

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3191/20.0T8VLG.P1.S1

Relator: ORLANDO DOS SANTOS NASCIMENTO

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: INDEFERIDA

RECLAMAÇÃO PARA A CONFERÊNCIA

DUPLA CONFORME

FUNDAMENTAÇÃO ESSENCIALMENTE DIFERENTE

SENTENÇA

ACÓRDÃO RECORRIDO

INCONSTITUCIONALIDADE

INTERPRETAÇÃO CONFORME À CONSTITUIÇÃO

IMPROCEDÊNCIA

Sumário

O pressuposto negativo da dupla conforme, “sem fundamentação essencialmente diferente”, estabelecido pelo n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, deve ser aferido em face das concretas decisões proferidas pelas instâncias e não entre a sentença e o acórdão que, segundo os Recorrentes/reclamantes, devia ter sido proferido.

Texto Integral

Processo n.º 3191/20.0T8VLG.P1.S1

Orlando Nascimento, Fernando Baptista, Isabel Salgado.

Acordam em conferência neste Supremo Tribunal de Justiça nos termos do disposto no n.º 3, do art.º 652.º, aplicável *ex vi* do art.º 679.º, ambos do C. P. Civil.

1. Relatório.

AA propôs contra BB e CC esta ação declarativa comum, pedindo que seja declarada a nulidade da venda judicial aos RR da fração autónoma que identifica, que seja declarado único e legítimo proprietário da fração e que os RR sejam condenados em conformidade.

Citados, os RR contestaram e deduziram reconvenção pedindo, além do mais, a absolvição do pedido e a declaração do seu direito de propriedade sobre a mesma fração.

Realizada audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença, julgando a ação procedente e o pedido reconvenicional improcedente, declarando que o A é proprietário da fração, condenando os RR a reconhecerem esse direito de propriedade e a restituírem a fração, absolvendo o A do pedido reconvenicional.

*

Inconformados com essa decisão, os RR dela interpuseram recurso de apelação pedindo, além do mais, a absolvição dos recorrentes da instância quanto ao pedido de declaração de nulidade da venda judicial por se verificar a ilegitimidade passiva, por preterição de litisconsórcio necessário passivo.

*

O Tribunal da Relação julgou a apelação parcialmente procedente, confirmando a sentença na parte em que:

“i - declarou que o A., AA, é proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ...23/2008035-A e inscrita na matriz sob o artigo ...53;

ii - condenou os RR. BB e CC a reconhecerem o direito de propriedade do A. sobre o prédio, a restituírem esse imóvel ao A. e a absterem-se de praticar atos que perturbem o exercício do direito de propriedade;

iii - julgou o pedido reconvenicional improcedente, absolvendo o A./reconvindo AA e os chamados DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ e KK dos pedidos;

iv - não condenou o A. como litigante de má-fé.”

e revogando a sentença na parte em que:

“i - declarou a nulidade da venda judicial da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ...23/2008035 ao R. BB realizada no processo executivo n.º 6210/17.4T8MAI-A, do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3.”.

*

De novo inconformados, os RR interpuseram recurso de revista, pedindo a revogação do acórdão, formulando as seguintes **conclusões**:

A. O Tribunal a quo, por Acórdão de 28/04/2025, julgou parcialmente procedente a

Apelação dos Recorrentes, tendo confirmado a douta sentença recorrida quanto à

validade do negócio de 12/12/2016, embora com fundamentação diversa da do Tribunal de 1ª Instância, porquanto, ao contrário deste, o Tribunal a quo entendeu que a intitulada “cláusula resolutiva” inserida na escritura pública de 12/12/2016, é uma condição resolutiva;

B. O Acórdão recorrido, fez, ainda, uma valoração da prova contra legem, e não proferiu decisão de mérito sobre a invocada nulidade do registo de cancelamento da penhora, assim como omitiu, totalmente, pronúncia sobre o pedido de reconhecimento do direito de retenção dos Recorrentes sobre a fração em causa nos presentes autos;

C. O Recorrente jamais poderá concordar com tal decisão, tendo o presente recurso por objeto: o erro de julgamento de facto e de direito, e a nulidade do Acórdão recorrido nos termos do artigo 615º al. d) do CPC;

D. Porquanto, o Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento, pois, embora tenha entendido, que a intitulada “cláusula resolutiva” inserida na escritura pública de compra e venda de 12/12/2016 é uma condição resolutiva, o certo é que também entendeu, e em nosso modesto entendimento, erradamente, que a referida cláusula foi alterada por vontade das partes, cuja declaração não tinha de ser reduzida a escritura pública, como não o foi;

E. Contudo, de acordo com a matéria de facto dada como provada em 6) e 7) dos factos provados, resulta que DD e mulher não cancelaram as penhoras no prazo inicialmente estabelecido, no entanto, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras;

