de não ser concretizada a compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador este responde pelos danos sofridos pela promitente vendedora que se fixam em € 20.000,00 – cláusula 12^a;

8. O A. pagou à ora Ré, pelo menos, oito das prestações acima referidas em 5. - b. B) no valor total de € 16.680,00.

9. A sociedade ora Ré “P..., Lda” tem o NIPC60, tem por objeto “compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para os referidos fins” e a sociedade obriga-se: a) com a intervenção de três gerentes para os atos de alienação ou oneração de imóveis; b) com a intervenção de um dos gerentes para os atos de aquisição de imóveis; c) com a intervenção de dois gerentes para todos os atos não previstos nas alíneas anteriores – fls. 32/33.

10. O A., em representação da empresa M..., Lda, de que é gerente, a 15 de Setembro de 2017, deu autorização à 1^a R. para proceder à celebração de um contrato de intermediação imobiliária para venda do prédio identificado na cláusula primeira do contrato promessa de compra e venda estabelecido entre o declarante e a firma em 29 de Setembro de 2016 – fls. 82 dos autos.

11. Pela “Delegação de Poderes” de fls. 81, datada de 05/06/2017 e autenticada na mesma data, DD e EE, na qualidade de gerentes da sociedade “P..., Lda”, declaram que, nos termos do art.º 261.º do CSC, delegam poderes no gerente BB para sozinho vincular a sociedade na escritura de compra e venda do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina, destinada a habitação, sito na Rua 4, concelho de Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..46 e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o numero ..20/20000711 – fls. 81 dos autos.

12. A presente acção foi intentada em 20 de Setembro de 2017 – fls. 40 dos autos.

13. Com data de 31-01-2017, o 2º R. na qualidade de denunciante, fez queixa de furto em veículo, incluindo nos objectos em causa um cheque endossado, que a 1ª R., através da sociedade mandatária, associa ao cheque nº89, no valor de € 120.000,00 – fls. 167 e 169-170.

14. O imóvel id. em A) tem o valor patrimonial de € 270.050,00 – fls. 34 dos autos.

Factos não provados (todos os restantes não considerados provados, em especial):

A. Que o autor só acedeu à celebração em 28.10.2016 dos contratos de compra e venda e contrato-promessa de compra e venda devido à situação de necessidade de dinheiro em que se encontrava;

B. Que esta situação era do conhecimento dos RR. e levaram o A. a celebrar os referidos negócios para se aproveitar dela;

O Tribunal da Relação por decisão proferida a 09/09/2021 e na sequência do recurso interposto pelo Réu/Recorrente procedeu à alteração da matéria de facto, fundamentando do seguinte modo a decisão proferida:

“Todavia, verificamos que a decisão de facto vertida na sentença é insuficiente para a apreciação e decisão da acção e do recurso. Concretizando.....

a)...Todavia como resulta da omissão assinalada relativamente à decisão de facto os factos alegados nos artigos 6º a 23, 25º a 29º da petição, os quais, são suscetíveis de traduzir o alegado acordo de fiducia celebrado entre as partes não foram considerados na decisão de fato.

b)....Efectivamente o autor alegou que a alienação foi feita com o fim de garantir a dívida de € 130 000,00, valor este que recebeu da ré- sociedade a título de quantia mutuada. E esses factos não foram vertidos na decisão de facto.

c) Mais. Assinalamos que a factualidade vertida nos itens 3º a 6º dos fatos julgados provados não revela a que título o autor recebeu os valores titulados pelos cheques emitidos à ordem do autor pela ré -sociedade, nem revela a razão dos endossos que o autor fez sendo certo que o endosso é uma forma cambiária de transmissão do título e só pode ser validamente feito pelo legítimo portador do cheque, seja ele o seu beneficiário originário ou aquele que justificar o seu direito por uma série ininterrupta de endossos-artigo 14º e ss LUCheques.

A entrega desses cheques ao autor, por si, nada revela sobre a causa da entrega dos cheques (pagamento/ empréstimo etc), devendo ser apurado o concreto valor entregue pela ré ao autor a título de mútuo, sendo que a

alegação dos endossos de cheques para relevar para a presente causa terá de ser acompanhada da alegação do suposto fim desse endosso.

d) Também não foram considerados na decisão de facto o alegado não pagamento pelo autor dos 120 euros de sinal da promessa de compra e venda, nem tão pouco a alegação do autor de que a ré não pagou o preço acordado para a compra e venda, factos que relevam para apreciar e decidir as questões suscitadas na petição inicial.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 662º, nº2, parte final, e nº 3, al. c) do CPC, impõe-se anular a sentença recorrida com vista à ampliação da matéria de fato relevante para a apreciação e decisão da causa e posterior produção de prova em julgamento, sem prejuízo da apreciação de outros pontos de fato, ficando assim prejudicada a apreciação e decisão das restantes questões que constituíam o objecto do recurso.

Mais se assinala que, oportunamente, deverá o tribunal recorrido ponderar, ao abrigo do artigo 590º, nº2, al. b) do CPC, conceder ao autor prazo para concretizar os artigos 1º e 2º da petição inicial a propósito dos concretos valores das dívidas acumuladas, da alegada necessidade de liquidez (conclusão de direito), por forma a permitir aferir da alegada “exploração de estado de necessidade do autor) do autor”.

Na sequência de tal decisão a 1ª instância procedeu à realização de nova audiência de julgamento na sequência do qual foi proferida sentença que julgou improcedente, por não provada, a presente acção, absolvendo os Réus dos pedidos formulados pelo Autor, do mesmo modo que julgou improcedente a reconvenção, absolvendo o Autor da mesma.

Nessa mesma sentença foi alterada e ampliada a matéria de facto, passando a constar da mesma o seguinte:

Factos provados:

1. A aquisição do prédio urbano composto de casa de cave rés-do- chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação, sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..20 encontrava-se registada a favor do A. através da Apresentação cem de seis de Setembro de dois mil e doze - fls. 21 a 24 dos autos.

2. Tal casa foi adquirida e apenas se destinava à revenda e nesse sentido, no ano de 2007 assinou o mesmo um contrato promessa através do qual a

promitente compradora tomou posse do referido imóvel - fls. 15 e 17 a 20 dos autos.

3. A fim de resolver o problema intentou acção para resolver o contrato, tendo sido proferida decisão através da homologação de um acordo em 4 de Fevereiro de 2015 no âmbito do Proc. nº 9156/13.1TBVNG, de acordo com o qual, as partes deram sem efeito a resolução do contrato promessa celebrado em 14-02-2007, reafirmando as declarações de promessa de venda e de comprar o mesmo imóvel, sendo o preço da prometida venda de € 740.000,00, devendo a escritura de compra e venda realizar-se até 30-06-2015 - fls. 15 e 17 a 20 dos autos.

4. A promotente compradora FF continuou a ocupar o imóvel após 31-07-2015.

5. O A. desempenhava a actividade de construtor civil no âmbito da sociedade M..., Lda

6. Aquela sociedade tinha, por vezes, problemas de tesouraria e, nessa medida, dificuldades de pagar a trabalhadores e fornecedores para conseguir materiais necessários às obras.

