

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 17636/20.6T8LSB.L1.S2

Relator: CATARINA SERRA

Sessão: 12 Fevereiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

PLURALIDADE

CUMULAÇÃO

EFICÁCIA

EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO

NEGÓCIO JURÍDICO

ÓNUS DA PROVA

INTERPRETAÇÃO

NEGÓCIO FORMAL

DECLARAÇÃO NEGOCIAL

VONTADE REAL

DECLARATÓRIO

RECURSO DE REVISTA

Sumário

Estando em causa uma obrigação sob pluralidade de condições suspensivas, a exigibilidade do direito depende da verificação de todas as condições.

Texto Integral

PROC. N.º 17636/20.6T8LSB.L1.S2

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I. RELATÓRIO

Recorrente: **Esplendor da Planície, Unipessoal, Lda.**

Recorridas: **SSG - Produção de Energia Solar, Lda., e CSFALA, Lda.**

1. Na acção proposta por **Esplendor da Planície, Unipessoal, Lda.**, contra **SSG - Produção de Energia Solar, Lda.** e **CSFALA, Lda.**, foi proferida sentença com o seguinte teor a final:

“Na presente acção de processo comum, decide-se julgar:

a) a acção improcedente e consequentemente absolver as Rés CSFALA, LDA. e SSG - PRODUÇÃO DE ENERGIA SOLAR, LDA. do pedido formulado pela Autora ESPLENDOR DA PLANÍCIE UNIPESSOAL, LDA..

[b)] o pedido reconvenicional improcedente e consequentemente absolver a Autora ESPLENDOR DA PLANÍCIE UNIPESSOAL, LDA. do pedido formulado pela 1.ª Ré CSFALA, LDA.”.

2. Tendo a autora **Esplendor da Planície, Unipessoal, Lda.**, apelado relativamente à parte da sentença na parte em que julgou improcedente a acção e a ré **CSFALA, Lda.**, interposto recurso subordinado relativamente à parte em que a mesma julgou improcedente a reconvenção, veio o Tribunal da Relação de Lisboa a proferir um Acórdão em cujo dispositivo pode ler-se:

“Pelo exposto, acorda-se em:

a) Julgar improcedente a apelação da A. e, em consequência, manter a decisão recorrida que julgou a acção improcedente, absolvendo as RR. dos pedidos;

b) Revogar a decisão recorrida, na parte em que julgou improcedente o pedido reconvenicional, a qual se substitui por outra que absolve a reconvinção da instância, com fundamento em preterição de litisconsórcio necessário;

c) Não conhecer do objecto do recurso subordinado”.

3. Do decidido em a) interpôs a autora recurso de revista para o Supremo Tribunal de Justiça, tendo este proferido Acórdão, que concluiu com o seguinte dispositivo:

“Pelo exposto, concede-se provimento à revista nos seguintes termos:

1) anula-se o Acórdão recorrido na parte em que rejeitou a impugnação da decisão sobre a matéria de facto no tocante à pretensão de aditamento aos factos provados dos factos não provados constantes das alíneas a) e c);

2) determina-se a baixa dos autos ao Tribunal da Relação para, se possível pelos mesmos Senhores Juízes Desembargadores, se apreciar a impugnação

da decisão sobre a matéria de facto naquela parte, extraindo-se as eventuais consequências ao nível da decisão de direito”.

4. O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu, então, um Acórdão, em cujo dispositivo pode ler-se:

“Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação da A. e, em consequência, manter a decisão recorrida que julgou a acção improcedente, absolvendo as RR. dos pedidos”.

5. Deste Acórdão vem a autora, novamente, recorrer para este Supremo Tribunal, formulando as seguintes conclusões:

“1ª A decisão proferida em 1ª instância considerou que ponto 5.3 - iii), do contrato dado como provado sob o nº07 dos factos provados, não se encontrava preenchido o respectivo requisito.

Uma vez que falhou a verificação de tal requisito o tribunal de 1ª instância deu como improcedente a acção.

2ª Em sede de recurso, o tribunal “a quo” veio decidir tem de se considerar cumprido o ponto 5.3-iii) do contrato, embora apenas em 5/3/2020.

3ª Sucede, porém, que o tribunal “a quo”, de forma inovatória, veio afirmar que “não se encontra preenchido o ponto 5.3 - iv) e v) do contrato e, portanto, não existe, por ora, obrigação de pagamento da segunda prestação do preço, pelo que a acção está votada ao insucesso.”

4ª Desde início que as RR. limitaram os requisitos a cumprir para efeitos de pagamento ou não dos 100 000€ à A., em apreço nos autos, à questão da transferência dos direitos da carta de Nisa. (cfr. arts.56º a 58º da douda contestação da CSFALA, lda).

No mesmo sentido a contestação da SSG, lda., onde afirma que nunca foi efectuada a transferência para a esfera jurídica da cessionária dos direitos decorrentes da CM Nisa. (cfr. arts.23º, 26º, 30º, 33º, 64º da douda contestação)

5ª Querendo as RR. obstar ao efeito cominatório consagrado no n.º2 do artigo 574.º do CPC, têm de defender-se de forma concludente dos factos alegados que reputam de não verdadeiros, o que terão de fazer tempestivamente e de modo processualmente adequado.

