

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 3193/08-2**

**Relator:** JOÃO MARQUES

**Sessão:** 05 Fevereiro 2009

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO CÍVEL

**Decisão:** CONFIRMADA A SENTENÇA

**AUDIÊNCIA PRELIMINAR**

**PROMESSA PÚBLICA**

## Sumário

I - As finalidades para que, num concreto processo, for convocada a audiência preliminar não vinculam o juiz se no seu decurso ele verificar que a respectiva concretização redundaria em acto inútil.

II - Uma promessa pública pressupõe o anúncio de uma prestação a quem se encontre em determinada situação ou pratique certo acto positivo ou negativo e, na falta de declaração em contrário, a prestação será devida mesmo àqueles que se encontrem na situação prevista ou tenham praticado o acto sem atender à promessa ou até a ignorassem - artigo 459º, Código Civil.

## Texto Integral

\*

**PROCESSO Nº 3193/08 - 2**

\*

**ACORDAM NO TRIBUNAL DA ELAÇÃO DE ÉVORA**

\*

“A” e mulher “B” residentes na Rua ..., nº ..., ..., instauraram acção declarativa de condenação, com processo ordinário, contra:

“C”, viúvo, advogado;

“D”;

“E”

todos residentes na Rua ..., nº ..., ...;

“F” e mulher “G”, residentes no apartamento ..., nº ..., ...

Pedem que seja proferida decisão que:

- declare que os três primeiros RR. venderam ao 4º R. marido as metades que possuem no prédio urbano situado na ... freguesia de ..., inscrito na matriz predial daquela freguesia sob o artigo 6038º, relativamente às fracções "A", "B", "C"; "D", "E", "F", "G", "H" e "I":

- Que o preço fixado individualmente pelos Réus e recebido pelos vendedores foi de € 35.142,59, incluindo, nomeadamente, a metade da fracção "E";

- Que tendo em vista a promessa pública e obrigação contratualmente assumida pelo 4º Réu quanto à extinção dos ónus que incidiam sobre a totalidade do prédio e nomeadamente a fracção "E", deverá ser declarada a extinção da inscrição "F3" (penhora efectuada através da AP 11/050493 da Conservatória do Registo Predial de ...) no que se refere à fracção "E", dado que o 4º réu, titular do direito de crédito ali registado, recebeu do anterior proprietário, tal como se expôs nos artigos 30º, 31º e 40º, a importância de € 90.000,00, sendo certo que a quota parte em dívida relativa à metade desta fracção era de € 34.009,00.

- Que o 4º Réu seja condenado ainda a expurgar os ónus que incidem sobre a fracção "L", identificados no artº 64, ou, para o caso de o Réu não cumprir tal obrigação, deverá o mesmo ser condenado a pagar aos AA. os valores que estes vierem a ter de satisfazer para expurgar tais ónus, contratualmente assumidos pelo 4º Réu e para o qual recebeu os valores em causa do anterior vendedor da metade da fracção adquirida pelo A. marido.

Tudo com base nos factos e fundamentos jurídicos aduzidos na p.i. que se dá por reproduzida.

Todos os RR. contestaram concluindo pela improcedência dos pedidos, conforme articulados de fls. 126-130 (três primeiros RR.) e 136- 143 (restantes) e a que os AA. responderam com o articulado de fls. 151-164.

Ordenado e efectuada o registo da acção, foi convocada a audiência preliminar no decurso da qual a Mmª Juíza, entendendo que poderia desde logo conhecer do mérito da causa e após ter assegurado o exercício do contraditório, proferiu saneador-sentença, julgando a acção improcedente e absolvendo os RR. dos pedidos.

Inconformados, interpuseram os AA. o presente recurso de apelação em cuja alegação formulam as seguintes conclusões:

1 - Tal como se referiu no relatório, em face do disposto no artº 659º nº 2 e 3, devem considerar-se provados ainda os factos constantes das alíneas "a a n" que aqui se dão por reproduzidos, tendo em vista o que dispõe o artº 712º, nº 1 e 2 do CPC.

2 - Tal como se tentou demonstrar, o 1º pedido apresentado pelos apelantes

refere-se a uma pretensão judicial de reconhecimento de um facto ou direito que nada tem a ver com qualquer nulidade de compra e venda de bens imóveis.

3 - Os pedidos contemplados em II, III e IV não estão dependentes do 1º pedido, tendo existência autónoma e teriam de ser conhecidos e julgados - o que não se verificou.

4 - Tal como acima se demonstra e considerando que os autos não fornecem os necessários elementos factuais para conhecer do mérito da acção, deveria ter tido lugar a audiência preliminar quanto aos pontos 2 e segs. do despacho que convocou tal diligência judicial e que acabou por não se realizar quanto aos pontos nela referidos.

5 - Conforme se referiu no relatório, nos termos do artº 510º, nº 1. b) do CPC, não pode o julgador conhecer do mérito da acção enquanto no processo não estejam obtidos os pontos de facto articulados e necessários para as várias e plausíveis soluções de direito pelo que a Mmª Juíza não poderia conhecer do mérito da causa no saneador sem a elaboração da matéria de facto assente por discussão entre as partes (o que não ocorreu) e da base instrutória e sem dar às partes a possibilidade de sobre tais factos produzirem prova.