F. Ora, quando as partes, alegadamente, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras, já a condição resolutiva se tinha verificado, operando, automaticamente, a destruição do negócio de 12/12/2016, com efeitos retroativos;

G. Pelo que incorreu o Tribunal a quo em manifesto erro de julgamento;

H. Mas, ainda que o acordo sobre a prorrogação do prazo fosse anterior à verificação da condição, o que não se concede, sempre tal acordo teria de ser reduzido a escritura pública, pois, a condição resolutiva encontra-se inserida numa escritura pública por a lei exigir tal formalidade para a celebração do negócio em causa - compra e venda de imóvel - artigo 875º do CC;

I. Tal exigência legal tem por fundamento assegurar a ponderação das partes, assim como a segurança do comércio jurídico e a certeza jurídica acerca da situação da propriedade imobiliária;

J. Sendo a forma legal prevista para a celebração do negócio, requisito de validade do mesmo, e, sendo a não verificação da condição resolutiva, também, requisito da existência do negócio, e por isso, requisito essencial ao mesmo, entendemos que também a alteração da condição resolutiva inserida na escritura pública de compra e venda de imóvel terá, obrigatoriamente, de ser reduzida a escritura pública sob pena de tal alteração nenhum efeito poder produzir;

K. Veja-se, que o conteúdo da intitulada “cláusula resolutiva” que consubstancia uma condição resolutiva foi levado a registo, como consta do Averbamento de 2016/12/30 - Retificação à Ap. 602 de 2016/12/26 - doc. 3 junto aos autos pelo Autor com a petição inicial; sendo que o registo predial em Portugal se destina, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico e a proteção de terceiros adquirentes;

L. Permitir-se que nos negócios formais - como é o de compra e venda de imóveis - uma condição resolutiva fosse alterada sem ser reduzida à forma prevista para o contrato - no caso, escritura pública - seria desproteger

terceiros e violar o princípio da segurança jurídica;

M. Deste modo, sempre terá de se entender que a condição resolutiva inserida na escritura pública de compra e venda de imóvel, assim que verificada, implica a destruição automática do negócio, sendo que qualquer alteração da condição, só pode ser efetuada antes da mesma se verificar e de acordo com a forma exigida por lei para o negócio;

N. Motivo pelo qual, REQUER seja revogado o duto Acórdão recorrido, e declarada a verificação da condição resolutiva e destruído o negócio de compra e venda de 12/12/2016, com efeitos retroativos, com as demais consequências legais;

O. No que respeita à valoração da prova efetuada pelo Tribunal a quo quanto à factualidade dada como provada em 22), sempre se dirá, que o Tribunal a quo violou as regras legais relativas à valoração da prova previstas no artigo 364º do CC; pois,

P. Os Recorrentes alegaram que o Tribunal de 1ª Instância atribuiu indevidamente força probatória ao documento 1 junto à Réplica pelo Autor/ Reconvindo intitulado de contrato promessa de arrendamento comercial, dado que em sede de resposta ao documento arguíram a falsidade do mesmo e da sua reprodução mecânica, nos termos do artigo 368º do CC, nunca tendo sido junto aos autos pelo apresentante o respetivo original, e que se tratando de um alegado contrato de arrendamento comercial teria de estar reduzido a escritura pública nos termos do artigo 1029º n.º 1 al. b) do CC na redação que se encontrava em vigor, à data de 05 Maio de 1999, artigo que se encontra transcrito nas Alegações supra, transcrição para a qual se remete;

Q. Ora, nos termos do preceituado no artigo 364º n.º 1 do Código Civil, quando a lei exigir, como forma da declaração negocial, documento autêntico – o que é o caso –, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior;

R. Assim, a prova da declaração negocial inserta, alegadamente, no documento em causa, não pode ser provada por testemunhas ou por depoimento de parte, pois que o conteúdo do documento autêntico não pode ser provado por outro meio de prova ou por documento que não tenha força probatória superior;

S. Por tal motivo, a factualidade dada como provada sob o n.º 22), terá de ser dada como não provada, pois que, a prova do alegado contrato de

arrendamento comercial sempre teria de ser efetuada pela junção de escritura pública, dado que na data aposta no alegado documento particular, 05 de Maio de 1999, a lei civil exigia que o contrato de arrendamento para fins comerciais fosse, obrigatoriamente, reduzido a escritura pública, pelo que a prova da existência do contrato, teria de ser, obrigatoriamente, efetuada através da junção de tal documento autêntico;

T. Não o tendo sido a factualidade que o Autor pretendia provar - 22) - terá de passar a constar dos factos não provados, o que se REQUER;

U. No que respeita à nulidade do registo do cancelamento da penhora, o Tribunal a quo não conheceu do mérito da invocada nulidade, fundamentando que tal nulidade não foi alegada pelos Recorrentes nos seus articulados;