No caso em apreço somente se pronunciaram de forma concludente quanto à transferência da carta de Nisa aceitando a verificação de todos os demais requisitos da cl^a 05 do contrato.

Assim, o tribunal “a quo” deveria ter dado como assentes os factos constantes do rol dos não provados, pelo que violou o disposto no art.574º nº02 do CPC ao não o fazer.

6ª Seguindo os ensinamentos do duto acórdão recorrido, não sendo apurada a vontade real do declarante, deve proceder-se à interpretação da declaração negocial, dentro dos parâmetros definidos pelo art. 236.º do Código Civil, no sentido de se apurar o sentido que dessa declaração seria apreendido por um declaratório normal, isto é, um declaratório medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real em face do comportamento do declarante.

Assim, a nenuphar transmitiu o que tinha para transmitir, não carecendo de confirmação da REN.

7ª Devem ser considerados provados, por assentes, os seguintes factos:

- a) A transferência para a esfera jurídica da cessionária dos direitos da segunda cedente decorrentes da carta REN foi concluída.*
- b) A qual se trata da transmissão da titularidade dos pedidos de reserva de capacidade de rede para ligação de um centro electroprodutor (... e ...), tendo a sociedade Nenuphar transmitido os direitos à Ré.*
- c) Foi, também, entregue à cessionária a documentação preliminar do projecto ... bem como cessão dos direitos das cedentes relativos a este mesmo projecto.*

8ª Em suma, encontram-se verificados todos os pontos constante da cláusula 5.ª, n.º 2, II e n.º 3 do contrato dos autos

O que as RR. reconhecem desde o início, sempre se tendo focado em demonstrar a falta de comunicação e a transmissão dos direitos decorrentes do ofício da CM Nisa”.

6. As rés apresentaram contra-alegações, sustentando ambas, à cabeça, a inadmissibilidade do recurso por dupla conforme e, subsidiariamente, a sua improcedência.

7. O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu o seguinte despacho:

“Atendendo a que o acórdão recorrido confirmou a decisão proferida em primeira instância com fundamento diverso do considerado pelo tribunal a quo, nos termos dos arts. 629.º n.º1, 631.º n.º1, 638.º n.º1, 671.º n.º1 e n.º3 (este, a contrario), 675.º n.º1 e 676.º n.º1 (a contrario), do Código de Processo Civil, por tempestivo e legal, admito o recurso interposto em 15/10/2025, o qual é de revista e subirá nos próprios autos, com efeito meramente devolutivo”.

*

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões do recorrente (cfr. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cfr. artigos 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do CPC), a única questão a decidir, *in casu*, é a de saber **se as rés devem ser condenadas na obrigação de pagamento nos termos peticionados pela autora.**

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

São os seguintes os factos que vêm provados no Acórdão recorrido:

1. A 1.ª Ré CSFALA, LDA. é uma sociedade comercial que tem por objecto social o comércio de electricidade e gás por condutas, comércio de painéis fotovoltaicos e seus derivados. Representação, manutenção e assistência técnica de todo o tipo de equipamentos e acessórios de microgeração de energia e eficiência energética. Elaboração de projectos de engenharia energética. Aquisição, gestão e alienação de participações de sociedades cujo objecto social esteja relacionado com produção e comercialização de electricidade. Gestão directa e prestação de serviços a unidades de produção e comercialização de electricidade. Produção, distribuição e comercialização de electricidade de origem eólica, geotérmica, solar, maremotriz, hídrica e a partir de biomassa. Supervisão e gestão de outras unidades do grupo ou empresa, nomeadamente, nos domínios do planeamento estratégico e organizativo.

2. A 2.^a Ré SSG – PRODUÇÃO DE ENERGIA SOLAR, LDA. é uma sociedade comercial que tem como objecto o estudo, desenvolvimento, execução, produção e comercialização de energia eléctrica, execução e exploração de centrais solares e eólicas ou quaisquer outras no âmbito das energias renováveis, promoção imobiliária, compra e venda e arrendamento de imóveis.

3. AA apresentou à Ré um conjunto de seis contratos atípicos denominados de “CONTRATOS DE COMODATO E ARRENDAMENTO DE PRÉDIO RÚSTICO NÃO SUJEITO A REGIME ESPECIAL”, celebrados em Abril de 2019 e através dos quais AA estaria em condições de garantir os necessários direitos reais para a construção e desenvolvimento do Projecto nos terrenos objecto destes contratos.

4. Referindo-se em todos esses contratos celebrados com os proprietários dos terrenos nos quais se instalaria a central de produção de energia fotovoltaica que os mesmos seriam encaminhados para a sociedade a ser estabelecida com fim ao desenvolvimento do projecto fotovoltaico.

5. AA apresentou igualmente um documento da Câmara Municipal de Nisa denominado “DECLARAÇÃO”, datado de 22 de Maio de 2019, com o seguinte teor: “Para os devidos efeitos, declara-se que relativamente ao pedido de parecer apresentado pela CARTOGLOBO – Topografia e Projetos, Lda., através da carta ref^a. ...1/AD/19, datada de 28/03/2019, sobre a viabilidade prévia de localização de Central Solar Fotovoltaica, a implantar em terrenos identificados na planta anexa à referida carta, deste Concelho de Nisa, por Deliberação de Câmara datada de vinte e um de maio de dois mil e dezanove, esta Câmara Municipal nada tem a opor à localização proposta, com a salvaguarda do cumprimento de todas as formalidades legais”.