7. Aliado a tal situação, a empresa em questão tinha valores de que era credora a não serem pagas, sendo que a Câmara Municipal de Aveiro, a qual adjudicou várias obras como as do Gabinete de Atendimento Integrado; Reabilitação da Sede dos Amigos do Parque e dos Sanitários Públicos do Parque; que foram adjudicados em 2007, só foram pagos no ano de 2022, depois de judicialmente obrigados ao pagamento por sentença objecto de recurso nos proc. nº 157/12.8-BEAVR que correu termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro - Docs. 1 e 2 juntos com o requerimento de 26-06-2023.

8. Nesta altura e devido a este problema, a Empresa deixou de trabalhar em obras públicas, remetendo-se aos privados, onde a situação também não era fácil, por exemplo no processo nº 2572/12.8T20VR, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro- Juízo de Execução de Ovar, cuja quantia de 37.000,00€ levou mais de 10 anos para ser recuperada - Doc. 3 junto com o requerimento de 26-06-2023.

9. Tinha ainda outros processos (Proc. nº 973-12.0T2AVR.C1, Proc. nº 4006/08.3TB AVR e Proc. nº 230/13.2T2AVR) em que era R. o A. ou a sociedade id. em 5., que envolviam valores de cerca de € 53.366,15, e outro em que figurava como Autor (Proc. nº 60/16.2TBOVR) que envolvia quantia de €

361.073,23 - Docs. 4 a 7 juntos com o requerimento de 26-06-2023.

10. Em 2016 e 2017, o A tinha a haver da sociedade referida em 5. os montantes que ia emprestando à mesma, ora em pagamentos que fazia a emprega dos, fornecedores, mão de obra, ou mesmo em dinheiro e que se cifravam em aproximadamente 634.000,00€ (seiscentos e tinta e quatro mil euros), em 2017 - Doc. 8 junto com o requerimento de 26-06- 2023.

11. O problema gerado com a promitente compradora, atrasou os planos do A. para venda da referida moradia.

12. Perante uma situação de dificuldade de liquidez, o A. contactou com o legal representante da Ré - Senhor BB.

13. Por escritura pública de 28 de Outubro de 2016 outorgada na Conservatória do Registo Civil e Predial de Oliveira de Azeméis AA declarou vender, pelo preço de € 300.000.00, já recebido, à sociedade “P..., Lda.” representada no acto pelo sócio e gerente BB, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação, sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número 2420 - fls. 21 a 24 dos autos.

14. Da escritura pública referida em A) ficou a constar que o imóvel se destinava a revenda - fls. 21 a 24 dos autos.

15. Por causa do acordo descrito em 13., o A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29.

16. Por causa do acordo descrito em 13., foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas.

17. O cheque nº54, no valor de € 50.000,00 foi depositado na conta nº14 titulada pelo A. - fls. 334-335 dos autos.

18. Os cheques nºs03, no valor de € 25.000,00,55 no valor de € 80.000,00 e56, no valor de 25.000,00 foram levantados ao balcão pelo A. - fls. 146, 185 e 189 dos autos.

19. Por documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, foi celebrado entre “P..., Lda.” representada pelo seu sócio-gerente BB como 1º outorgante e promitente vendedora e o AA como 2º outorgante o acordo intitulado “Contrato – promessa de Compra e venda junto aos autos a fls. 25 a 28 mediante o qual:

a. - a primeira outorgante promete vender ao 2º outorgante e este adquiri-lo, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos , logradouro , jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação , sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..20 - cláusula 1ª a 3ª.

b. - o preço da venda será de € 353.200,00 e será pago da seguinte forma: A) 120.000.00 a título de sinal e princípio de pagamento no momento da assinatura do contrato; B) Ainda a título de sinal e princípio de pagamento o valor de € 2.085,00 em 28.11.2016, e os seguintes valores mensais, iguais e sucessivos no mesmo dia dos meses subsequentes; C) O remanescente do preço desta compra e venda será pago no ato da escritura pública, deduzidos os valores pagos a título de sinal - cláusula 4ª.

c. - É da responsabilidade do 2º outorgante a designação da hora, dia e local da realização da escritura de compra e venda, bem como de proceder ao aviso à primeira outorgante, por qualquer meio e com a antecedência de 15 dias, desses elementos, obrigando-se a primeira outorgante a, na data que por esse efeito venha a ser designada, comparecer na escritura de compra e venda - cláusula 5ª;

d. - A escritura será realizada, impreterivelmente, no prazo de um ano a contar da presente data, ou seja, até ao dia 28.10.2017 inclusivé - cláusula 6ª;

e. - O prédio prometido vender é entregue nesta data ao promitente-comprador que, desde já, entra na posse da mesma - cláusula 7ª;

f. - Caso o 2º outorgante não cumpra no prazo previsto para a realização da escritura, ou seja, até 28.10.2017, inclusive, considera-se o contrato-promessa não cumprido por causa imputável ao 2º outorgante, com as consequências legais daí decorrentes, designadamente, a primeira outorgante assistir o direito de alienar por qualquer forma ou onerar o prédio urbano em causa, nos termos, preço e condições entendidas por convenientes - cláusula 8ª;

g. - O contrato-promessa fica expressamente condicionado ao pagamento atempado e integral dos valores previstos a título de sinal, cuja falta determina e exime o 1º outorgante do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda por facto imputável ao promitente-comprador – cláusula 9ª;

h. - A falta de pagamento de 3 sinais mensais determina a resolução do contrato-promessa por causa imputável ao promitente-comprador - cláusula 10ª;

i. - A não concretização da prometida compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador dá ao primeiro outorgante o direito de fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal – cláusula 11ª;

j. - No caso de não ser concretizada a compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador este responde pelos danos sofridos pela promitente vendedora que se fixam em € 20.000,00 – cláusula 12ª;

20. O A. pagou à ora Ré, pelo menos, oito das prestações acima referidas em 5. - b. B) no valor total de € 16.680,00.

21. A sociedade ora Ré “P..., Lda” tem o NIPC60, tem por objeto “compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para os referidos fins” e a sociedade obriga-se: a) com a intervenção de três gerentes para os atos de alienação ou oneração de imóveis; b) com a intervenção de um dos gerentes para os atos de aquisição de imóveis; c) com a intervenção de dois gerentes para todos os atos não previstos nas alíneas anteriores – fls. 32/33.

22. O A., em representação da empresa M..., Lda, de que é gerente, a 15 de Setembro de 2017, deu autorização à 1ª R. para proceder à celebração de um contrato de intermediação imobiliária para venda do prédio identificado na cláusula primeira do contrato promessa de compra e venda estabelecido entre o declarante e a firma em 29 de Setembro de 2016 - fls. 82 dos autos.

23. Pela “Delegação de Poderes” de fls. 81, datada de 05/06/2017 e autenticada na mesma data, DD e EE, na qualidade de gerentes da sociedade “P..., Lda”, declaram que, nos termos do art.º 261.º do CSC, delegam poderes no gerente BB para sozinho vincular a sociedade na escritura de compra e venda do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina, destinada a habitação, sito na Rua 4, concelho de Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..46 e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o numero ..20/20000711 – fls. 81 dos autos.

24. A presente acção foi intentada em 20 de Setembro de 2017 – fls. 40 dos autos.

25. Com data de 31-01-2017, o 2º R. na qualidade de denunciante, fez queixa de furto em veículo, incluindo nos objectos em causa um cheque endossado, que a 1ª R., através da sociedade mandatária, associa ao cheque nº89, no valor de € 120.000,00 – fls. 167 e 169-170.