V. Contudo, tal não corresponde à verdade, pois que, os Recorrentes invocaram a nulidade do registo do cancelamento da penhora em sede de defesa por exceção, na Contestação apresentada, quanto à alegada nulidade da venda judicial - artigos 23 a 38 da Contestação -, motivo pelo qual, sobre a mesma deveria ter sido proferida decisão de mérito pelo Tribunal a quo;

W. Assim, entendemos que o Tribunal a quo deixou de conhecer questões suscitadas pelos Recorrentes quer na Contestação, quer em sede de recurso de Apelação, que deveria apreciar e decidir;

X. Tal falta de apreciação e decisão fez incorrer o Acórdão recorrido em nulidade por omissão de pronúncia, nos termos do artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC; motivo pelo qual REQUER seja declarada a nulidade do duto Acórdão recorrido, por omissão de pronúncia, nos termos do artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC, uma vez que o Tribunal a quo deixou de se pronunciar sobre questões que devia apreciar e decidir;

Y. Caso se venha a entender que não existe nulidade do Acórdão por omissão de pronúncia, uma vez que o Tribunal a quo justificou o não conhecimento de tal questão, então, sempre estaremos perante um ERRO DE JULGAMENTO, pois como ficou supra exposto, os Recorrentes requereram em sede de defesa por exceção, na sua Contestação, que o registo da penhora fosse declarado nulo, tendo o Tribunal de 1ª Instância se pronunciado sobre a não verificação da referida nulidade, por ter entendido que o despacho que ordenou o cancelamento da penhora transitou em julgado;

Z. Pelo que tendo sido questão alegada em sede de articulados e em sede de recurso de Apelação estava o Tribunal a quo obrigado a conhecer do mérito da

mesma;

AA. Assim, deverá ser conhecida e declarada a nulidade do registo do cancelamento da penhora - AP. ...45de 26/01/2018 -, nos termos do artigo 16º al. b) do CRPredial, o que se REQUER, uma vez que o registo de cancelamento da penhora teve por base um despacho não transitado em julgado, até mesmo porque o sobredito despacho de 19/12/2017, que ordenou o cancelamento da penhora não foi notificado às partes no processo executivo - conforme resulta de fls. 74 a 77 da certidão judicial de 26/01/2021 junta aos autos e para a qual se remete;

BB. E, em consequência, REQUER, ainda, seja revogado o douto Acórdão Recorrido, sendo declarado que os Recorrentes são proprietários da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ...23/2008035-A e inscrita na matriz sob o artigo ...53, quer por aquisição derivada, artigo 824º n.º 2 do CC, quer por aquisição originária - artigos 1267º n.º 1, al. d), 1268º n.º 1, 1256º e 1258º do CC, uma vez que a posse do imóvel após a escritura de 30/09/1997 continuou na Executada, tanto mais que a mesma continuou a figurar no registo predial como sua proprietária, tendo, dessa forma sido o imóvel penhorado e vendido aos Recorrentes em venda executiva por escritura de 17/07/2020, os quais, por si e através dos seus antecessores se encontram na posse do mesmo até aos dias de hoje, veja-se a factualidade dada como provada em 30, 31, 32, 33 da sentença;

CC. Por fim, o Tribunal a quo não se pronunciou sobre a questão referente ao direito de retenção previsto no artigo 840º e 841º do CPC, invocado pelos Recorrentes em sede de Reconvenção, e que por ter sido julgado improcedente pelo Tribunal de 1ª Instância, motivou, também, o Recurso de Apelação apresentado pelos Recorrentes;

DD. Saliente-se que o Tribunal da Relação do Porto revogou a sentença proferida pela 1ª Instância na parte em que a mesma declarou a nulidade da venda judicial;

EE. Apesar do Tribunal a quo não ter declarado a nulidade da venda judicial por entender que existia ilegitimidade das partes, o certo é que não se pronunciou sobre o direito de retenção dos Recorrentes sobre a fração que lhes foi vendida no âmbito da venda judicial, previsto para os casos em que existe ação de reivindicação - artigo 840º do CPC;

FF. Pois, caso o douto Acórdão recorrido não venha a ser revogado no sentido de declarar a destruição, com efeito retroativo, do contrato de compra e venda de 12/12/2016, por efeito da verificação da condição resolutiva, sempre terá de ser revogada a decisão da 1ª Instância que julgou improcedente o direito de retenção dos Recorrentes sobre o imóvel objeto da venda judicial;

GG. Porquanto, embora não estejamos em sede de ação executiva, e os artigos 840º e 841º do CPC se encontrem previstos para a anulação da venda executiva, o certo, é que tendo os presentes autos corrido autonomamente, à ação executiva, porque o Autor optou por não reivindicar a propriedade do imóvel junto da execução e conseqüente, anulação da venda, o certo, é que caso,

