

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 10782/18.8T8PRT.P2.S1**

**Relator:** ARLINDO OLIVEIRA  
**Sessão:** 19 Novembro 2025  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** INDEFERIDA A RECLAMAÇÃO

**CONDENAÇÃO EXTRA VEL ULTRA PETITUM**

**NULIDADE DE ACÓRDÃO**

**DECISÃO-SURPRESA**

**CAUSA DE PEDIR**

**PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO**

**COMPETÊNCIA MATERIAL**

**LICENÇA DE UTILIZAÇÃO**

**ALVARÁ**

**RECLAMAÇÃO PARA A CONFERÊNCIA**

## Sumário

O diferente enquadramento jurídico extraído da factualidade alegada, não equivale a condenação para além do pedido, não configurando as nulidades previstas no artigo 615.º, n.º 1, al.s d) e e), do CPC.

## Texto Integral

Acordam, em Conferência, no Supremo Tribunal de Justiça

Notificada do Acórdão que antecede, datado de 18 de Setembro de 2025, em que se julgou improcedente a revista e confirmando-se o Acórdão recorrido, recurso, que havia sido admitido como revista excepcional, veio a ré/recorrente, **AA**, requerer a nulidade do mesmo, com os seguintes fundamentos:

- insiste-se na conclusão, em violação do disposto no artigo 8.º do RGEU, que fundamenta a nulidade do contrato o facto de se tratar de “utilização de licença de utilização desactualizada”;

- as obras efectuadas estão isentas de controlo prévio, pelo que a desactualização da licença de utilização é irrelevante;
- o tribunal alicerça a decisão em matéria não alegada, nem discutida em momento algum e imiscuindo-se em matéria do foro administrativo, com o fundamento em que o alvará de utilização usado pela autora para celebrar o contrato promessa, não foi declarado caduco nem cassado pela entidade pública que o emitiu;
- nem alterado/revogado pela Câmara Municipal;
- a desactualização da licença de utilização não foi autonomamente invocada como causa de pedir, nem a recorrente a pode contraditar, em violação do princípio do contraditório e da igualdade das partes, o que consubstancia a nulidade prevista no artigo 615.º, 1, d), do CPC e a violação do disposto nos seus artigos 609.º e 615.º, 1, e), por ultrapassar o objecto do pedido;
- a Lei da habitação terminou com a obrigação de o vendedor apresentar o alvará de utilização que apenas competia apresentar por este, cf. artigo 410.º do Código Civil e DL 281/99, agora não aplicáveis e;
- a prolação de decisão com base em juízos sobre a actualidade e a validade da licença de utilização exorbita a competência material do tribunal, integrando a nulidade do artigo 615.º, 1, d), do CPC.

Notificadas as demais partes, nada disseram.

### **Cumpre decidir:**

A requerente vem repetir o que já havia alegado em sede de nulidades imputadas ao Acórdão da Relação e que já foi objecto do Acórdão aqui proferido, que as apreciou, tendo concluído que as mesmas não se verificam, reiterando a recorrente, mais uma vez a mesma argumentação para, agora, as imputar ao Acórdão em análise.

Efectivamente e sem que a requerente venha alegar algo de novo ou que acrescente e/ou complemento o anteriormente quanto a tal alegado, no Acórdão proferido no STJ, já foram analisadas e decididas todas as questões que, mais uma vez, vem arguir, como consta de fl.s 46 a 48, nos seguintes termos:

**A. Se o acórdão recorrido é nulo por ultrapassar o pedido formulado e por proferir decisão fora do âmbito da sua competência e consubstanciar decisão surpresa.**

*Defende a recorrente que o acórdão em análise é nulo, por decidir para além do pedido formulado pela autora, sem modificação objectiva da instância, abrangendo matéria distinta e não alegada e por se pronunciar sobre a validade da licença de utilização/alvará, para o que carece de competência.*

*Sustenta tal conclusão no facto de ao longo dos autos, nenhuma das partes se ter referido à “licença de utilização desactualizada”.*

*O artigo 615, n.º 1, al.s d) e e), sanciona com a nulidade a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento (al. d) ou condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido (al. e), radicando esta nulidade, na violação do disposto no artigo 609.º, n.º 1, do CPC.*