26. O imóvel id. em A) tem o valor patrimonial de € 270.050,00 – fls. 34 dos autos.

Factos não provados:

A. O Autor, através de um conhecido dessa promitente vendedora - Senhor GG, conheceu o representante legal da Ré, com a indicação que este o poderia ajudar, enquanto a promitente compradora conseguia o valor necessário ao pagamento da casa.

B. O Senhor BB bem sabia de toda a envolvente sobre o negócio da promessa da venda do imóvel e da situação complicada financeiramente do A e que sugeriu um empréstimo, em que a casa ficaria como garantia, como forma de conseguir liquidez, e mal, a promitente compradora, saldasse o valor da compra e efectuasse a escritura, o mesmo pagaria o valor mutuado.

C. O contacto feito com o Sócio Gerente da Ré, foi realizado através de um Senhor chamado HH, que tinha intenções de comprar a casa que também foi dada à ora Ré através de um contrato exactamente igual ao que se discute nestes autos, e que para tal compra o Senhor BB pedia logo o valor de 80 mil euros e taxas e seguros a fim de se conseguir o empréstimo da conta.

D. Todo o descrito foi um esquema engendrado pelo Sócio Gerente da Ré e o Senhor HH, com o intuito da Ré ficar com as duas casas, uma pertencente ao A. e outra à Empresa do mesmo, com a promessa da resolução rápida dos problemas financeiros destes.

E. Foi asseverado ao A. de que não perderia a sua casa e que só teria de assinar uma escritura e mais uns documentos, por forma a ficar formalizado este negócio.

F. A transmissão da propriedade do imóvel para a Ré, nunca fora uma solução sequer conjecturada, uma vez que o Autor apenas recebeu 130.000,00€ de uma casa com valor patrimonial de 270.000,00€ (mais do dobro do valor), pelo

que a intenção real do Autor era um contrato de mútuo com hipoteca, ou seja, o Autor sempre teve a convicção de que a escritura a outorgar seria para formalizar uma garantia sobre o imóvel e assegurar o pagamento da dívida, sendo que o contrato particular consubstanciaria um plano de pagamento a prestações da mesma.

G. Só naquele dia, pouco tempo antes da outorga da escritura, é que lhe foi imposto um contrato de compra e venda, em razão da formalização necessária imposta por quem emprestou o dinheiro, a Ré.

H. O A. só se apercebendo do real negócio que tinha feito quando a advogada, alertada na acção executiva pela Executada (promitente compradora) apresenta oposição à mesma dizendo que o aqui A não tinha legitimidade para a retirar daquela casa, porque na realidade a casa tinha sido vendida à aqui Ré;

I. Só nesse momento, é que o A se apercebeu do real negócio que havia realizado, porque nunca foi sua intenção vender a casa à aqui Ré e que com o mesmo já nem tinha possibilidade de a vender á prometente compradora.

J. Nunca o Autor pagou qualquer quantia a título de sinal no momento da outorga da escritura.

K. Que o autor só acedeu à celebração em 28.10.2016 dos contratos de compra e venda e contrato-promessa de compra e venda devido à situação de necessidade de dinheiro em que se encontrava; L. Que esta situação era do conhecimento dos RR. e levaram o A. a celebrar os referidos negócios para se aproveitar dela.

Desta decisão, foi também interposto recurso, em 02/20/2024, tendo sido proferido Acórdão do Tribunal da Relação do Porto em 12/09/2024, o qual decidiu o seguinte:

“...Posto isto, analisada a segunda sentença proferida pelo tribunal recorrido verificamos que no item 15º dos factos provados o tribunal continua a omitir factualidade essencial, isto é, o tribunal usando a expressão “por causa de” escreveu:

“15. Por causa do acordo descrito em 13., o A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29.”

E no item 16º dos fatos provados utiliza novamente a expressão referida:“ por causa do acordo escrito em 13” e escreveu: “por causa do acordo escrito em

13” , foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de €25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas”.

E nos itens 17º e 18º dos fatos provados escreveu :

“17. O cheque nº54, no valor de € 50.000,00 foi depositado na conta nº14 titulada pelo A. - fls. 334-335 dos autos.

18. Os cheques nºs03, no valor de € 25.000,00,55 no valor de € 80.000,00 e56, no valor de 25.000,00 foram levantados ao balcão pelo A. - fls. 146, 185 e 189 dos autos”

Resultando desses itens 17º e 18º quais os concretos cheques que o autor-recorrente recebeu/levantou ao balcão ou depositou.

Todavia, como resulta desses itens 15º, 16º, 17º e 18º, bem como da restante factualidade julgada provada e não provada, relativamente ao cheque nº89, no valor de € 120.000,00 emitido pela R. à ordem do A. não está provado que esse cheque tenha sido recebido, levantado ao balcão ou depositado numa conta titulada pelo autor-recorrente ou tenha sido endossado.

Consequentemente, não estão provados factos que permitam as afirmações feitas pelo tribunal recorrido na motivação da decisão de facto que aqui se reproduzem:

“É inequívoca a relação entre os ditos cheques e o valor constante da escritura junta aos autos” “Depois, o único cheque endossado é o tal cheque de € 120.000,00 “

“A R. liquidou o valor total plasmado na escritura e o A. pagou o valor do sinal (o que justifica o ponto J.), de modo que, em termos de numerário, o A. embolsou a quantia de €180.000,00.”

De resto, a redação dos itens 15º e 16º, na parte em que o tribunal recorrido utiliza a expressão “Por causa do acordo escrito em 13” revela-se ambígua e inadequada, porquanto, essa expressão, por si, não revela a que título é que a Ré emitiu em nome do autor esses cheques, isto é, se foi para pagar o preço referido na escritura de compra e venda, se foi a título de empréstimo, o que, como resulta do primeiro acórdão proferido neste tribunal da Relação do

Porto, constitui a questão essencial a decidir, isto é, apreciar e decidir se compra e venda referida no item 13º foi feita com o fim de garantir a dívida de € 130 000,00, valor este que o autor recebeu da ré- sociedade a título de quantia mutuada.

Pelo que, impõe-se que o tribunal a quo sana a ambiguidade verificada agora relativamente aos itens 15º e 16º dos factos provados, inserindo neles, assim ampliando a matéria de facto, factos que revelem a que título é que a ré emitiu os aí referidos cheques, bem como, se esses cheques foram recebidos, levantados e/ou depositados numa conta do autor-recorrente, uma vez que não estão provados factos que revelem que a ré pagou ao autor o valor acordado pelas partes para a compra e venda referida no item 13 dos factos provados, realidade que é afirmada na subsunção jurídica dos factos.

Acresce que o autor alegou que a ré não lhe pagou o valor total correspondente ao preço declarado da compra e venda, (€ 300 000,000) e essa alegação não está vertida na decisão de facto, uma vez que os itens 15º a 18º, não são suscetíveis de revelar essa realidade.

Assim, importa ampliar a decisão de facto de modo a nela verter a alegação do autor feita na petição inicial no sentido da ré não lhe ter pago o valor total declarado na escritura de compra e venda, correspondente a € 300 000,00, sendo certo que os itens 15º a 18º, limitam-se a dar como provado factos relativos a emissão e entrega de cheques, os quais, como é sabido são meios de pagamento. E relativamente ao cheque nº89, no valor de € 120.000,00 emitido pela R. à ordem do A., deverá o tribunal a quo ampliar a factualidade provada e/ou não provada, indicando os concretos meios de prova, de modo a revelar se esse cheque foi levantado e/ou depositado numa conta do autor-recorrente, sendo certo que na hipótese desse cheque ter sido endossado deve indicar a razão do endosso e se a quantia titulada pelo cheque chegou a ingressar na esfera jurídica do autor e com que fundamento, sendo certo que no pedido reconventional essa quantia de € 120 000,00 não é considerada pela ré.