6 - No entendimento dos apelantes a decisão "sub júdice " violou, designadamente:

- Artº 20º, nº 1 da CRP tendo em vista que a decisão sub Júdice "não lhe permitiu o exercício efectivo da tutela jurisdicional efectiva que reclamam";

- Artº 156º, nº 1 do CPC, na medida em que a decisão não administrou "justiça" na pretensão formulada pelos apelantes de verem a sua pretensão conhecida;

- Artº 508-A do CPC, na medida em que, embora mencionando os pontos que a norma legal prevê, apenas foi dado cumprimento à "tentativa de conciliação" a que se refere a alínea "a", nº 1;

- Artº 510º, nº 1. alínea b) do CPC na medida em que os autos não fornecem os elementos de facto necessários para a decisão do mérito da acção;

- Artº 511º, por omissão em face da decisão prematura que se refere nas anteriores conclusões:

- Artº 513º do CPC, por omissão do despacho saneador com a selecção da matéria assente após discussão entre as partes e da base instrutória necessária para a decisão da lide.

- Artº 660º, nº 2, conjugado com o nº 2 do artº 2º do CPC, na medida em que a Ma Juíza na decisão proferida não tutelou os direitos reclamados pelos apelantes nem conheceu como devia as suas pretensões legalmente formuladas e que deveria conhecer, uma vez que no caso vertente, o 1º pedido não prejudica os demais nem vice versa.

Termina pedindo a revogação da decisão e que os autos prossigam os ulteriores termos.

Não foram oferecidas contra-alegações.

Dispensados os vistos, cumpre apreciar a decidir.

Na decisão recorrida considerou-se assente a seguinte factualidade:

- 1 - No dia 30 de Julho de 2003, **"H"** vender a **"A"** "metade da fracção autónoma identificada pela letra "E", correspondente ao rés-da-chão, no sentido Norte-Sul, Apartamento Duplex, designado pelo nº 5, do prédio urbano sito em ..., freguesia e concelho de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o nº dois mil oitocentos e cinquenta e três.
- 2 - Tal aquisição encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial de ..., pela inscrição G2.
- 3 - O restante 1/2 do prédio identificado encontra-se inscrito a favor de **"C"**, **"D"** e **"E"** (inscrição G 1).
- 4 - Foi inscrita no mesmo registo através da cota "G 3", uma aquisição de 1/2, do mesmo prédio, provisória por natureza ao abrigo do disposto na al. g), nº 1 e b) do nº 2 do artº 92º do Código do Notariado, a favor de **"I"** e **"J"**, por compra aos 3 primeiros Réus.
- 5 - A referida aquisição provisória encontra-se caducada.
- 6 - Não foram celebradas escrituras públicas de compra e venda no que respeita às fracções "A" a "I" do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº 02853.

Vejamos então.

Como se sabe e resulta do disposto nos artºs 684 nº 3 e 690º do C. P. Civil, são as conclusões da alegação que delimitam o âmbito do recurso, só podendo ser analisadas as questões nelas suscitadas.

Começaremos, neste contexto, por abordar uma questão meramente formal ou seja a contida nas conclusões 4ª e 5ª, e que tem a ver com a audiência preliminar, na qual, na tese dos apelantes, se deveria ter cumprido uma das finalidades para que foi convocada, ou seja o estabelecimento dos factos assentes e a organização da base instrutória, dada a existência de factos controvertidos.

Mas a verdade é que não lhes assiste razão.

Com efeito, as finalidades para que, num concreto processo, for convocada a audiência preliminar não vinculam o juiz se no seu decurso ele verificar que a respectiva concretização redundaria em acto inútil. Nesta perspectiva, o facto de no despacho que a convoca o juiz ter consignado que a mesma se

destinava, além do mais, a seleccionar a matéria de facto e a decidir as reclamações que subsequentemente viessem a ser invocadas, não pode impedir que, constatada a verificação do circunstancialismo previsto na al. b) do n° 1 do artº 510º do C. P. Civil, conheça imediatamente do mérito da causa. Ou seja, concluindo o tribunal, no decurso da audiência preliminar a que aludem os artºs 508º e 508º-A, que a factualidade desde logo assente permite conhecer dos pedidos, fosse qual fosse a prova que viesse a produzir-se quanto aos factos controvertidos, ou que, independentemente da produção de qualquer prova, a pretensão do autor não pode proceder, tem obrigatoriamente que julgar a causa, e abster-se, em obediência ao disposto no artº 137º do mesmo diploma, do acto inútil de proceder à organização da base instrutória.