HH. O direito de retenção previsto em tais artigos não se aplicasse à situação dos autos, sempre o direito dos Recorrentes ficaria constrangido e diminuído, situação essa criada pelo Autor, que não apresentou protesto junto do processo executivo, nem junto ao mesmo reivindicou a restituição do imóvel por dele alegar ser proprietário, nem requereu em tal processo a anulação da venda;

II. Por tal motivo, e nesse caso, entendemos que deverá ser declarado neste processo o direito de retenção que os Recorrentes têm sobre o imóvel, pois só no caso de ser mantida a decisão que declarou o A., AA, proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ...23/2008035-A e inscrita na matriz sob o artigo ...53, faz sentido ser decretado tal direito, até mesmo porque, o Autor não é parte no processo executivo, e de outra forma jamais se efetivaria o direito de retenção do comprador do bem em processo executivo, previsto no artigo 840º e 841º do CPC;

JJ. Face a tudo o exposto, consideramos que o douto Acórdão recorrido violou o preceituado nos artigos 607º, 615º n.º 1 al. d), 628º, 840º e 841º todos do CPC, artigos 219º, 220º, 221º, 222º, 364º, 432º n.º 1, 433º, 434º, 824º e 875º do CC, 16º al. b) do CRPredial, 1256º, 1259º n.º 1, 1260º, 1261º, 1262º, 1263º c) e 1264º, 1267º n.º 1, al. d) e 1268º todos do CC e artigo 1029º n.º 1 al. b) do CC na redação vigente em 05 de Maio 1999; motivo pelo qual deverá o mesmo ser revogado, com as devidas e legais conseqüências.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Neste Supremo Tribunal de Justiça o Relator proferiu o seguinte despacho:

“Pretendendo excluir a aplicação a estes autos da dupla conforme entre as decisões das instâncias consagrada no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil aduzem os Recorrentes que as decisões das instâncias têm “fundamentação essencialmente diferente”, grosso modo, porque a sentença “...declarou que o Autor era proprietário da aludida fração, fundamentando, que a “cláusula resolutiva” aposta na escritura pública de compra e venda apenas permitia o exercício de um direito potestativo de resolução do contrato caso as penhoras não fossem canceladas em determinado prazo, não se tratando, assim de uma condição resolutiva” e o acórdão recorrido decidiu “...que o contrato de compra venda da referida fração autónoma era válido, pois, não obstante a cláusula a que as partes chamaram de resolutiva, na escritura pública de compra e venda celebrada em 12/12/2016, ser uma verdadeira condição resolutiva, o prazo previsto na mesma, poderia ser alterado pelas partes intervenientes no negócio, sem que para tal tivessem de reduzir a escritura pública tal declaração de vontade”.

Ora, confrontada a fundamentação da sentença com a fundamentação do acórdão constatamos que, na sentença, o direito de propriedade do A/ recorrido sobre a fração é declarado com fundamento na presunção registral consagrada no art.º 7.º, do Código do Registo Predial - *o que arruma a questão da propriedade a seu favor - e em usucapião - nos termos do artigo 1294.º, a), do CC, uma vez que exerce a posse sobre o imóvel, como se proprietário fosse, sendo esta posse titulada, pacífica e de boa fé e beneficiando de registo a seu favor, desde dezembro de 2016 até setembro de 2020, tendo ainda sucedido na posse do seu antecessor, DD, de quem adquiriu o prédio - e que no acórdão recorrido são também esses dois fundamentos, presunção registral e usucapião, que fundamentam a confirmação da sentença - Assumem, então, relevo as presunções legais resultantes da posse e do registo (art.º 1268.º do Código Civil e art.º 7.º do Código de Registo Predial)...No caso vertente há título de aquisição e registo deste, quer dos transmitentes, quer do A., a posse invocada não foi constituída ocultamente ou com violência... Mantêm-se, por conseguinte, as consequências vertidas nas alíneas b), c) e d) do pedido*

formulado pelo A.

Perspectivando-se, pois, o não recebimento da revista por formação de dupla conforme, nos termos previstos no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, ordeno a notificação das partes para se pronunciarem, querendo, sobre essa questão, no prazo de dez dias, nos termos do disposto no n.º 1, do art.º 655.º, do C. P. Civil”.

Os Recorrentes apresentaram requerimento de resposta, pugnando pela configuração de “*fundamentação essencialmente diferente*” entre a sentença e o acórdão recorrido porque este “...*aplica ao caso concreto um instituto jurídico diferente do aplicado pelo Tribunal da 1ª Instância...*”, reportando-se a *condição resolutive* quando a 1.ª instância se reporta a *cláusula resolutive*.