De resto, cabe assinalar, a ré na contestação aceitou a alegação feita na petição que relativamente ao sinal acordado no contrato – promessa o autor apenas pagou a quantia de € 16 680,00.

Assim, não logramos alcançar a conclusão feita na fundamentação jurídica da sentença recorrida que se reproduz e se sublinha:

“Neste âmbito, cabe notar que a 1ª Ré nunca usufruiu do prédio, o qual, após a alienação, manteve-se na posse do A., que apenas liquidou a quantia de € 120.000,00 + € 16.680,00.

Quanto aos 120.000,00, embora o A. questione a situação relacionada com esse cheque, o mesmo foi emitido pela 1ª Ré a favor do A., que depois o terá endossado à 1ª Ré que, como se provou, assumiu a posse de tal cheque, referindo depois que terá sido furtado, o que significa que a 1ª Ré terá mantido esse valor na sua esfera jurídica.

Como quer que seja, apesar de não ter sido esclarecida a razão de ser desta mera operação contabilística, em que o A. recebe tal valor e, de imediato, entrega tal valor à 1ª Ré, os parcos elementos disponíveis apontam nesse sentido, o que nos reconduz à ideia de que, em termos substanciais, o valor que envolveu as partes foi a disponibilização da quantia de € 180.000,00, que o A., de forma inexplicável, não aceita, quando é manifesto que acedeu a tal valor seja por depósito de cheque, seja por levantamento do seu valor ao balcão, não subsistindo dúvidas neste capítulo.”

Mais.

As afirmações feitas pelo tribunal recorrido, a seguir reproduzidas, não têm suporte factual nos itens 15º a 18º dos factos provados:

“Antes de avançar para a análise global da realidade em apreço, importa ter presente que os negócios descritos nos autos foram realizados no mesmo dia, sendo que, após adquirir o imóvel descrito nos autos, a 1ª R. promete vender o mesmo ao aqui A. (que tinha acabado de alienar o imóvel), sendo que os seus elementos integram as características típicas da compra e venda e do contrato promessa de compra e venda.

Ora, da junção destes dois tipos resulta a celebração de um negócio fiduciário, contrato atípico, construído geralmente por referência a um tipo contratual conhecido, susceptível de ser adaptado a uma finalidade diferente da sua própria, através de uma convenção de adaptação (Pedro Pais de Vasconcelos, Contratos Atípicos, Coleção Teses, Almedina, 1995, pág.259) e, mais concretamente, dentro do género, uma alienação fiduciária ou venda em garantia, isto é, um negócio nos termos do qual um sujeito (prestador da garantia) transmite a outro (beneficiário da garantia) a titularidade de um bem ou de um direito, com a finalidade de garantia de um crédito, ficando o beneficiário da garantia obrigado, uma vez extinta esta finalidade, a

retransmitir-lhe aquela mesma titularidade, ” realidade evidenciada pelo facto de o prédio prometido vender ser entregue na data em apreço ao promitente-comprador que, desde já, entra na posse da mesmo, ou seja, apesar de ter alienado o imóvel, o A. continua a ter a posse do mesmo, situação que não encontramos numa vulgar compra e venda.”

Neste âmbito, cabe notar que a 1ª Ré nunca usufruiu do prédio, o qual, após a alienação, manteve-se na posse do A., que apenas liquidou a quantia de € 120.000,00 + € 16.680,00.

Quanto aos 120.000,00, embora o A. questione a situação relacionada com esse cheque, o mesmo foi emitido pela 1ª Ré a favor do A., que depois o terá endossado à 1ª Ré que, como se provou, assumiu a posse de tal cheque, referindo depois que terá sido furtado, o que significa que a 1ª Ré terá mantido esse valor na sua esfera jurídica.”

Efectivamente, os segmentos da sentença recorrida revelam que o tribunal recorrido entende que a compra e venda celebrada entre as partes e referida no item 13º dos factos provados, foi feita com a intenção do autor se financiar junto da ré e em simultâneo transmitir, a título de garantia fiduciária, a titularidade do imóvel para a ré, o qual, em caso de pagamento da quantia mutuada pela ré, seria transferido para o autor aquando do cumprimento do objectivo. Esta constituiria a parte obrigacional do acordo global celebrado entre autor e ré.

Todavia, o tribunal a quo julgou não provado que:

“F. A transmissão da propriedade do imóvel para a Ré, nunca fora uma solução sequer conjecturada, uma vez que o Autor apenas recebeu 130.000,00€ de uma casa com valor patrimonial de 270.000,00€ (mais do dobro do valor), pelo que a intenção real do Autor era um contrato de mútuo com hipoteca, ou seja, o Autor sempre teve a convicção de que a escritura a outorgar seria para formalizar uma garantia sobre o imóvel e assegurar o pagamento da dívida, sendo que o contrato particular consubstanciaria um plano de pagamento a prestações da mesma.

K. Que o autor só acedeu à celebração em 28.10.2016 dos contratos de compra e venda e contrato-promessa de compra e venda devido à situação de necessidade de dinheiro em que se encontrava;”

Isto é, o tribunal recorrido julgou não provado que a compra e venda realizada no dia 28.10.2016 pelo preço de € 130 000,00 tem como fim formalizar

garantia de um empréstimo no mesmo dia da compra e venda no valor de € 130 000,00.

E fê-lo, apesar da realidade apurada nos itens 19º al e) (e. - O prédio prometido vender é entregue nesta data ao promitente comprador que, desde já, entra na posse da mesma - cláusula 7ª;9 e 22º dos fatos provados) e 22 dos fatos provados (22. O A., em representação da empresa M..., Lda, de que é gerente, a 15 de Setembro de 2017, deu autorização à 1ª R. para proceder à celebração de um contrato de intermediação imobiliária para venda do prédio identificado na cláusula primeira do contrato promessa de compra e venda estabelecido entre o declarante e a firma em 29 de Setembro de 2016 - fls. 82 dos autos.)

Em consequência do exposto, resulta que o tribunal a quo omitiu na decisão de facto (fatos provados ou não provados) os factos atrás afirmados em sede de subsunção jurídica e que se revelam essenciais para a decisão a proferir, pelo que, importa que o tribunal a quo sane as deficiências e ambiguidades pormenorizadamente apontadas por este colectivo de juízes à redacção dos itens 15º e 16º dos fatos provados devendo também motivar a factualidade a verter nesses itens 15º e 16º dos factos provados.

O que determina a anulação da sentença proferida ao abrigo do art.º 662º, nº2, als c) e d) e nº3, als b) e c) do CPC, nos termos atrás referidos.

Assim, e em suma, veio este acórdão pedir que a primeira instância viesse sanar as deficiências e ambiguidades na redacção dos pontos 15º e 16º dos factos provados, ou seja:

Pelo que, impõe-se que o Tribunal a quo sane a ambiguidade verificada agora relativamente aos itens 15º e 16º dos factos provados, inserindo neles, assim ampliando a matéria de facto, factos que revelem, a que título é que a Ré emitiu os aí referidos cheques, bem como se, esses cheques foram recebidos, levantados, ou depositados numa conta do Autor-Recorrente, uma vez que não estão provados factos que revelem que a Ré pagou ao Autor o valor acordado pelas partes para a compra e venda referida no item 13 dos factos provados, realidade que é afirmada na subsunção jurídica dos factos.

