

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2587/05-2

Relator: ASSUNÇÃO RAIMUNDO

Sessão: 08 Junho 2006

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

CONTRATO-PROMESSA

FORMALIDADES

NULIDADE ATÍPICA

Sumário

I - A omissão das formalidades do nº3 do art. 410 do Código Civil, constituiu uma nulidade mista, que os autores vêm designando por anulabilidade atípica ou anómala, porque estabelecida apenas no interesse de um dos contraentes, não é invocável por terceiros nem é de conhecimento oficioso pelo tribunal. Só pode ser invocada pelo promitente-comprador.

II - O incumprimento contratual alegado pelo réu, e onde este apoia toda a sua defesa, torna-se assim irrelevante atenta a sua posição contratual, enquanto promitente-vendedor, porquanto a lei protege o promitente-comprador logo na feitura do contrato e invocando este a nulidade do contrato não pode conhecer-se do imputado “incumprimento do contrato nulo”.

Texto Integral

Proc. nº 2587/05-2

ACÓRDÃO

Acordam os Juízes que compõem a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

Luís e mulher, Maria, vieram mover a presente acção, com processo sumário, contra Corrado....., Joaquim..... e

Jaime....., pedindo a declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda celebrado e, conseqüentemente, a condenação dos RR. a restituir aos AA. a quantia global de 10.461,92€.

Alegaram que tendo ficado interessados por uma fracção que os réus tinham à venda, entregaram àqueles, em 20-1-2003, um cheque de 10.000 € a título de sinal, sob a promessa de que o respectivo contrato promessa seria entretanto firmado por escrito.

O referido contrato não veio a ser reduzido a escrito e a escritura de compra e venda do imóvel não tem qualquer agendamento em virtude de os réus a tal se furtarem.

Os AA. desconhecem se os RR. ainda são donos do imóvel por que se interessaram; o contrato promessa é nulo por falta de forma; e os RR. devem restituir o sinal recebido e respectivos juros, estes contados desde a entrega daquele. Terminam pelo pedido.

Citados os RR., apenas contestou o R. Joaquimalegando, em síntese, o seguinte:

Em 20-1-2003 os AA. e os RR. chegaram a acordo sobre o preço da fracção referida, tendo estes entregue 10.000 € por conta do preço. Acordaram ainda sobre o prazo para a realização da escritura de compra e venda, ficando aquela apazada até ao dia 30-3-2003.

Chegada esta data os AA. nada disseram, tendo os RR. endereçado àqueles uma carta em que concediam o prazo para a realização da escritura até 30-4-2003. Os RR. responderam que continuavam interessados no negócio, mas referiam atrasos na concessão de crédito, propondo aos RR. a data de escritura até ao final de Julho.

Outras cartas se trocaram entre os RR. e os AA. até que os RR. fixaram o limite do prazo para a escritura até 30-8-2003, sob pena de se considerar definitivamente não cumprido o contrato por culpa imputável aos AA..

Terminam pedindo a sua absolvição do pedido e a condenação dos AA. como litigantes de má-fé.

No despacho saneador afirmou-se a validade da instância e a regularidade da lide.

Foi fixada a matéria de facto assente e foi elaborada a base instrutória.

Efectuado o julgamento, o despacho que respondeu à base instrutória foi junto aos autos e notificado às partes, que dele não reclamaram.

Proferida sentença, foi decidido:

“declara-se a nulidade do contrato-promessa unilateral, e, em consequência, condena-se os RR. Joaquim Manuel Candeias Nunes e Jaime Glória Serrão a restituir ao A. a quantia de dez mil euros (acrescida de juros desde 20 de Janeiro de 2003 até 30-IV-03, à taxa supletiva de 7%, e à de 4% desde então) - sendo o R. Corrado Corregi absolvido do pedido de restituição.

Os AA. são condenados, como litigantes de má fé, em multa no valor de 2UC.”
Inconformado com a decisão, recorreu o R. Joaquim....., apresentando as

seguintes conclusões de recurso:

01 - No contrato promessa de compra e venda de imóveis, a falta da menção da licença de utilização, aliás, não questionada na altura pelo promitente comprador, não acarreta a nulidade do contrato, sabendo-se que o edifício - e a fracção - necessariamente a tinham por já terem sido realizadas anteriormente outras escrituras de compra e venda, facto, aliás, do conhecimento do promitente comprador.

02 - Identicamente se diga da falta de reconhecimento das assinaturas dos intervenientes, uma vez que o A. jamais pôs em causa a respectiva genuinidade, até por ter sido ele a redigir um dos documentos em causa.