*

Após, o relator proferiu despacho de não admissão da revista, com extinção da instância recursiva, nos termos do disposto nas als, b) e h), do n.º 1, do art.º 652.º, do C. P. Civil, com fundamento, em síntese, em que o acórdão recorrido confirmou a sentença por unanimidade, sem fundamentação essencialmente diferente, aduzindo para o efeito que:

“...a sentença estrutura a declaração do direito de propriedade do A/recorrido sobre a fração em litígio nos autos na presunção registral consagrada no art.º 7.º, do Código do Registo Predial, dizendo que a mesma “*arruma a questão da propriedade a seu favor*” e na aquisição por usucapião “*nos termos do artigo 1294.º, a), do CC, uma vez que exerce a posse sobre o imóvel, como se proprietário fosse, sendo esta posse titulada, pacífica e de boa fé e beneficiando de registo a seu favor, desde dezembro de 2016 até setembro de 2020, tendo ainda sucedido na posse do seu antecessor, DD, de quem adquiriu o prédio*”.

Por sua vez, o acórdão recorrido confirma a sentença quanto a essa declaração de propriedade ao expender que “*Mantêm-se, por conseguinte, as consequências vertidas nas alíneas b), c) e d) do pedido formulado pelo A.*”, explicitando que o faz com os mesmos fundamentos com que a sentença o fez, ao referir que “*Assumem, então, relevo as presunções legais resultantes da posse e do registo (art.º 1268.º do Código Civil e art.º 7.º do Código de Registo Predial) ...No caso vertente há título de aquisição e registo deste, quer dos transmitentes, quer do A., a posse invocada não foi constituída*

ocultamente ou com violência...”.

Pretendem os Recorrentes que a sentença “...declarou que o Autor era proprietário da aludida fração, fundamentando, que a “cláusula resolutiva” aposta na escritura pública de compra e venda apenas permitia o exercício de um direito potestativo de

resolução do contrato caso as penhoras não fossem canceladas em determinado prazo, não se tratando, assim de uma condição resolutiva” e que o acórdão recorrido entendeu “...que o contrato de compra venda da referida fração autónoma era válido, pois, não obstante a cláusula a que as partes chamaram de resolutiva, na escritura pública de compra e venda celebrada em 12/12/2016, ser uma verdadeira condição resolutiva, o prazo previsto na mesma, poderia ser alterado pelas partes intervenientes no negócio, sem que para tal tivessem de reduzir a escritura pública tal declaração de vontade”.

Analizada a sentença, constatamos que em relação à cláusula/condição resolutiva em cuja diferenciação os Recorrentes pretendem configurar-se “fundamentação essencialmente diferente”, nela se aduz que “A propósito da cláusula que foi introduzida na escritura pública de compra e venda do imóvel de 12 de dezembro de 2016, que previu que os efeitos da venda ficam dependentes do registo definitivo a favor dos vendedores do imóvel em causa e que se comprometiam, no prazo de um ano, a libertar o imóvel dos ónus e encargos existentes na mesma, verifica-se que as partes chamam-lhe expressamente cláusula resolutiva e dos seus depoimentos ficou evidente que consideravam que o negócio foi concluído, independentemente daquilo a que os vendedores se propunham não ter sido alcançado naquele ano, mas num ano e num mês.

Assim, da mesma forma que as partes decidiram incluir essa cláusula ao abrigo do princípio da liberdade contratual, ao abrigo do mesmo princípio podem acordar no prolongamento desse prazo e podem ainda optar no sentido de que essa cláusula não tenha aplicação.

E sendo entendida pelas partes como uma cláusula resolutiva não se deve confundir com uma condição resolutiva, dado que apenas esta última determina a imediata destruição da relação contratual assim que o facto futuro se verifica, ao passo que aquela primeira confere o direito potestativo de resolver o contrato, que neste caso não foi exercido.

Em face disso, não se pode acolher a tese do réu BB de que o contrato de compra e venda de 2016 foi resolvido ao fim de um ano.”.

Analisado o acórdão em relação à mesma cláusula/condição resolutive constatamos referir o mesmo que *“No caso concreto, em face da distinção explanada, embora as partes tenham qualificado o entre si acordado enquanto cláusula resolutive, está em causa condição resolutive.*

Ora apurou-se que os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo inicialmente estabelecido.

Sem embargo, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras.

...

Objetam os apelantes que a prorrogação do prazo é inválida por não ter sido observada a forma legalmente prescrita para o contrato de compra e venda de imóvel.

...

Não se vislumbra fundamento para que o acordo de prorrogação de prazo tivesse que ter lugar por escritura pública.

Assim, o acordo é válido e o contrato de compra e venda produziu todos os seus legais efeitos.

Improcede, por conseguinte, a pretensão dos recorrentes de, com este fundamento, verem revertida a decisão segundo a qual o A. é o legítimo proprietário do imóvel”.

Ora, nos precisos termos em que apreciou a questão que os Recorrentes suscitaram na apelação, o acórdão recorrido não só confirmou a validade do contrato de compra e venda, também declarada pela sentença, como indeferiu a pretensão destes em verem resolvido o contrato de compra e venda em causa com o fundamento por eles invocado de “resolução” por não verificação da cláusula/condição resolutive acordada pelas partes.