E relativamente ao cheque nº89, no valor de € 120.000,00 emitido pela R. à ordem do A., deverá o tribunal a quo ampliar a factualidade provada e/ou não provada, indicando os concretos meios de prova, de modo a revelar se esse cheque foi levantado e/ou depositado numa conta do autor-recorrente, sendo certo que na hipótese desse cheque ter sido endossado deve indicar a

razão do endosso e se a quantia titulada pelo cheque chegou a ingressar na esfera jurídica do autor e com que fundamento, sendo certo que no pedido reconvenicional essa quantia de € 120 000,00 não é considerada pela ré.

De resto, cabe assinalar, a ré na contestação aceitou a alegação feita na petição que relativamente ao sinal acordado no contrato – promessa o autor apenas pagou a quantia de € 16.680,00.” (o sublinhado é nosso)

Em cumprimento do superiormente ordenado, a 1ª instância procedeu às seguintes alterações na decisão de facto:

Manteve o conteúdo dos pontos 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13. e 14. da matéria de facto provado, ou seja:

1. A aquisição do prédio urbano composto de casa de cave rés-do- chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação, sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..20 encontrava-se registada a favor do A. através da Apresentação cem de seis de Setembro de dois mil e doze - fls. 21 a 24 dos autos.

2. Tal casa foi adquirida e apenas se destinava à revenda e nesse sentido, no ano de 2007 assinou o mesmo um contrato promessa através do qual a promitente compradora tomou posse do referido imóvel - fls. 15 e 17 a 20 dos autos.

3. A fim de resolver o problema intentou acção para resolver o contrato, tendo sido proferida decisão através da homologação de um acordo em 4 de Fevereiro de 2015 no âmbito do Proc. nº9156/13.1TBVNG, de acordo com o qual, as partes deram sem efeito a resolução do contrato promessa celebrado em 14-02-2007, reafirmando as declarações de promessa de venda e de comprar o mesmo imóvel, sendo o preço da prometida venda de € 740.000,00, devendo a escritura de compra e venda realizar-se até 30-06-2015 - fls. 15 e 17 a 20 dos autos.

4. A promitente compradora FF continuou a ocupar o imóvel após 31-07-2015.

5. O A. desempenhava a actividade de construtor civil no âmbito da sociedade M..., Lda

6. Aquela sociedade tinha, por vezes, problemas de tesouraria e, nessa medida, dificuldades de pagar a trabalhadores e fornecedores para conseguir materiais necessários às obras.

7. Aliado a tal situação, a empresa em questão tinha valores de que era credora a não serem pagas, sendo que a Câmara Municipal de Aveiro, a qual adjudicou várias obras como as do Gabinete de Atendimento Integrado; Reabilitação da Sede dos Amigos do Parque e dos Sanitários Públicos do Parque; que foram adjudicados em 2007, só foram pagos no ano de 2022, depois de judicialmente obrigados ao pagamento por sentença objecto de recurso nos proc. nº 157/12.8BEAVR que correu termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro - Docs. 1 e 2 juntos com o requerimento de 26-06-2023.

8. Nesta altura e devido a este problema, a Empresa deixou de trabalhar em obras públicas, remetendo-se aos privados, onde a situação também não era fácil, por exemplo no processo nº 2572/12.8T20-VR, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro- Juízo de Execução de Ovar, cuja quantia de 37.000,00€ levou mais de 10 anos para ser recuperada - Doc. 3 junto com o requerimento de 26-06-2023.

9. Tinha ainda outros processos (Proc. nº 973-12.0T2AVR.C1, Proc. nº 4006/08.3TB AVR e Proc. nº 230/13.2T2AVR) em que era R. o A. ou a sociedade id. em 5., que envolviam valores de cerca de € 53.366,15, e outro em que figurava como Autor (Proc. nº 60/16.2TBOVR) que envolvia quantia de € 361.073,23 - Docs. 4 a 7 juntos com o requerimento de 26-06-2023.

10. Em 2016 e 2017, o A tinha a haver da sociedade referida em 5. os montantes que ia emprestando à mesma, ora em pagamentos que fazia a empresa dos, fornecedores, mão de obra, ou mesmo em dinheiro e que se cifravam em aproximadamente 634.000,00€ (seiscentos e tinta e quatro mil euros), em 2017 - Doc. 8 junto com o requerimento de 26-06- 2023.

11. O problema gerado com a promitente compradora, atrasou os planos do A. para venda da referida moradia.

12. Perante uma situação de dificuldade de liquidez, o A. contactou com o legal representante da Ré -Senhor BB.

13. Por escritura pública de 28 de Outubro de 2016 outorgada na Conservatória do Registo Civil e Predial de Oliveira de Azeméis AA declarou vender, pelo preço de € 300.000.00, já recebido, à sociedade “P..., Lda.” representada no acto pelo sócio e gerente BB, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação,

sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..20 - fls. 21 a 24 dos autos.

14. Da escritura pública referida em A) ficou a constar que o imóvel se destinava a revenda - fls. 21 a 24 dos autos.

Alterou o teor dos seguintes pontos de facto:

15. A R. emitiu a favor do A. os cheques nºs55 e54 no valor de € 130.000,00, que este recebeu, sendo que o cheque nº54, no valor de € 50.000,00 foi depositado na conta nº14 titulada pelo A. e o cheque nº55 no valor de € 80.000,00 foi levantado ao balcão pelo A. - fls. 29, 146 e 334-335 dos autos.

16. Foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas.

Saliente-se que anteriormente era o seguinte o teor de tais pontos de facto:

15. Por causa do acordo descrito em 13., o A. recebeu o valor de € 130.000,00 através dos cheques nºs55 e54 - fls. 29.

16. Por causa do acordo descrito em 13., foram ainda emitidos pela R. à ordem do A. os cheques nºs89, no valor de € 120.000,00,03, no valor de € 25.000,00 e56, no valor de 25.000,00, verificando-se que o primeiro cheque referido contém apenas uma assinatura, sendo que os outros 2 bem como os referidos em 3. apresentam duas assinaturas.

Alterou do seguinte modo os pontos 17 e 18:

17. Os cheques nºs03, no valor de € 25.000,00, e56, no valor de 25.000,00 foram levantados ao balcão pelo A. que embolsou tais valores - fls. 146, 185 e 189 dos autos.

18. O Cheque nº89, no valor de € 120.000,00 foi recebido pelo A que, de imediato, procedeu ao endosso a favor da R- fls. 29, 146, 167-170 dos autos.

Quanto ao ponto 19 (quer era anteriormente o ponto 25.), manteve a mesma redacção que eram, recorde-se, a seguinte:

19. Com data de 31-01-2017, o 2º R. na qualidade de denunciante, fez queixa de furto em veículo, incluindo nos objectos em causa um cheque endossado, que a 1ª R., através da sociedade mandatária, identifica como o cheque nº89, no valor de € 120.000,00 – fls. 29, 146, 167 e 169-170 dos autos.