03 - Constitui contrato promessa de compra e venda de imóvel válido e eficaz entre as partes, o escrito pelo qual o promitente comprador o identifica e declara que o vai adquirir, o respectivo preço e sinal pago e o prazo para realização da escritura, ademais contendo também a promessa dos donos respectivos e a confirmação do recebimento do sinal e a aposição das suas assinaturas no documento, estando todos no pleno uso das suas capacidades.

04 - A expressão constante do documento junto aos autos em audiência "declaro fazer a escritura até ao dia 15 de Março de 2003", inserta pelo próprio promitente comprador não poderá deixar de considerar-se como o termo certo para a realização da escritura prometida, posteriormente alargado pelos promitentes vendedores, primeiro para 30/03/03 e, depois, até 30/08/03, sempre em benefício daquele, pelo que, não realizada a mesma dentro deste último prazo, necessariamente perderá o A. o direito ao sinal constituído.

05 - Tendo o R., promitente vendedor, não signatário do documento, autorizado o negócio e o ratificado, todos os RR deverão ter igual tratamento legal.

Nestes termos e nos demais que V. Ex^{as} mui doutamente suprirão, deverá a douta decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que, acolhendo as conclusões acima, absolva os RR do pedido contra eles deduzido.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

De acordo com a jurisprudência pacífica do Supremo Tribunal de Justiça, o âmbito do recurso determina-se em face das conclusões da alegação do recorrente pelo que só abrange as questões aí contidas, como resulta das disposições conjugadas dos arts. 690º, nº 1 e 684 nº3 do Cód. Proc. Civil - cfr. acórdãos do S.T.J. de 2/12/82, BMJ nº 322, pág. 315; de 15/3/2005, nº 04B3876 e de 11/10/2005, nº 05B179, ambos publicados nas Bases de Dados Jurídicos do ITIJ.

Nesta conformidade, a questões a apreciar resumem-se a:

1 - Os AA. e os RR. celebraram entre si um verdadeiro contrato de promessa;

2 - Não tendo sido feita a escritura no último prazo fixado pelos RR. os AA. perdem o direito à restituição do sinal

3 - Todos os RR. devem ser igualmente tratados em sede de decisão.

A sentença recorrida fixou a seguinte matéria de facto:

1. Os AA. pretendiam adquirir habitação própria em Albufeira e viram um imóvel com quatro fracções e uma tabuleta "vende-se" com um número de telefone, que se revelou ser de Sérgio
2. Os AA. telefonaram, marcaram um encontro, e foram ver a casa, em meados de Janeiro de 2003 - tendo sido recebidos por Sérgio, que lhes mostrou a casa e lhes indicou todas as condições do negócio - tendo sido marcado um encontro.
3. Foi realizado um encontro com a presença do A. e dos RR. Jaime e Joaquim.
4. Com data de 20 de Janeiro de 2003 (fls 56) o ora A. declarou "que vou comprar a moradia V3 no valor de cento e quarenta e nove mil, seiscentos e trinta e nove euros e trinta e sete cêntimos (149.639,37€), situada na Urbanização Vale de Pedras, em Albufeira, com o lote A53, fracção 'A', ao sr. Jaime (ora R.) e seus sócios, dando a entrada de dez mil euros (10.000,00€) em cheque do Banco Caixa de Crédito Agrícola, com o nº 5852371818, e restante no acto da escritura. Mais declaro que a escritura poderá ser feita até ao dia 30 de Março de 2003."; no mesmo documento, o ora R. Joaquim "assino que recebi".
5. O cheque supra referido foi apresentado a pagamento no BANIF em 22 de Janeiro de 2003 e foi pago - a título de sinal.
6. O A. entregou o cheque ao R. Jaime
7. Os RR. não enviaram aos AA. nenhum contrato promessa.
8. Com data de 10 de Abril de 2003, os RR. enviaram aos AA. - que a receberam -, a carta junta a fls 57 - cujo teor se dá por reproduzido.
9. O A. respondeu à carta 8) com a carta datada de 14 de Abril de 2003 de fls 59 - cujo teor se dá aqui por reproduzido -, que os RR. receberam.
10. Com data de 22 de Abril de 2003 os RR. enviaram ao A. - que recebeu -, a carta junta a fls 61 - cujo teor se dá aqui por reproduzido.
11. Com data de 23 de Julho de 2003 os AA. enviaram aos RR. - que a receberam -, a carta junta a fls 64 - cujo teor se dá aqui por reproduzido.
12. Com data de 29 de Julho de 2003, os RR. enviaram aos AA. - que a receberam -, a carta junta a fls 65 - cujo teor se dá aqui por reproduzido.
13. Com data de 12 de Agosto de 2003, os AA. enviaram aos RR. - que receberam -, a carta junta a fls 13 - cujo teor se dá aqui por reproduzido.
14. Sem data, os AA. enviaram aos RR. a carta junta a fls 16 - cujo teor se

dá aqui por reproduzido.