Como vem sendo decidido neste Supremo Tribunal de Justiça, a fundamentação essencialmente diferente pressupõe que a decisão da causa pelo acórdão em recurso de revista se tenha estruturado, de modo radical ou profundamente inovatório, em normas, institutos jurídicos ou interpretações diversos e autónomos dos que estão presentes na sentença confirmada, não relevando para o efeito diferenças laterais e secundárias que não constituem um percurso jurídico diverso ou reforço argumentativo do acórdão recorrido

no sentido da mesma solução alcançada pela sentença e que não coloca em causa a fundamentação desta.

Como decidiu o acórdão de 13-11-2014¹, *“A fundamentação essencialmente diferente a que se refere o nº 3, do artº 671º, do CPC, pressupõe que, nas duas decisões, haja sido percorrido um caminho diverso para chegar à mesma decisão final, e que a divergência, para além de respeitar ao cerne da questão ou questões jurídicas concretamente apreciada, seja substancial”*².

No caso *sub judice*, como decorre do acima exposto, a qualificação do acordo das partes contratantes como cláusula resolutiva ou como condição resolutiva configura-se como uma questão lateral, sem qualquer influência para os efeitos pretendidos pelos Recorrentes, que era a invalidade do contrato a que respeitava, em relação ao qual se configura como inócua.

E também para a decisão da causa, que se estruturou na presunção registral e na usucapião essa qualificação, como acima declarado, essa qualificação se configura como irrelevante.

Não podemos, pois, deixar de concluir que o acórdão recorrido confirmou a sentença, sem fundamentação essencialmente diferente, fazendo-o por unanimidade dos Juízes Desembargadores, estando preenchidos os pressupostos da figura da dupla conforme, prevista no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil.”.

*

Inconformados com essa decisão, os RR reclamam para a conferência, pedindo a sua revogação e a admissão da revista, aduzindo para o efeito que:

“...a qualificação do acordo das partes contraentes no negócio de 12/12/2026 como cláusula resolutiva ou como condição resolutiva, não é inócua para os efeitos pretendidos pelos Recorrentes quanto à invalidade/inexistência do contrato, sendo antes essencial, pois, devidamente aplicada e interpretado o regime da condição resolutiva, sempre o negócio de 12/12/2026 teria sido destruído” (conclusão IV da reclamação) uma vez que:

“...se o Tribunal da Relação do Porto tivesse aplicado e interpretado, devidamente, o instituto da condição resolutiva, ou seja, senão tivesse incorrido em erro de julgamento, sempre a aplicação do instituto da condição

resolutiva influiria na validade do negócio de 12/12/2016, pois a verificação da condição resolutiva implica, obrigatoriamente, a destruição automática do negócio, com conseqüente cancelamento do registo, deixando assim de existir presunção registral, o que implicaria que não se verificasse a aquisição por usucapião, pois não poderia o Recorrido somar a sua posse ao dos antecessores, pois a sua posse deixaria de ser titulada, pacífica e de boa-fé, pois que o Recorrido deixaria de beneficiar de registo a seu favor, devido à destruição do negócio, o que aliás é alegado pelos Recorrentes no recurso de Revista apresentado;” (conclusão IV da reclamação)

e que:

“O despacho reclamado ao não ter admitido o recurso de Revista violou o artigo 671º n.º 3 do CPC, e as mais elementares garantias constitucionais do Recorrentes/Reclamantes, de acesso ao direito e à tutela jurisdicional efetiva, previstos no artigo 20º n.ºs 1, 4 e 5 da CRP; ...Sendo inconstitucional, por violação do princípio da proibição da indefesa e por violação da garantia constitucional dos cidadãos ao acesso ao direito e à tutela jurisdicional efetiva, previstos no artigo 20º n.ºs 1, 4 e 5 da CRP, a norma constante do artigo 671 n.º 3 do CPC, quando interpretada, como o foi no despacho reclamado...” (conclusões XIII e XIV da reclamação).

*

2. Fundamentação.

Conhecendo da Reclamação.

Os Reclamantes discordam do despacho reclamado e contra ele se insurgem, pedindo que seja revogado e substituído por acórdão que admita a interposta revista.

Não obstante, como decorre dos próprios termos da Reclamação, em vez de estruturarem a sua discordância na confrontação entre a sentença e o acórdão recorrido em que se estruturou o despacho reclamado, pugnando por conclusão diversa, os reclamantes alteram as premissas dessa confrontação para que as mesmas permitam aportar à conclusão que pretendem, *grosso modo*, de “*fundamentação essencialmente diferente*” entre a sentença e o acórdão recorrido, em ordem a que a revista possa ser admitida, nos termos previstos, *a contrario*, no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil.