Aditou aos factos provados os pontos 20 e 21, com o seguinte conteúdo:

20. A compra e venda, titulada pela escritura pública de 28 de Outubro de 2016 outorgada na Conservatória do Registo Civil e Predial de Oliveira de Azeméis AA declarou vender, pelo preço de € 300.000,00, já recebido, à sociedade “P..., Lda” representada no acto pelo sócio e gerente BB, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação, sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..20, foi celebrada para garantir o empréstimo de € 300.000,00 feito pela Ré sociedade à A..

21. A Ré sociedade entregou, efetivamente, à A. o montante de € 300.000,00.

O ponto 22 (anterior ponto 19) manteve a mesma redacção que era, recorde-se, a seguinte:

22. Por documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, foi celebrado entre “P..., Lda.” representada pelo seu sócio-gerente BB como 1º outorgante e promitente vendedora e o AA como 2º outorgante o acordo intitulado “Contrato – promessa de Compra e venda junto aos autos a fls. 25 a 28 dos autos mediante o qual:

a.- a primeira outorgante promete vender ao 2º outorgante e este adquiri-lo, livre de quaisquer ónus e encargos, o prédio urbano o prédio urbano composto de casa de cave rés-do-chão, mansarda, anexos , logradouro , jardim, campo de ténis e piscina destinada a habitação , sito na Rua 4, Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz sob o artigo ..46 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o numero ..20 – cláusula 1ª a 3ª.

b. - o preço da venda será de € 353.200,00 e será pago da seguinte forma: A) 120.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento no momento da assinatura do contrato; B) Ainda a título de sinal e princípio de pagamento o valor de € 2.085,00 em 28.11.2016, e os seguintes valores mensais, iguais e sucessivos no mesmo dia dos meses subsequentes; C) O remanescente do preço desta compra e venda será pago no ato da escritura pública, deduzidos

os valores pagos a título de sinal – cláusula 4ª.

c. - É da responsabilidade do 2º outorgante a designação da hora, dia e local da realização da escritura de compra e venda, bem como de proceder ao aviso à primeira outorgante, por qualquer meio e com a antecedência de 15 dias, desses elementos, obrigando-se a primeira outorgante a, na data que por esse efeito venha a ser designada, comparecer na escritura de compra e venda – cláusula 5ª;

d. - A escritura será realizada, impreterivelmente, no prazo de um ano a contar da presente data, ou seja, até ao dia 28.10.2017 inclusivé – cláusula 6ª;

e. - O prédio prometido vender é entregue nesta data ao promitente-comprador que, desde já, entra na posse da mesma – cláusula 7ª;

f.- Caso o 2º outorgante não cumpra no prazo previsto para a realização da escritura, ou seja, até 28.10.2017, inclusive, considera-se o contrato-promessa não cumprido por causa imputável ao 2º outorgante, com as consequências legais daí decorrentes, designadamente, a primeira outorgante assistir o direito de alienar por qualquer forma ou onerar o prédio urbano em causa, nos termos, preço e condições entendidas por convenientes – cláusula 8ª;

g.- O contrato-promessa fica expressamente condicionado ao pagamento atempado e integral dos valores previstos a título de sinal, cuja falta determina e exime o 1º outorgante do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda por facto imputável ao promitente-comprador – cláusula 9ª;

h.- A falta de pagamento de 3 sinais mensais determina a resolução do contrato-promessa por causa imputável ao promitente-comprador - cláusula 10ª;

i. - A não concretização da prometida compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador dá ao primeiro outorgante o direito de fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal – cláusula 11ª;

j. - No caso de não ser concretizada a compra e venda por causa imputável ao promitente-comprador este responde pelos danos sofridos pela promitente vendedora que se fixam em € 20.000,00 – cláusula 12ª;

Foi aditado o ponto 23

23. O cheque nº89, no valor de € 120.000,00, foi endossado pelo A. a favor da R. para pagamento do valor de 120.000.00 a título de sinal e princípio

de pagamento tal como referido na al. A) da cláusula 4ª do documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, foi celebrado entre “P..., Lda.” representada pelo seu sócio-gerente BB como 1º outorgante e promitente vendedora e o AA como 2º outorgante o acordo intitulado “Contrato - promessa de Compra e venda junto aos autos a fls. 25 a 28.

O ponto 24 (anterior ponto 20) manteve a seguinte redacção:

24. A Autora pagou à ora Ré, pelo menos, oito das prestações acima referidas em 5. - b. B) no valor total de € 16.680,00.

Foram aditados aos factos provados os seguintes pontos 25 e 26:

25. O contrato-promessa, titulado pelo documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, foi celebrado entre “P..., Lda.” representada pelo seu sócio-gerente BB como 1º outorgante e promitente vendedora e o AA como 2º outorgante o acordo intitulado “Contrato - promessa de Compra e venda junto aos autos a fls. 25 a 28 dos autos, outra finalidade não teve que facultar ao ora A. voltar a ser proprietário do imóvel vendido, na mesma data, por este à Ré sociedade, pago o “preço” acordado pela forma estabelecida na 4.ª Cláusula.

26. O autor só acedeu à celebração em 28.10.2016 dos contratos de compra e venda e contrato-promessa de compra e venda devido à situação de necessidade de dinheiro em que se encontrava, situação que era do conhecimento dos RR..

O ponto 27 (que era o anterior ponto 21) manteve a seguinte redacção:

27. A sociedade ora Ré “P..., Lda” tem o NIPC60, tem por objeto “compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para os referidos fins” e a sociedade obriga-se: a) com a intervenção de três gerentes para os atos de alienação ou oneração de imóveis; b) com a intervenção de um dos gerentes para os atos de aquisição de imóveis; c) com a intervenção de dois gerentes para todos os atos não previstos nas alíneas anteriores - fls. 32/33.

O ponto 28 (anterior ponto 22) manteve a seguinte redacção:

28. O Autor, em representação da empresa M..., Lda, de que é gerente, a 15 de Setembro de 2017, deu autorização à 1ª R. para proceder à celebração de um contrato de intermediação imobiliária para venda do prédio identificado na cláusula primeira do contrato promessa de compra e venda estabelecido entre o declarante e a firma em 29 de Setembro de 2016 - fls. 82 dos autos.

O ponto 29 (anterior ponto 23) manteve a seguinte redacção:

29. Pela “Delegação de Poderes” de fls.81, datada de 05/06/2017 e autenticada na mesma data, DD e EE, na qualidade de gerentes da sociedade “P..., Lda”, declaram que, nos termos do art.º 261.º do CSC, delegam poderes no gerente BB para sozinho vincular a sociedade na escritura de compra e venda do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, mansarda, anexos, logradouro, jardim, campo de ténis e piscina, destinada a habitação, sito na Rua 4, concelho de Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..46 e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o numero ..20/20000711 - fls. 81 dos autos.

O ponto 30 (anterior ponto 24) manteve a seguinte redacção:

30. A presente acção foi intentada em 20 de Setembro de 2017 - fls. 40 dos autos.

O ponto 31 (anterior ponto 26) manteve a seguinte redacção:

31. O imóvel id. em A) tem o valor patrimonial de € 270.050,00 - fls. 34 dos autos.

Quanto aos factos não provados passaram estes a ser os seguintes:

A. O Autor, através de um conhecido dessa promitente vendedora - Senhor GG, conheceu o representante legal da Ré, com a indicação que este o poderia ajudar, enquanto a promitente compradora conseguia o valor necessário ao pagamento da casa.