15. Com data de 24 de Setembro de 2003 os RR. enviaram aos AA. - que receberam -, a carta junta a fls 68 - cujo teor se dá aqui por reproduzido.

Analisemos a primeira questão:

Dos factos em geral e da declaração subscrita pelo autor e que consta a fls. 56, resulta claramente que aquele queria comprar a moradia nela identificada, pelo valor de 149.639.37 € e que, para o efeito entregou naquela data 10.000 €. Resulta ainda claro da mesma declaração que o autor se comprometeu a entregar o restante preço no acto da escritura e que aquela poderia ser feita até 30 de Março de 2003.

E resulta finalmente claro que o réu Joaquim (e sócios) queria vender o identificado imóvel, tanto mais que por baixo da assinatura do autor, declarou “assino que recebi” (o sinal) e apõe a sua assinatura.

Quid jûris relativamente a estas declarações de vontade.

Ora nos termos do nº2 do art. 236 do Código Civil, *“sempre que o declaratário conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida”*.

A norma acabada de transcrever consagra a regra «falsa demonstratio non nocet» segundo a qual a declaração negocial deve ser interpretada de acordo com a vontade real do declarante se esta for conhecida do declaratário, ou se, tratando-se de negócio formal, corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio a isso se não opuserem. De resto, esta regra no caso de negócio formal, somente é aplicável quando as razões determinantes da forma se não opuserem conforme dispõe o nº2 do art. 238 do Código Civil (V. Serra, RLJ, 111,249).

No caso em apreço a declaração do autor inscrita no doc. de fls. 56 não estava inserida num negócio formal e transmitia uma vontade real inteiramente conhecida pelo R. subscritor do mesmo documento.

Assim sendo, tal declaração, emitida depois da verificação dos factos descritos em 1, 2 e 3, constitui uma verdadeira promessa de compra da casa identificada, pelo preço, referido. E para afirmação e concretização dessa promessa de compra, entregou no acto uma quantia em dinheiro e declara que o restante será entregue no acto da escritura a qual poderá ter lugar até 30 de Março de 2003.

Por seu turno o R., o dono da casa, inteiramente conhecedor da vontade real do autor, ao assinar o referido documento declarando que recebeu a quantia entregue subscreveu também a declaração do A.. Com efeito, quem subscreve um documento faz, em princípio, suas todas as afirmações nele exaradas, principalmente se a declaração se refere a um acto cuja autoria é imputada ao

signatário - cfr. Antunes Varela, RLJ, 120º, 318.

Nesta conformidade, o documento de fls. 56, descrito no facto 4., é ele próprio um verdadeiro contrato-promessa, definindo-se este como uma convenção que tem por objecto a celebração futura do contrato prometido, o contrato de compra e venda da casa identificada - cfr. arts. 410 nº1 e 830 nº1 do Código Civil.

Retira-se também do referido documento, que só o autor se obrigou a celebrar o referido contrato, enquanto promitente-comprador.

O R. não se vinculou à mesma obrigação, limitando-se a aceitá-la ao opor a sua assinatura declarando ter recebido a quantia entregue no acto.

Assim, trata-se de um contrato unilateral, admissível nos termos do art. 411 do Código Civil.

No entanto o contrato-promessa unilateral é, do mesmo modo que o bilateral (em que ambos os contraentes se obrigam à celebração do contrato prometido), um contrato, pelo que só fica perfeito com a aceitação do promissário - cfr. V. Serra, RLJ 106, 125; A. Delgado, "Do Contrato-Promessa", pág. 17 e 18; Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 29-4-86, BMJ 356, 358.

No caso dos autos ainda se pode ver a manifestação de aceitação da obrigação de contratar uma compra e venda assumida pelo autor no facto de o R. ter recebido a quantia entregue no respectivo acto, uma quantia a título de sinal. Há agora que ver se o contrato em causa foi validamente celebrado no que respeita à forma.