Com efeito, enquanto o despacho reclamado se estruturou nas concretas decisões das instâncias proferidas nos autos, constatando que “...o acórdão recorrido não só confirmou a validade do contrato de compra e venda, também declarada pela sentença, como indeferiu a pretensão destes em serem resolvido o contrato de compra e venda em causa com o fundamento por eles invocado de “resolução” por não verificação da cláusula/condição resolutiva acordada pelas partes.”, os Reclamantes pugnam pela admissibilidade da revista com fundamento no que o acórdão, segundo pretendem, devia ter decidido, como decorre da expressão adversativa “se” que introduz a seguinte asserção:

“...se o Tribunal da Relação do Porto tivesse aplicado e interpretado, devidamente, o instituto da condição resolutiva, ou seja, senão tivesse incorrido em erro de julgamento, sempre a aplicação do instituto da condição resolutiva influiria na validade do negócio de 12/12/2016...”.

Ora, o que neste ato processual de admissão/não admissão da revista está em causa, nos termos previstos no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, é saber se o acórdão recorrido confirmou a sentença “*sem fundamentação essencialmente diferente*”, e não se incorreu em erro de julgamento, devendo ter decidido diversamente, no sentido pretendido pelos Reclamantes.

Aliás, se o acórdão recorrido tivesse decidido no sentido propugnado pelos Reclamantes, nem sequer se poria a questão da confirmação da sentença “*sem fundamentação essencialmente diferente*” como decorre da sequência hipotética, de natureza jurídica, que se segue à adversativa “se”, constantes da conclusão IV da Reclamação.

Improcede, pois, a Reclamação nesta parte em que pugna por fundamentação essencialmente diferente entre o que decidiu a sentença e o que, segundo pretende, deveria ter decidido o acórdão, uma vez que o pressuposto negativo da dupla conforme, “*sem fundamentação essencialmente diferente*”, deve ser aferido em face das concretas decisões proferidas pelas instâncias e não entre a sentença e o acórdão que, segundo os Recorrentes/reclamantes, devia ter sido proferido.

Concomitantemente com a pretensão de fundamentação essencialmente diferente entre a sentença e o acórdão recorrido, pressuposto de exclusão do instituto processual da “*dupla conforme*” consagrado no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, invocam os Reclamantes a inconstitucionalidade da interpretação deste preceito processual acolhida pelo despacho recorrido, por

violação das “...*mais elementares garantias constitucionais do Recorrentes/ Reclamantes, de acesso ao direito e à tutela jurisdicional efetiva, previstos no artigo 20º n.ºs 1, 4 e 5 da CRP*”.

Esta invocação de inconstitucionalidade, estruturando-se, não com base no acórdão que foi proferido, mas com base no acórdão que, segundo os Reclamantes, deveria ter sido proferido, inquina do mesmo vício acima identificado, de não ter na sua base a concreta norma do n.º 3, do art.º 673.º, do C. P. Civil, mas a “norma” processual que os Reclamantes pretendem que aí se deveria encontrar, de confronto da sentença, com um hipotético acórdão, que não o acórdão recorrido.

Não obstante, relativamente a “...*acesso ao direito e à tutela jurisdicional efetiva, previstos no artigo 20º n.ºs 1, 4 e 5 da CRP*”, também se não vislumbra em que medida é que a aplicação do disposto no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil a esta interposta revista possa violar o disposto no art.º 20.º, n.ºs 1, 4 e 5, da C. R. P., em qualquer das suas dimensões.

Com efeito, no que respeita a normas da lei processual ordinária limitativas de recurso, a jurisprudência do Tribunal Constitucional exprime-se, na síntese do acórdão n.º 186/2025, de 25/2/2025, proferido no P.º n.º 736/2023 nos seguintes termos:

A) Referentes à delimitação/identificação da questão:

“16.3. A jurisprudência constitucional tem vindo a dedicar também a sua atenção aos vários comandos derivados do artigo 20.º da CRP, sinalizando-se em matéria do direito ao recurso fora do âmbito do processo penal, entre outros e sem preocupações exaustivas, questões envolvendo:

...

v) as regras **sobre inadmissibilidade de recurso relativamente a certas decisões** (cf., mormente, os Acórdãos n.os 240/2004, 93/2005, 244/2008, 82/2014, 174/2018, 400/2019, 184/2020, 263/2020, 237/2023, e 292/2024);

...