B. O contacto feito com o Sócio Gerente da Ré, foi realizado através de um Senhor chamado HH, que tinha intenções de comprar a casa que também foi dada à ora Ré através de um contrato exactamente igual ao que se discute nestes autos, e que para tal compra o Senhor BB pedia logo o valor de 80 mil euros e taxas e seguros a fim de se conseguir o empréstimo da conta.

C. Todo o descrito foi um esquema engendrado pelo Sócio Gerente da Ré e o Senhor HH, com o intuito da Ré ficar com as duas casas, uma pertencente ao A. e outra à Empresa do mesmo, com a promessa da resolução rápida dos problemas financeiros destes.

D. Foi asseverado ao A. de que não perderia a sua casa e que só teria de assinar uma escritura e mais uns documentos, por forma a ficar formalizado este negócio.

E. Só naquele dia, pouco tempo antes da outorga da escritura, é que lhe foi imposto um contrato de compra e venda, em razão da formalização necessária imposta por quem emprestou o dinheiro, a Ré.

F. O A. só se apercebendo do real negócio que tinha feito quando a advogada, alertada na acção executiva pela Executada (promitente compradora) apresenta oposição à mesma dizendo que o aqui A não tinha legitimidade para a retirar daquela casa, porque na realidade a casa tinha sido vendida à aqui Ré.

G. Só nesse momento, é que o A se apercebeu do real negócio que havia realizado, porque nunca foi sua intenção vender a casa à aqui Ré e que com o mesmo já nem tinha possibilidade de a vender á prometente compradora.

H. Nunca o Autor pagou qualquer quantia a título de sinal no momento da outorga da escritura.

I. Os RR. levaram o A. a celebrar os referidos negócios para se aproveitarem da situação de necessidade de dinheiro em que se encontrava.

*

Como sabemos desta decisão e designadamente no que toca à matéria de facto, foi interposto novo recurso de Apelação na sequência do qual a Relação proferiu o acórdão aqui recorrido e no qual foi feito constar a seguinte fundamentação:

“Como resulta das conclusões recursórias o recorrente impugna em bloco os itens 17º, 18º, 19º e 21 º aí incluindo argumentações que revelam a sua discordância com a motivação e com a decisão jurídica da causa.

Assim concluiu.

“1.10- Nunca o valor do cheque89, de € 120.000,00, foi alguma vez disponibilizado ao Autor, nem nunca poderia ter sido, até mesmo pelo facto de só contar uma assinatura no mesmo, o que desde logo se mostrava como um meio de pagamento inócuo. Nunca aquele título serviria para pagar o que quer que fosse. Endossado ou não, como não há prova de o ter sido, foi apenas uma “operação de cosmética”, para justificar o valor apostado na escritura, que não convinha ser um valor mais baixo que o valor patrimonial do imóvel. De facto,

o que aconteceu é que o valor disponibilizado a título de empréstimo pela Ré ao A. foi o de 155.000,00€ e não os 300.000,00 € que a sentença dá como provado no ponto 21.

1.11- Mais uma vez o mesmo vício faz com que a sentença seja nula em virtude do vertido no artigo 615.º, n.º 1, al. c), do Código de Processo Civil, havendo um erro de raciocínio lógico consistente na decisão por esta ser contrária à que seria imposta pelos fundamentos de facto ou de direito de que o juiz se serviu ao pro- feri-la. Logo o valor de 120 mil euros não pode ser descontado no valor de 352.200€ a que o A se obrigou a pagar em virtude do contrato promessa celebrado, pela disponibilização de apenas 155 mil euros.”

Como resulta do item 21º o tribunal a quo, apesar de julgar provado que a ré entregou ao autor a quantia de 300 000,00 euros, não refere a que título é que foi feita essa entrega, isto é, se foi para pagar o preço fixado na escritura pública ou se a ré entregou essa quantia ao autor a título de empréstimo, com a obrigação de restituição dessa quantia em determinada data, nem de que modo, isto é, com remuneração acrescida, traduzida na taxa de juros).

De concreto, apenas sabemos e foi julgado provado no item 20 dos fatos provados que a compra e venda foi celebrada para garantir o empréstimo de € 300.000,00 feito pela Ré sociedade à A., facto que não foi impugnado pelo recorrente, bem como foram apurados os factos vertidos nos itens 15º, 16º e 17º.

E na motivação da decisão de facto, o tribunal a quo escreveu:

“ (...) o que significa que, contabilisticamente, a R. liquidou o valor total plasmado na escritura (facto 21.) e o A. pagou o valor do sinal (o que justifica o ponto H.), de modo que, em termos de numerário, o A. embolsou a quantia de € 180.000,00, sendo que também recebeu os tais € 120.000,00 que, de imediato, entregou à R. (através do endosso do referido cheque) tal valor para pagamento do sinal contemplado no contrato promessa junto aos autos (facto 23.).”

E no item 23º dos factos provados da decisão resulta que o tribunal a quo julgou provado que o cheque nº89, no valor de € 120.000,00, foi endossado pelo A. a favor da R. para pagamento do valor de 120.000.00 a título de sinal e princípio de pagamento tal como referido na al. A) da cláusula 4ª do documento particular, datado de 28 de Outubro de 2016, o que, contraria, ter o tribunal a quo julgado não provado a al. H) dos factos não provados., alínea impugnada. (H Nunca o autor pagou qualquer quantia a

título de sinal no momento da outorga da escritura pública.”)

Sucedeu que esse facto, o referido endosso do cheque, não foi alegado pela ré na contestação, mas sim pelo autor no art.º 17º da petição, sendo que o autor não alegou, indicando a pessoa a quem endossou esse cheque nº89, no valor de € 120.000,00 .

Posto isto, os factos vertidos nos itens 5º, 16º, 17º e 20º são aqueles que revelam factos objectivos suportados pela prova documental junta aos autos, sendo certo que é ao autor, que cabe o ónus de prova que não recebeu o valor de 300 000,00 aposto na escritura de compra e venda.

E os itens 21º e 23º afirmam factos que não estão suportados com prova consistente.

Efectivamente, na escritura pública de compra e venda celebrada a 18.10.2016 o autor-recorrente declarou ter recebido 300 000,00 euros perante a conservadora e a compradora.

É certo que esta, enquanto documento autêntico, apenas faz prova plena dos factos que nele são atestados com base na percepção da entidade documentadora - nº 1 do art.º 371º, do CC - em que se inclui o que foi declarado pelas partes. A prova plena inerente à escritura enquanto documento autêntico não abrange a veracidade daquelas declarações.

Porém, e conforme é referido em acórdão do STJ de 09-07-2014 “ ... se é o vendedor que afirma, perante o notário, qual o montante do preço estipulado e afirma já o ter recebido entretanto, esta sua declaração de já ter recebido o preço implica o reconhecimento de um facto que lhe é desfavorável e beneficia os RR, o que a qualifica como confissão, nos termos do artigo 352.º do CC”. Efectivamente trata-se da admissão, feita pelo vendedor ao declaratório (comprador) perante notário, de um facto que é desfavorável ao declarante constitui confissão extrajudicial em documento autêntico, feita à parte contrária, que goza por isso de força probatória plena contra o confitente, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 355º, nºs 1 e 4, e 358º, nº 2 do Código Civil. A força probatória plena da confissão só pode ser contrariada por meio de prova do contrário, nos termos do disposto no artigo 347º do CC. Ou seja, está provado, por documento autêntico, que o Autor aquando da outorga da escritura publica de compra e venda de 28-09-2016 confessou ter já recebido o pagamento do preço da venda - € 300.000,00 euros - confissão que só poderia ser contrariada mediante prova do contrário, ou seja, mediante prova de que apesar de ter declarado, a autora não tinha recebido o preço da

venda (€ 200.000,00). E recaia sobre o autor o ónus dessa prova. Ora essa prova não foi feita, uma vez que o autor de concreto apenas logrou provar a factualidade vertida nos itens 15º, 16º, 17º e 20 dos factos provados.