6. Em reunião Ordinária de 21 de Maio de 2019 da Câmara Municipal de Nisa, por deliberação n.º ...29/2009, ficou decidido quanto à “Instalação de painéis solares para produção de energia, no prédio rústico “...”, sito na União de Freguesias ..., ... e ... – Pedido de emissão de declaração genérica, requerida por Cartoglobo, Tipografia e Projectos, Lda”, o seguinte:

“Relativamente ao assunto referido em epígrafe e tendo em conta a solicitação apresentada na Câmara Municipal, as informações prestadas (...), o Executivo reunido aprova, por maioria (...) a emissão de declaração genérica, informando da não existência de inviabilização para o projecto de instalação de painéis solares para produção de energia, no prédio rústico denominado “...”, sito na União de Freguesias ..., ... e ..., em Nisa, requerida por

Cartoglobo, Tipografia e Projectos, Lda”.

7. A Autora e as Rés outorgaram, entre si, um contrato denominado de “CONTRATO DE DIVISÃO E CESSÃO DE QUOTAS E CONTRATO PROMESSA DE CESSÃO DE QUOTAS COM EFICÁCIA REAL” datado de 19 de Agosto de 2019, nos seguintes termos:

8. As Rés celebraram o referido contrato com a Autora porque pretendia proceder à construção e exploração de uma central solar fotovoltaica na localidade da ..., situada no Município de Nisa (Projecto).

9. A Autora recebeu a quantia de € 50.000,00 das Rés.

10. A Autora e a outra cedente formalizaram e concluíram todos os contratos de comodato e arrendamento de prédios rústicos identificados no contrato (identificação dos prédios), não sujeitos a regime especial relativos aos prédios, onde futuramente serão instalados painéis fotovoltaicos e as infraestruturas necessários a produção de energia.

11. Concluíram a totalidade dos contratos identificados no contrato (identificação dos prédios) e transferiram-nos para as Rés.

12. O que ocorreu em Março de 2020, com o pagamento do respectivo Imposto de Selo associado aos vários contratos.

13. A CARTOGLOBO – TOPOGRAFIA E PROJECTOS, LDA. remeteu carta para a 1.ª Ré, em 5 de Março de 2020, com o seguinte teor:

“Assunto: “Projeto de Central Fotovoltaica ...” – Passagem de poderes

(...)

A Cartoglobo Topografia Projectos Lda, (...), vem para os devidos efeitos informar que o pedido de parecer enviado para a C.M. Nisa em 28 de Março de 2019, o qual foi totalmente favorável a instalação do projecto em assunto.

A informação recebida da C.M.Nisa, encontra-se em poder da Dra. BB.

Para os devidos efeitos, se declara que a empresa Cartoglobo Lda dá plenos poderes a Empresa CSFala Lda (...) sobre o mesmo documento.

(...).”

14. A 1.ª Ré entregou requerimento dirigido à Exma. Presidente da Câmara Municipal de Nisa, com o seguinte teor:

“CSFALA, LDA., pessoa colectiva n.º 515553808, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede social no Empreendimento Nova Amoreiras, Rua Artilharia Um, 71 a 77, Lote 7, 3º Piso, Fracção 10, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, vem expor e requerer a V. Exa. o seguinte:

1. Em 21 de Maio de 2019, a Câmara Municipal de Nisa, em reunião ordinária, deliberou, (Deliberação nº ...29/2019) no seu ponto 10 da ordem de trabalhos, inexistir inviabilização para o projeto de instalação de painéis solares para a produção de energia, no prédio rústico denominado “...”, sito na União de Freguesias ..., ... e ..., em Nisa, na sequência do pedido de Cartoglobo – Topografia e Projetos, Lda., sobre a viabilidade prévia de localização de Central Solar Fotovoltaica nos terrenos identificados na planta anexa como Documento nº1;

2. Para efeitos da construção da Central Solar Fotovoltaica, o sócio gerente da Cartoglobo, Lda, o Senhor AA, celebrou com os Senhores CC, DD e mulher, EE, FF E GG, HH e mulher, II, JJ E KK e LL e mulher, contratos nos quais transferiu a sua posição contratual para a CSFALA, Lda.(conforme cópia dos contratos de cessão da posição contratual que se anexam como Documento nº2), permitindo agora a esta dispor dos terrenos identificados no quadro anexo como Documento nº3;

3. Conforme V. Exa pode verificar pela planta de implantação (Doc. nº4), planta cadastral (Doc. nº5), pelo extrato da carta de ordenamento PDM de Nisa (Doc. nº6), pelo extracto da carta de condicionantes PDM de Nisa (Doc.

nº7), pela memória

descritiva (Doc. nº8) anexas, a área de implantação da Central Solar Fotovoltaica foi reduzida de forma a reduzir o impacto ambiental,

4. Pelo que se requer a V. Exa.

a. A confirmação da decisão dessa Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária 21 de Maio de 2019, ajustada à nova área identificada no Documento nº5;

b. A emissão de correspondente declaração dirigida à ora Requerente.

Pede e espera deferimento.”

15. Em resposta, a Câmara Municipal de Nisa remeteu à 1.ª Ré carta com o seguinte teor:

“Assunto: “Pedido de Emissão de Declaração”

LOCAL: ...