*A nulidade a que se refere a al. d), do artigo 615, CPC, radica na omissão de pronúncia (não aprecia questões de que devia conhecer – 1.ª parte) ou no seu inverso, isto é, do conhecimento de questões de que não podia tomar conhecimento, por não terem sido postas em causa (2.ª parte).*

*Parece resultar do alegado pela recorrente, que esta imputa a condenação em pedido diferente do formulado por a autora ter pedido a resolução do contrato e ter vindo a ser decretada a nulidade do mesmo.*

*Nulidade que veio a ser decretada com o fundamento em a transmissão da fracção em causa ter sido feita com base em licença de utilização desactualizada, por via das alterações físicas que sofreu o prédio em que se insere a dita fracção.*

*Como é óbvio é ao tribunal que cabe “ler” o direito em face da factualidade provada, resultante da matéria alegada, tendo o tribunal entendido que a sanção decorrente de tal vício é a nulidade do contrato, sendo quanto a tal, de resto, que a recorrente se insurge, em termos de mérito.*

*Assim, o Acórdão manteve-se dentro do pedido formulado pela autora, apenas o tendo enquadrado em termos juridicamente distintos, com base na factualidade alegada, o que não equivale a condenação para além do pedido.*

*De resto, nem sequer se pode dizer que a questão da “desactualização da licença de utilização” não foi afluída nos autos.*

*Efectivamente isso é referido nos artigos 81.º, 145.º, 146.º e 147.º da petição inicial, depois de na mesma se terem descrito as alterações a que foi sujeito o imóvel em causa, que originou a necessidade de alteração da propriedade horizontal, deixando a licença de utilização utilizada pelas partes para a formalização do negócio, de traduzir a realidade física do edifício em que se integra a fracção transmitida à ré, o que, desde logo, afasta a ocorrência de qualquer “decisão surpresa”, dado que a questão da actualidade da licença de utilização é um dos argumentos que integra a causa de pedir que sustenta o pedido formulado pela autora.*

*Ou seja, conheceu a decisão recorrida de todas as questões que havia que conhecer, no âmbito das respectivas alegações das partes processuais, sem que se tenha ultrapassado tal condicionalismo, reiterando-se, que a tal não obsta o facto de o tribunal ter decretado a nulidade do contrato e não a sua resolução, nos termos acima já referidos.*

*O que a autora queria era que o negócio deixasse de ter validade jurídica, o que conseguiu, embora, por outra via, o que mais se reforça atento a que a autora fundamenta o pedido com base na “nulidade do título”, que assenta/fundamenta, precisamente, na “desactualização” da licença de utilização, usada para a formalização do negócio.*

*No que se refere à falta de competência do Tribunal recorrido para apreciar a validade do alvará de obras ou da licença de utilização, carece a mesma, igualmente, de fundamento.*

*Efectivamente, no Acórdão recorrido não se tecem quaisquer considerações acerca da validade de tais documentos, o que cabe ao foro administrativo.*

*Nada se decidiu no sentido de afectar a validade dos actos das entidades públicas que emitiram o alvará de obras e licença de utilização.*

*No mesmo apenas se diz que por a licença de utilização estar desactualizada, isso acarreta a nulidade do negócio.*

*Se assim é ou não, constitui a decisão do mérito da causa, com o que a recorrente discorda, mas tal, como é óbvio, não constitui qualquer nulidade da decisão.*

*Consequentemente, não padece a decisão recorrida das apontadas nulidades.*

*Pelo que, **nesta parte, o presente recurso tem de improceder.***

Para além do que consta do Acórdão em análise e ora reproduzido, tudo o que a requerente manifesta é o seu desacordo com a substância da decisão proferida, o que se respeita, mas não configura a existência das nulidades invocadas.

Consequentemente, não padece o Acórdão aqui em apreço das nulidades que lhe são imputadas, pelo que tem de improceder a pretensão da requerente, mantendo-se o Acórdão aqui proferido, nos termos em que o foi.

Nestes termos, **se decide:**

Julgar improcedente o requerido pela ré/requerente AA, mantendo-se o Acórdão de 18 de Setembro de 2025, nos termos em que o foi.

Custas pela requerente.

Lisboa, 19 de Novembro de 2025

**Arlindo Oliveira (Relator)**

**Oliveira Abreu**

**Rui Machado e Moura**