Foi o que aconteceu e, adiante-se desde já, muito bem, no caso em apreço. Para o demonstrarmos, vejamos em primeiro lugar os dados da questão, tal como é apresentada pelos apelantes:

- em 30 de Julho de 2003 adquiriram a **"H"** metade da fracção autónoma identificada pela letra "E" do prédio urbano sito em ..., freguesia e concelho de ..., descrito no CRP de ... sob o n° 2853;
- a outra metade encontra-se registada a favor dos três primeiros RR;
- por contrato celebrado em 9 de Março de 2002, os três primeiros RR. prometeram vender ao R. **"F"** metade de cada uma das onze fracções autónomas do mesmo imóvel, entre elas a metade da fracção E, pelo preço global de € 773.137,00;
- o R. promitente comprador procedeu aos pagamentos a que se refere a cláusula 3ª tendo os três primeiros RR recebido integralmente o preço;
- previa-se na cláusula 4º, n° 3 do mencionado contrato para a eventualidade de o R. **"F"** não marcar a escritura após o último pagamento do preço global fixado na cláusula 2a que os promitentes vendedores emitiram a favor daquele uma procuração para que o mesmo os representasse nas escrituras a realizar;
- essa procuração veio a ser efectivamente outorgada em 18-10-2002 no 2º Cartório Notarial de ...;
- o preço acordado na cláusula 2a do contrato promessa foi pago por intermédio do 4º Réu com as receitas provenientes dos contratos-promessa de compra e venda que realizou relativo a dez fracções;
- o referido R. fazia constar dos contratos promessa que celebrou que em relação a tal prédio em propriedade horizontal existem actualmente várias inscrições registrais de penhoras ... as quais o primeiro outorgante B se compromete a cancelar ... a fim de permitir que a totalidade do prédio fique inteiramente livre de hipotecas, ónus e encargos. "
- embora os três primeiros RR. reconheçam publicamente que venderam a sua

parte ao 4º R. marido, o certo é que não celebraram, até esta data o acto notarial necessário para a transferência da propriedade das fracções.

É essencialmente com base nestes factos que formula os pedidos acima transcritos.

Relativamente ao primeiro dos pedidos, como aliás se concluiu na douta sentença, a sucumbência dos AA. surge inevitável face à disposição imperativa do artº 875º do C Civil, na redacção vigente à data da propositura da acção, nos termos do qual o contrato de compra e venda de bens imóveis só era válida se fosse celebrado por escritura pública, acarretando a preterição de tal formalidade a nulidade do acto, nos termos dos artºs 220 e 286º do mesmo diploma, contexto em que as fracções em causa não chegaram a sair do património dos promitentes vendedores.

Na verdade, o negócio prometido celebrar, ou seja o contrato de compra e venda só podia, no caso concretizar-se pela forma expressamente prevista na lei, ou, verificados que fossem os respectivos pressupostos, através dos mecanismos da execução específica a que alude o artº 8300 do C. Civil, a pedido, obviamente, da parte cumpridora do contrato contra a parte inadimplente, sendo certo que o contrato em causa é para os apelantes res inter alios acta, o que significa que lhes faltava, de todo, a necessária legitimidade ad substantiam.

Relativamente aos de mais pedidos, ainda que se concordasse com os apelantes quando sustentam a respectiva independência relativamente ao primeiro, a verdade é que eles se baseiam numa declaração dirigida pelo réu "F" , como promitente vendedor, aos promitentes vendedores, da outra metade da fracção "E" e das metades das outras fracções, nos termos da qual se comprometia a cancelar as penhoras sobre elas incidentes.

Ora, quando os apelantes, na formulação do pedido III, chamam a isso "promessa pública e obrigação contratualmente assumida, por um lado, mostram-se alheados do conceito de promessa pública contido no artº 459º, que pressupõe o anúncio público de uma prestação e, por outro lado, estão a falar de contratos a que são absolutamente alheios e que, por isso, só vincularam o referido Réu perante os concretos destinatários de tal declaração.

É que, apesar de da mesma declaração constar que o compromisso assumido tinha em vista permitir que totalidade do prédio (pormenor de que os apelantes especialmente se socorrem) ficasse livre de quaisquer ónus ou encargos, nem sequer se poderia subsumir a situação na figura do contrato a favor de terceiro, a que alude o artº 443º do CC, na medida em que, sendo da sua essência que os contraentes (no caso o R. e os promitentes compradores)

ajam com a intenção de atribuir, através dele, um direito a um terceiro, não se vê que manifestação de vontade possam ter emitido, nesse sentido, e a favor dos AA., os promitentes compradores.

Não pode, por fim, falar-se em promessa unilateral, no contexto do artº 411º, na medida em que vinculando embora esta apenas uma das partes, tem de estar naturalmente identificado a outra, ou seja o respectivo beneficiário, sendo certo que o Réu em causa nenhuma declaração dirigiu aos apelantes. Mostram-se, assim, improcedentes todas as conclusões da alegação, não tendo a douta sentença violado quaisquer normas legais, designadamente as referidas pelos apelantes.

Por todo o exposto e sem necessidade de mais considerandos, na improcedência da apelação, confirmam a decisão impugnada.

Custas pelos apelantes.

Évora, 05.02.09