Pelo presente e relativamente ao processo em epígrafe se faz referência, cumpre-se por despacho da Srª Presidente da Câmara datado de 18/03/2020, informar V/ Exª que o mesmo é alvo de uma proposta de indeferimento, baseada na informação técnica, que a seguir se transcreve:

“Trata-se de um pedido de emissão de uma declaração, semelhante à que foi anteriormente emitida. A área agora em causa é inferior à anterior, sendo contudo o objecto o mesmo, “construção de central solar fotovoltaica”.

Apesar de ter sido emitida em maio de 2019 uma declaração e de agora se vir solicitar nova, prende-se no essencial com dois fatores, por um lado ter alterado, anteriormente Cartoglobo, Topografia e Projetos, Lda e agora CSFALA, Lda. Por outro lado por ter havido uma redução na área a abranger pela Central.

Relativamente a esta situação importa ter presente o conteúdo da deliberação da Câmara nº ...96.2019 de 6 de agosto, deliberação essa que recaiu sobre um pedido de natureza em tudo semelhante, em que a Câmara deliberou para estes casos: “Indeferir o pedido de emissão de declaração” de consideração de Projeto de interesse Municipal, (...) por se ter considerado que este tipo de empreendimento não é prioritário para a estratégia de desenvolvimento do Concelho de Nisa, pelos impactos negativos em termos ambientais que

provoca na paisagem e que já o são evidentes (...) e porque deste tipo de infraestruturas não são obtidas quaisquer contrapartidas de discriminação positiva, nomeadamente numa redução significativa no preço da eletricidade consumida pelas populações concelhias”.

Nesta conformidade, foi decidido nos termos do número 1 do artigo 122º do CPA, conceder-lhe um prazo de 15 dias, para por “escrito” se pronunciar, “sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como requerer diligências complementares e juntar documentos”.

(...)”.

16. A Câmara Municipal de Nisa remeteu à 1.ª Ré carta com o seguinte teor:

“Assunto: “Informação Prévia n.º ...4/2020

LOCAL: Prédio Rústico “Tapada ...” e Outros Nisa

Pelo presente e relativamente ao processo a que em epígrafe se faz referência, cumpre-me por Deliberação da Câmara datada de 05/01/2021, informar V/Exª que uma vez cumprido que foi o CPA. Foi decidido indeferir o processo referido em epígrafe, na medida em que a presente operação urbanística não é possível de concretizar pelos seguintes motivos:

(...)

1.7 A existência de centrais fotovoltaicas, contrariamente ao que é referido, são empreendimentos novos ao nível do concelho. A existência de um que se encontra já em fase de produção, serviu para se ter a noção precisamente das suas consequências, das consequências ao nível da sua presença na paisagem, do reflexo na biodiversidade, dos condicionamentos que representa numa paisagem na sua vertente produtiva, quer seja ela agrícola ou florestal, e claro nas consequências que manifesta relativamente à atratividade do concelho, de como contribuiu para fixar população, o reflexo na formação e por último os postos de trabalho criados.

Nesta conformidade, irá proceder-se ao arquivamento do processo.”

E são seguintes os factos considerados não provados no Acórdão recorrido:

a) A transferência para a esfera jurídica da cessionária dos direitos da segunda cedente decorrentes da carta REN foi concluída.

- b) A qual se trata da transmissão da titularidade dos pedidos de reserva de capacidade de rede para ligação de um centro electroprodutor (... e ...), tendo a sociedade Nenuphar transmitido os direitos à Ré.
- c) Foi, também, entregue à cessionária a documentação preliminar do projecto ... bem como cessão dos direitos das cedentes relativos a este mesmo projecto.
- d) A Ré entrou em investimentos e empreendimentos avaliados no valor de € 151.188,40 por causa do Projecto.

O DIREITO

Nota sobre a admissibilidade e o objecto do recurso

Como se confirmará, dá-se por verificado o requisito (negativo) de admissibilidade do recurso previsto, *a contrario*, no artigo 671.º, n.º 3, do CPC, uma vez que o Tribunal recorrido confirmou a decisão proferida pelo Tribunal de 1.ª instância com fundamentação essencialmente diferente.

Relativamente ao objecto do recurso, não obstante a recorrente afirmar que deviam ter sido dado como assentes certos factos constantes do rol dos factos não provados (cfr., designadamente, conclusões 5.ª e 7.ª), a verdade é que não invoca fundamento que imponha ou permita a este Supremo Tribunal conhecer, excepcionalmente, desta questão (questão de facto) (cfr. artigos 682.º, n.º 2, e 674.º, n.º 3, do CPC).

O objecto do recurso está, assim, circunscrito à aplicação do regime jurídico adequado à matéria de facto fixada pelo Tribunal *a quo* (cfr. artigo 682.º, n.º 1, do CPC), o que se concretiza, *in casu*, na aferição dos pressupostos legais para a condenação das rés, nos termos pretendidos pela recorrente.

Do objecto do recurso

O Tribunal de 1.ª instância julgou improcedente o pedido formulado pela autora com a seguinte fundamentação:

“Resulta das posições das partes explanadas nos respectivos articulados que a questão aqui em causa é de se saber se foi cumprida pela Autora a condição referente à “transferência para a esfera jurídica da Cessionária dos direitos das Cedentes decorrentes da Carta da Câmara Municipal de Nisa”.