Em consequência do exposto, porque os itens 21º e 23º afirmam factos que não estão suportados com prova consistente, verificada a contradição entre o item 23º, por um lado, e al H) dos factos não provados, por outro, reapreciada a prova convocada, determinamos a eliminação dos itens 21º e 23º dos factos provados, sendo certo que no que concerne ao contrato promessa, o item 24º dos factos provados não está impugnado, sendo matéria alegada pelo autor que não foi impugnada.”

*

Quanto ao objecto do presente recurso o que se impõe dizer é o seguinte:

Como já vimos, na tese do Autor/Recorrente e por força das decisões (de facto) anteriormente proferidas nos autos está definitivamente assente que a referida entrega foi feita para pagar o preço acordado na escritura pública celebrada no dia 28 de Outubro de 2016.

Para tanto refere que tal conclusão resulta das respostas dadas pela 1ª instância desde logo na decisão proferida a 19.12.2023 e posteriormente na decisão proferida a 30.10.2024 (cf. os factos 13., 15., 16., 17., 18., 20., e 21.) ambas proferidas em cumprimento do ordenado pelos acórdãos da Relação de 09.09.2021 e 12.09.2024, respectivamente.

E tem razão nesta sua versão dos factos, como resulta de forma clara do conteúdo de tais pontos, conteúdo esses que já todos conhecemos.

Por isso, subscrevemos a ideia de que a Relação não podia no acórdão aqui recorrido, vir dizer o seguinte: *“Como resulta do item 21º o tribunal a quo, apesar de julgar provado que a ré entregou ao autor a quantia de 300 000,00 euros, não refere a que título é que foi feita essa entrega, isto é, se foi para pagar o preço fixado na escritura pública ou se a ré entregou essa quantia ao autor a título de empréstimo.”*

Isto por ser verdade que tal questão já tinha sido discutida em todos os recursos interpostos nos autos e por isso decidida nos mesmos em definitivo.

Mais ainda porque a mesma questão nem sequer foi objecto de impugnação por parte do Autor/recorrente no recurso de Apelação que antecedeu a presente Revista.

Assim e como se verifica, desde logo, do corpo das suas alegações de recurso (cf. ponto 1) onde expressamente se refere o seguinte:

“Na douta sentença de 19-12-2023 dizia-se que as quantias mencionadas em 15º a 18º (antes, a factualidade vertida nos itens 3º a 6º) dos factos provados, foram recebidos em virtude do acordo descrito em 13 (escritura pública de compra e venda do imóvel), certo é que nessa escritura o preço era o de 300,000,00€.

Depois deste venerando Tribunal concluir que: analisada a sentença proferida pelo tribunal recorrido verificamos que no ontem 15º dos factos provados o tribunal continuava a omitir factualidade essencial, Se o valor foi para pagar o preço referido na compra e venda ou se foi a título de empréstimo. Vem agora a douta sentença no seu ponto 20, dizer A compra e venda, titulada pela escritura de 28 de outubro de 2016 foi celebrada para garantir o empréstimo de € 300.000,00 feito pela Ré sociedade à A. (ao A, rectifica-se). Ora, tratando-se de um empréstimo, como sempre o Recorrente, desde a primeira hora, pugnou e só agora vê tal facto como provado, quando foi a quantia, efectivamente, mutuada?”

E também nas conclusões de recurso (cf. conclusão 1ª) quando diz o seguinte:

“1- Uma questão absolutamente essencial à decisão destes autos e como refere o douto acórdão desta Relação nestes autos proferido a 12/09/2024, é o de saber quanto é que o Autor recebeu em virtude dos negócios celebrados com a Ré: se os 300.000,00 € declarados como disponibilizados a título de empréstimo; se pagou ou não a título de sinal 120 mil euros, se pagou o valor declarado na escritura ou não, ou se houve simulação de preço. (matéria de facto constante dos pontos 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, 23 da matéria considerada provada, e ponto H da matéria de facto considerada como não provada).”

Para além, do mais, é a própria Relação que afirma (cf. pág.25 do acórdão recorrido), que no recurso que interpôs, o Autor/Recorrente impugna a decisão proferida apenas quanto aos pontos 17, 18, 19 e 21 dos factos provados, afastando por isso da sua impugnação a factualidade contida no ponto 20.

A ser assim, não repugna aceitar a alegação do Autor/Recorrente segundo a qual, o que queria ver discutido no recurso de apelação anteriormente interposto era “apenas” a alteração do que no ponto 21 ficou decidido quanto ao montante recebido em virtude do negócio melhor descrito no ponto 20 e não a questão de saber a que título tal recebimento ocorreu.

Dito de outra forma, não estando impugnada a matéria contida no referido ponto 20 o que se pode podia discutir era apenas a factualidade que constava do ponto 21, ou seja, se o valor recebido pelo Autor foi efectivamente de € 300.000,00.

Em suma e como defende o Recorrente, cabe chamar à colação o que está previsto no nº4 do art.º 635º, segundo o qual, “Nas conclusões da alegação, pode o recorrente restringir, expressa ou tacitamente, o objecto inicial do recurso.”

E a propósito desta norma, importa retirar as seguintes conclusões:

Se o recorrente, de forma expressa ou tácita, restringir o âmbito do recurso, o tribunal *ad quem* não pode interferir na parte da sentença que ficou excluída na impugnação;

Ainda que por algum motivo o tribunal *ad quem* determine a anulação do processado, ficam salvaguardados, em definitivo, os efeitos da decisão recorrida, na parte que não tiver sido objecto de recurso e que, por isso, já transitou em julgado. (neste sentido cf. Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, 8ª Edição Actualizada, pág.162 e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04.10.2018, no processo nº588/12.3 TBPVL.G2.S1, relatora Conselheira Rosa Tching, publicado em www.dgsi.pt).

Perante o exposto, cabe pois concluir que nos autos, ao decidir como decidiu, a Relação não respeitou as regras previstas no nº5 do art.º 635º do Código de Processo Civil.

E ao alterar como alterou a decisão da matéria de facto proferida pela 1ª instância, conheceu de questão de que não podia tomar conhecimento, incorrendo assim na nulidade prevista na parte final da alínea d) do nº1 do art.º 615º do CPC.

Merece pois ser provida a revista aqui interposta.

*

III. Decisão:

Pelo exposto, concede-se provimento à revista e anula-se o acórdão recorrido, ordenando-se a baixa do processo à Relação nos termos do art.º 684º, nº2 do CPC para que quanto à matéria de facto supra identificada seja suprida a nulidade apontada, proferindo-se de seguida a decisão de facto e de direito que tenha em conta o que daí resultar.

*

Considerando a 2.ª parte do n.º 1 do artigo 527.º do CPC e o facto de não haver vencido no recurso, condena-se o recorrente nas custas do recurso por ter sido ele quem tirou proveito da concessão da revista.

*

Notifique.

Lisboa, 6 de Novembro de 2025

Relator: Carlos Portela

1ª Adjunta: Isabel Salgado

2ª Adjunto: Fernando Baptista