16.3.1. Assim, em matéria do direito ao recurso afirmou-se no Acórdão n.º 65/1988 (cf. seus §§ 13. e 14) que:

«... A circunstância de constitucionalmente se impor a estruturação, em três níveis, de certa ordem de tribunais (princípio afirmado, em

primeira linha, para os tribunais judiciais e porventura aplicável, por analogia, à ordem dos tribunais administrativos) não envolve logicamente que, em qualquer hipótese, sempre haja de haver recurso sucessivo até ao tribunal colocado no topo da linha hierárquica desta ou daquela ordem de tribunais. Antes tal escalonamento das sucessivas instâncias, dentro da mesma ordem judiciária, exigirá apenas que, em alguns casos - naturalmente nos de maior relevo (por aplicação do princípio da proporcionalidade, que domina o regime constitucional dos direitos, liberdades e garantias) -, seja possível a impugnação de uma primeira decisão judicial junto de um tribunal superior e, eventualmente ainda, a impugnação da decisão deste último junto de outro tribunal, necessariamente colocado um grau acima na escala hierárquica.”.

B) Referentes à síntese decisória, propriamente dita, com enumeração das decisões que a integram:

“17. Ora constitui entendimento reiterado deste Tribunal o de que a Constituição «não contém preceito expresso que consagre o direito ao recurso para um outro tribunal, nem em processo administrativo, nem em processo civil» e de que do seu artigo 20.º, n.º 1, não decorre um direito geral ao recurso, gozando «o legislador do poder de regular, com larga margem de liberdade, a recorribilidade das decisões judiciais», na certeza de que na imposição de limites objetivos à admissibilidade dos recursos não pode, o legislador, instituir regimes arbitrários, discriminatórios ou sem fundamento material bastante, não lhe sendo consentido adotar soluções desadequadas, desnecessárias ou excessivamente restritivas, para o efeito devendo considerar-se vinculado, nomeadamente ao respeito pelos princípios da igualdade e da proporcionalidade (cf., entre outros, os Acórdãos n.os 1229/1996, 638/1998, 202/1999, 373/1999, 415/2001, 261/2002, 462/2003, 302/2005, 360/2005, 628/2005, 689/2005, 399/2007, 500/2007, 197/2009, 328/2012, 848/2013, 151/2015, 127/2016, 414/2016, 253/2018, 361/2018, 159/2019, 686/2020, 740/2020, 70/2021, 541/2021, 459/2022).”.

Em face desta orientação uniforme da jurisprudência do Tribunal Constitucional não podemos deixar de concluir que, no caso *sub judice*, se configura como desprovida de fundamento válido a imputação de inconstitucionalidade à interpretação da norma do n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, por violação do disposto no art.º 20.º, n.ºs 1, 4 e 5, da C. R. Portuguesa, nos termos, aliás inconsistentes, em que os Recorrentes o fazem, confrontando a sentença, não com o acórdão recorrido, mas com o acórdão que no seu entender devia ter sido proferido, para extrair dessa confrontação hipotética uma primeira asserção ao nível dos pressupostos da

dupla conforme previstos no n.º 3, do art.º 671.º, do C. P. Civil, que a sentença proferida e o acórdão que devia ter sido proferido têm *fundamentação essencialmente diferente*, e uma segunda asserção no sentido de que, assim se não entendendo, é violado o disposto nos n.ºs 1, 4 e 5, do art.º 20.º, da C. R. Portuguesa.

Não se vislumbrando, pois, que o despacho reclamado tenha incorrido, ao não admitir a revista, na violação das normas constitucionais a que se reporta a Reclamação, não poderá esta deixar de ser indeferida também nesta parte, de inconstitucionalidade interpretativa do n.º 3, do art.º 673.º, do C. P. Civil .

*

3. Decisão.

Pelo exposto, acordam os juízes neste Supremo Tribunal de Justiça em julgar improcedente a Reclamação, confirmando o despacho reclamado.

Custas pelos Reclamantes, por lhes terem dado causa, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2, do art.º 527.º, do C. P. Civil, fixando-se a taxa de justiça em 2 UC.

15-01-2026

Orlando dos Santos Nascimento (relator)

Fernando Baptista

Isabel Salgado

1. Proferido no P.º 371/10.0TBOFR.C1.S1 e publicado in dgsi.pt.↵

2. Cfr, v. g. os acórdãos de 29-06-2017, P.º 398/12.8TVLSB.L1.S1, 30/11/2017, P.º 579/11.1TBVCD-E.P1.S1, 15-02-2018, P.º 28/16.9T8MGD.G1.S2, 02-08-2018, P.º 639713.5TBVCT.G1.S1, 14-07-2021, P.º 1094/10.6TTPRT.P2-A.S1, 15-02-2022, P.º 16399/15.1T8LSB-A-L1.S1, 31-03-2022, P.º 14992/19.2T8LSB.L1.S1, 22-09-2022 , P.º 19864/15.7T8LSB.L1.S1, publicados

in dgsi.pt. Na doutrina processualista também, v. g. António Abrantes
Geraldes, Recursos em Processo Civil, 8ª. Edição Actualizada, Almedina págs.
484 e seguintes e António Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Luís Filipe
Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Almedina, Vol. I,
pág.808/809.↵