*Para prova dessa transferência, a Autora juntou um documento intitulado “**Declaração**” emitido pela Câmara Municipal de Nisa (facto provado em 5) e a*

carta referida no facto provado em 13.

Desses documentos, poderemos concluir que se verificou a “transferência para a esfera jurídica da Cessionária dos direitos das Cedentes decorrentes da Carta da Câmara Municipal de Nisa”?

A referida “**Declaração**” (entendendo-se tal como refere a Autora que a mesma é a “Carta” mencionada na cláusula 5.3 iii) tem a seguinte redacção:

“Para os devidos efeitos, declara-se que relativamente ao pedido de parecer apresentado pela CARTOGLOBO – Topografia e Projetos, Lda., através da carta ref^a. 71/AD/19, datada de 28/03/2019, sobre a viabilidade prévia de localização de Central Solar Fotovoltaica, a implantar em terrenos identificados na planta anexa à referida carta, deste Concelho de Nisa, por Deliberação de Câmara datada de vinte e um de maio de dois mil e dezanove, esta Câmara Municipal nada tem a opor à localização proposta, com a salvaguarda do cumprimento de todas as formalidades legais”.

Ora, salvo melhor opinião, essa “**Declaração**” não confere nenhum direito à Autora, nem à Cartoglobo, Lda. que possa ser transferido.

Resulta dessa “**Declaração**” que perante um pedido de parecer, a Câmara Municipal “declarou” nada ter a opor à localização proposta.

Para além disso, suscitam-se dúvidas sobre se tal “**Declaração**” teria o efeito pretendido pela Autora, tanto mais que a alegada “transferência” ocorreu em 5 de Março de 2020 (facto provado em 13), sendo certo que tal poderia ter ocorrido em data anterior e não apenas com a conclusão dos contratos de comodato e arrendamento (muito para além do prazo previsto na cláusula 5.2 II).

Independentemente deste último argumento, entende-se que essa “**declaração**” não é um acto administrativo de deferimento de um pedido de viabilidade prévia, ao contrário do que é argumentado pela Autora (artigo 20.º da petição inicial e nas suas alegações).

O pedido de informação prévia, à data em que foi apresentado, encontrava-se regulado nos artigos 14.º a 17.º do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de Dezembro.

No artigo 14.º do RJUE, sob a epígrafe “Pedido de informação prévia” dispõe-se o seguinte:

“1 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2- Quando o pedido respeite a operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos, em função dos elementos por si apresentados:

- a) A volumetria da edificação e a implantação da mesma e dos muros de vedação;*
- b) Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;*
- c) Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;*
- d) Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;*
- e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos.*
- f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias”.*

O pedido de informação prévia, tal como está regulado na lei, supra transcrita, não se confunde com o direito à informação, consagrado no artigo 268.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa e hoje concretizado no artigo 110.º do RJUE aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

*É distinto e foi pensado como “instrumento de segurança dos particulares, diminuindo os riscos de não aprovação do projecto da obra, cujos custos são normalmente elevados” (Fernando Alves Correia, **As Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português**, página 132).*

É um instituto que, para o efeito, confere ao interessado a faculdade de, antes de avançar com o procedimento de licenciamento de uma intervenção

urbanística, provocar, por parte da câmara municipal, em procedimento próprio, uma decisão prévia, isto é uma pronúncia final autónoma sobre a conformidade do projecto relativamente a determinadas condições das quais depende a posterior decisão da pretensão de autorização ou licença que pretende formular à Administração.

A informação prévia fornecida pela câmara municipal é, pois, um acto administrativo horizontal e verticalmente definitivo que, em procedimento conexo, mas distinto do ulterior procedimento tendente ao respectivo licenciamento, aprecia e resolve antecipadamente certos pontos concretos de uma dada operação urbanística.

Quando favorável, é constitutivo de direitos e durante um ano, a contar da respectiva notificação, consolida juridicamente uma possibilidade objectiva de aproveitamento do solo, que, a um tempo, protege o particular contra as mudanças de critérios de decisão dos órgãos administrativos e obriga a Administração a ponderar essa mesma situação jurídica, como interesse relevante, em regulações urbanísticas supervenientes, podendo, inclusive, se por elas for posta em causa, ser fonte de direito de indemnização.

É verdade que não é ainda o acto permissivo do exercício do direito de construir e que a ele se seguirá, necessariamente, outro procedimento administrativo visando o licenciamento.

Mas, define, desde logo, a situação jurídica do interessado quanto à conformidade do projecto com as regras do direito do urbanismo vinculando a Administração, posto que temporariamente, a decidir o pedido de licenciamento de acordo com os termos da informação prestada, colocando o particular numa posição jurídica de vantagem. Na verdade, se não lhe atribui o direito à construção, confere-lhe, com repercussão patrimonial, o direito de aproveitamento do solo com o conteúdo da informação prévia aprovada.

Voltando ao caso concreto, a “**Declaração**” junta não aprecia, nem resolve antecipadamente certos pontos concretos de uma dada operação urbanística, mas apenas refere que nada tem a opor à localização proposta (viabilidade de localização de Central Solar Fotovoltaica), sendo que até na própria deliberação da Câmara Municipal de Nisa referida em 6 da factualidade provada se refere a “pedido de emissão de declaração genérica” e não a “Informação Prévia” como se refere no facto provado em 16 (pedido esse de informação prévia solicitado pela 1.ª Ré).

*Dito isto, voltamos a concluir que o documento intitulado “**Declaração**” emitido pela Câmara Municipal de Nisa (facto provado em 5) – reiterando que tal deverá ser a “Carta” mencionada na cláusula 5.3 iii) tal como alega a Autora - e a carta referida no facto provado em 13 não transfere para a esfera jurídica da 1.ª Ré qualquer direito, pelo que não se verificando uma das condições previstas no ponto 5.3 do contrato celebrado entre as partes, a Autora não pode exigir às Rés o pagamento da quantia peticionada”.*

O Tribunal recorrido chegou à mesma decisão de inexigibilidade da obrigação das rés, mas dizendo, diferentemente, na parte que releva:

“Neste processo, a A. pretende exercer o seu invocado direito a receber a quantia de € 100.000,00, prevista na cláusula 5.2 - II.

Ocorre que, embora se tenha fixado o dia 31/8/2019 como a data-limite do pagamento desses € 100.000,00, o certo é que na cláusula 5.3 e 5.4 se previu que tal pagamento só seria devido (portanto, só se venceria) desde que as cedentes (entre as quais se encontra a A.) tivessem satisfeito os requisitos ali fixados. Ao contrário do que é referido na decisão recorrida, as RR. não põem em causa nestes autos apenas o preenchimento do requisito previsto no ponto 5.3-iii). Com efeito, a A. alega, no art. 16.º da petição inicial, que todas as condições previstas no ponto 5.3 estão verificadas desde o fim do ano de 2019, facto que foi expressamente impugnado nas contestações. O ónus da prova da verificação desses requisitos incumbia à A. (art. 342.º n.º1 do Código Civil).

Relativamente ao ponto 5.3 - i) e ii), a verificação dos correspondentes requisitos resulta provada a partir dos n.º3, 4 e 10 a 12 da sentença – sendo certo que tal verificação ocorreu apenas em Março de 2020 (e não, como alegava a A., em finais de 2019).

Em relação ao ponto 5.3 - iii), a decisão recorrida considerou não preenchido o respectivo requisito, por entender que a carta da Câmara Municipal de Nisa (doravante, CMN) que declara nada ter a opor à localização proposta para a central solar fotovoltaica não constitui resposta a um pedido de informação prévia, não resolvendo antecipadamente quaisquer pontos concretos da operação urbanística e, portanto, não atribuindo quaisquer direitos à A. (designadamente, de aproveitamento do solo com o conteúdo da informação prévia aprovada) que a mesma pudesse transmitir à 1.ª R..

No entanto, não podemos concordar com esta solução.

Com efeito, a interpretação da declaração negocial tem de procurar conciliar os interesses do declarante (que pretende ver relevar apenas a sua vontade) e do declaratório (que pretende confiar naquilo que ele próprio entendeu). Sendo a vontade um elemento interno, puramente psicológico, o objecto da interpretação terá de ser a manifestação da vontade, o elemento exterior, a própria declaração negocial. Mas, como a função do negócio jurídico é realizar a autonomia da pessoa, dentro da autonomia privada, conforme a sua vontade, toda e qualquer interpretação terá de procurar averiguar a vontade que está atrás da manifestação, a vontade que se pretendeu declarar. Ou seja, a interpretação parte de critérios objectivos para obter, através deles, como finalidade, o elemento subjectivo, na medida em que isso seja possível¹.

É assim que, nos termos do art. 236.º do Código Civil, «a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele», mas, «sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida». Por seu turno, prevê o art. 238.º, do mesmo diploma, que «nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso», a não ser que esse sentido corresponda «à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade».

No caso dos autos, não foi apurada a vontade real dos declarantes.

Assim, necessário se torna proceder à interpretação da declaração em causa, dentro dos parâmetros definidos pelas disposições legais citadas, no sentido de se apurar o sentido que dessa declaração seria apreendido por um declaratório normal, isto é, um declaratório medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real (as RR.), em face do comportamento do declarante (a A.). A «normalidade» do declaratório, que a lei toma como padrão, exprime-se não só na capacidade para entender o texto, mas também na diligência para recolher todos os elementos que coadjuvam a declaração². Deste modo, atribui-se o risco do uso linguístico ao declarante - este dispõe de todos os meios para se fazer entender, pelo que a sua declaração vale com o sentido que lhe puder ser dado pelo declaratório «normal», protegendo-se, desta forma, quer as legítimas expectativas do declaratório, quer a segurança do tráfico jurídico. Mas, se o declarante não pode contar razoavelmente com o sentido deduzido do seu comportamento

pelo declaratório normal, o risco linguístico já será suportado por este último. É que também o declaratório tem o dever, ao participar no tráfico jurídico negocial, de interpretar e atender com cuidado a declaração, quando procura averiguar o seu sentido.

Ora, o que está previsto na cláusula contratual é que as cedentes deveriam transferir para a 1.ª R. «os direitos decorrentes da carta³ da CMN». Portanto, a estipulação reporta-se a uma concreta carta da CMN, necessariamente já existente à data da celebração do contrato. Não é feita qualquer menção relativa à necessidade de um pedido de informação prévia, nem à necessidade de existência de uma informação prévia favorável, nem a que os direitos que terão de ser transmitidos sejam os que resultarem dessa informação prévia, pelo que, tratando-se de um negócio formal, não é viável interpretar a referência a «direitos decorrentes da carta da CMN» como uma referência a uma informação prévia favorável a obter (na acepção legal dos arts. 14.º a 17.º do DL 555/99 de 16-12). Por outro lado, conforme resulta do facto provado n.º5, previamente à celebração do contrato em causa nos autos, foi apresentado às RR. um documento emitido pela CMN e datado de 22 de Maio de 2019, declarando aquela entidade que, relativamente ao pedido de parecer apresentado sobre a viabilidade prévia de localização de Central Solar Fotovoltaica, a implantar em terrenos identificados na planta anexa, nada tem a opor à localização proposta, com a salvaguarda do cumprimento de todas as formalidades legais. Assim, um declaratório normal, colocado na posição do declaratório real, interpretaria a alusão, na cláusula 5.3 - iii), à «carta da CMN», como reportando-se à carta que foi exibida previamente à celebração do contrato, referida no ponto 5.º dos factos provados. Portanto, os direitos que as cedentes se encontravam obrigadas a transmitir eram, apenas, os que resultassem daquela concreta carta (quaisquer que fossem esses direitos).

E, conforme resulta do facto provado n.º13, foram conferidos à 1.ª R., por carta de 5/3/2020, emitida pela titular daquele documento de informação, plenos poderes sobre o mesmo.

Tem, pois, de considerar-se cumprido o ponto 5.3-iii) do contrato, embora apenas em 5/3/2020 (e não, como alegava a A., em finais de 2019).

No entanto, compulsada a matéria provada, da mesma não consta que tenha sido feita a transferência, para a 1.ª R., dos direitos da Nenuphar decorrentes da «carta REN», nem que tenha sido entregue à 1.ª R. a documentação preliminar do projecto ..., bem como a cessão dos direitos das cedentes relativos a esse projecto. Assim, por essa via, não se encontra preenchido o

ponto 5.3 - iv) e v) do contrato e, portanto, não existe, por ora, obrigação de pagamento da segunda prestação do preço, pelo que a acção está votada ao insucesso.

Nessa medida, improcede o recurso, devendo manter-se a decisão recorrida, embora com fundamento diverso”.

Tentando evitar considerações desnecessárias (que já não seriam muito úteis em face do que afirmaram as instâncias, em geral, a respeito do contrato e da obrigação em causa nestes autos), dir-se-ia, esquematicamente, sobre o caso em apreciação o que se segue.

Não há dúvidas de que a obrigação referida no ponto 5.2.II. do contrato celebrado entre as partes se qualifica como uma obrigação *sob condição suspensiva* ou – dir-se-ia até – como uma obrigação sob cinco condições suspensivas.

No entendimento comum da doutrina, a condição afecta o negócio jurídico apenas no plano da eficácia, não no plano da sua constituição ou da sua validade⁴. Quer isto dizer que o negócio está concluído, determinando a condição, quando se verifique, que o negócio passe a produzir, no caso da condição suspensiva, ou deixe de produzir, no caso da condição resolutiva, plenos efeitos.

As obrigações sob condição suspensiva são, então, obrigações que só produzem plenos efeitos *se e quando* a condição se verificar. Significa isto que, estando constituídas, (ainda) não têm como correspectivo um direito exigível; este só será exigível no caso de e no momento em que a condição se verificar. Saliente-se que não é sequer seguro que a condição se verifique (a condição é, por definição, um evento futuro e incerto).

No caso concreto, as condições de que depende a exigibilidade do direito (direito da 1.^a cedente, autora e ora recorrida) são as cinco enunciadas no ponto 5.3. do contrato.

São elas, mais precisamente, na formulação contratual:

“i. Formalização Final e Correta da totalidade dos Contratos de Comodato e Arrendamento de Prédio Rustico Não Sujeito a Regime Especial relativos aos Prédios;

ii. Formalização Final e Correta da totalidade dos Contratos;

iii. Transferência para a esfera jurídica da Cessionária dos direitos das Cedentes decorrentes da Carta da Câmara Municipal de Nisa;

iv. Transferência para a esfera jurídica da Cessionária dos direitos da Segunda Cedente decorrentes da carta REN;

v. Entrega à Cessionária da documentação preliminar do projeto ... bem como cessão dos direitos das Cedentes relativos a este mesmo projeto”.

Da leitura deste ponto resulta, de forma clara, que se trata de condições *cumulativas*, o que significa que é preciso que *todas* se verifiquem para que o direito que a recorrente se arroga seja exigível e, pela negativa, que basta não se verificar *alguma* para não poder dar-se por exigível o direito da autora e, consequentemente, não poder condenar-se as rés naquilo que a autora pede.

Como se explica no Acórdão recorrido, cabe a quem se arroga um direito o ónus de provar que ele existe e, naturalmente, que ele é exigível, judicial ou extrajudicialmente (cfr. artigo 342.º do CC), o que se traduz, em concreto, na actividade processual de demonstrar que *todas* as condições de que depende a exigibilidade do direito ocorreram de facto.

Olhando para a factualidade provada, é possível dar-se de imediato por assente a verificação da condição formulada em *i)* e da condição formulada em *ii)* (cfr. factos provados 3, 4 e 10 a 12).

Quanto à ocorrência da condição formulada em *iii)* divergiram as instâncias: o Tribunal de 1.ª instância considerou-a não provada e a o Tribunal recorrido entendeu o contrário. É suficiente, porém, atender às condições *iv)* e *v)* para se chegar à conclusão comum a que chegaram as instâncias, ou seja, de não ser possível reconhecer o poder da autora de exigir o pagamento da quantia referida no ponto 5.2.II..

Com efeito, não há factos provados que permitam por verificada dar qualquer delas. Mais do que isso, consta dos factos não provados que:

a) A transferência para a esfera jurídica da cessionária dos direitos da segunda cedente decorrentes da carta REN foi concluída.

b) A qual se trata da transmissão da titularidade dos pedidos de reserva de capacidade de rede para ligação de um centro electroprodutor (... e ...), tendo a sociedade Nenuphar transmitido os direitos à Ré.

c) Foi, também, entregue à cessionária a documentação preliminar do projecto ... bem como cessão dos direitos das cedentes relativos a este mesmo projecto.

Quer isto dizer que foi dada como não provada a ocorrência das condições formuladas, quase *ipsis verbis*, em iv) e v).

Perante isto, e como se observou acima, a ocorrência ou não ocorrência da condição formulada sob iii) é irrelevante ou, pelo menos, não é decisiva. Ainda assim, ficam algumas palavras sobre isto.

Dispõe-se no artigo 236.º do CC, sobre o sentido normal da declaração:

“1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

2. Sempre que o declaratário conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida”.

Apesar de surgir em 2.º lugar, o preceituado no n.º 2 desta norma assume carácter preferencial ou prevalente, sendo o preceituado no n.º 1 um recurso subsidiário.

Sucede que, no caso em apreço, não há elementos que permitam conhecer a vontade real do declarante à data da emissão da declaração, isto é, o que era exactamente pretendido com a referência à *“transferência [] dos direitos das Cedentes decorrentes da Carta da Câmara Municipal de Nisa”*. Assim sendo, há que procurar o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, pudesse deduzir do comportamento do declarante.

De acordo com os elementos apurados nos autos, a carta em causa só pode ser o documento denominado “declaração”, datado de 22 de Maio de 2019, em que, no essencial, a Câmara Municipal de Nisa declara nada ter a opor à localização proposta para o projecto de instalação de painéis solares, posto que cumpridas todas as formalidades legais, que foi exibido à ré (cfr. facto provado 5). Esta declaração terá vindo na sequência de uma reunião ordinária de 21 de Maio de 2019 da Câmara Municipal de Nisa, na qual o executivo aprovou a emissão de declaração genérica, informando da não existência de inviabilização para o projecto (cfr. facto provado 6).

Resulta, pois, que os “direitos” de que se fala na condição formulada em iii) não são mais do que a garantia (preliminar ou subordinada a posterior

avaliação no quadro do necessário procedimento legal) de não oposição da Câmara Municipal de Nisa ao projecto e à sua localização, tal como descrita na carta / declaração.

Saliente-se que esta foi a (única) carta / declaração da Câmara Municipal de Nisa exibida à ré, pelo que a expectativa da ré sobre a existência de quaisquer outros direitos não é legítima – por outras palavras: a ré podia e devia saber que os direitos referidos naquele ponto 5.3. *iii)* se reconduziam àquela garantia de não oposição por parte da Câmara, estando respeitada a imposição do artigo 236.º, n.º 1, *in fine*, do CC.

Está igualmente respeitada a exigência do artigo 238.º do CC, não estando, de modo algum, a fazer-se valer um sentido sem um mínimo de correspondência no texto do documento.

Acontece que os poderes sobre esta carta / declaração foram objecto de transferência para a 1.ª ré (cfr. facto 13). Quer isto dizer que ela passou a deter aquela garantia. Por pouco que, objectivamente, seja – e é, com certeza, menos do que desejaria a ré –, o certo é que a obrigação assumida pela autora no ponto 5.4. do contrato no que toca a esta matéria foi cumprida, logo, ocorreu a condição formulada em *iii)*.

Como se advertiu logo de início, nada disto vale, no entanto, à autora, falhando, como falha, a verificação de duas condições de que, adicionalmente, dependia a exigibilidade do seu direito. Em suma, a decisão não pode alterar-se.

*

III. DECISÃO

Pelo exposto, **nega-se provimento à revista e confirma-se o Acórdão recorrido.**

*

Custas pela recorrente.

*

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2026

Catarina Serra (Relatora)

Ana Paula Lobo

Carlos Portela

-
1. Cfr. Henrich Ewald Hörster, *Teoria Geral do Direito Civil*, ano lectivo 1990/1991, polic., UCP/Porto, págs. 631 e ss..[↵](#)
 2. Cfr. Henrich Hörster, *local cit.*[↵](#)
 3. Sublinhado nosso.[↵](#)
 4. Cfr., por todos, **Carlos Alberto da Mota Pinto / António Pinto Monteiro / Paulo Mota Pinto**, *Teoria Geral do Direito Civil*, 5.ª ed., Coimbra, Gestlegal, 2020, pp. 572-575.[↵](#)