Dispõem os nºs 2 e 3 do art. 410 do Código Civil:

2. Porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral.

3. No caso de promessa relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respectiva de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte. A sentença recorrida, concluindo também que o documento de fls. 56 consubstancia um contrato-promessa, concluiu sem mais pela sua nulidade por inobservância do disposto no nº3 do art. 410 do Código Civil, seguindo depois a disciplina do art. 289 do mesmo diploma legal.

Parece-nos precipitada tal conclusão, já que não devemos descuidar a

interpretação dada à referida norma do art. 410 pelos Assentos do Supremo Tribunal de Justiça nºs 15/94, de 28-6-94; e 3/95 de 1-2-1995 e que mantêm toda a actualidade.

Com efeito, segundo aqueles Assentos, “No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros” - Assento nº 15/94; “No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser oficiosamente conhecida pelo tribunal” - Assento nº 3/95.

Havendo que ter hoje em conta o disposto no artº 17º do DL. nº329-A/95, de 12/12, quanto ao valor dos assentos, dir-se-á que por essa via se buscou “assegurar a uniformidade da jurisprudência” no sentido da não impugnabilidade da falta dos aludidos requisitos por terceiros.

Certo que tais assentos respeitam directamente à redacção atribuída pelo DL. nº 236/80, como neles expressamente se consignou: mas crê-se incontroverso que a sua disciplina se aplica igualmente à actual redacção, introduzida pelo DL. nº 379/86, dado que existe identidade da solução normativa (cfr. Almeida Costa, In R.L.J., 127º, pág. 339).

Assim retira-se da fundamentação do segundo Assento o seguinte; “... Passando a apreciar se a omissão dos requisitos indicados no n.º 3 do apontado artigo 410.º pode ser conhecida oficiosamente pelo tribunal. O n.º 2 deste artigo, na sua redacção originária, prescrevia, apenas, o seguinte:

Porém, a promessa relativa à celebração do contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pelos promitentes.

Foi pela introdução do n.º 3 no artigo 410.º pelo Decreto-Lei n.º 236/80 que passou a ser exigido, no caso de promessa relativa à celebração de contrato de compra e venda de prédio urbano, ou de sua fracção autónoma, já construído, em construção ou a construir, o reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes e a certificação, pelo notário, da existência da licença de construção.

E consta, expressamente, do preâmbulo desse decreto-lei, que se quis proteger os promitentes-compradores, pois ali se disse textualmente: Com efeito, ou vêem frustradas as suas aspirações face à resolução do contrato pelo outro outorgante, com uma indemnização (o dobro do sinal passado) que nem sequer equivale já à importância inicialmente desembolsada, não cobrindo o dano emergente da resolução, ou acham-se coagidos, pela força das circunstâncias e para alcançarem o direito de

propriedade da casa, que, muitas vezes, já habitam e pagaram integralmente, a satisfazer exigências inesperadas que inoportavelmente agravam o preço inicialmente fixado.

E mais adiante se escreveu:

Nesta conformidade, e como primeira medida destinada não só a dar mais solenidade ao contrato mas também a impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objecto de promessa de venda prédios de construção clandestina, exige-se o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes no respectivo documento e que neste o notário certifique a existência da licença de construção do prédio, sem que, todavia, o promitente-vendedor possa tirar qualquer efeito da omissão desses requisitos, na hipótese de o promitente-comprador para ela não ter contribuído.

Ora, se a omissão de tais formalidades acarretar a nulidade do contrato a poder ser declarada oficiosamente pelo tribunal, o promitente-comprador, em vez de beneficiado, vê a sua situação mais desprotegida do que ao tempo em que vigorava a redacção originária do artigo 410.^o

Na sequência do já referido acórdão onde foi lavrado o assento de 28 de Junho de 1994, tirado praticamente por unanimidade, não estando em causa o interesse geral na invalidade do contrato-promessa por omissão das ditas formalidades, tal omissão integra nulidade mista ou atípica, que, além de não poder ser invocada por terceiros como ali se decidiu, não é, também, de conhecimento oficioso pelo tribunal, o que, de resto, se depreende do citado acórdão.”

Quer-se assim dizer que face à omissão das formalidades do nº3 do art. 410 do Código Civil, o contrato-promessa não é sem mais nulo! A sua nulidade, é tida como uma nulidade mista, que os autores vêm designando por anulabilidade atípica ou anómala, porque estabelecida apenas no interesse de um dos contraentes, não é invocável por terceiros nem é de conhecimento oficioso pelo tribunal.

Ora no caso dos autos, a inobservância da formalidade do nº3 do art. 410 do Código Civil é patente. E, de acordo com o exposto, a sua nulidade só pode ser invocada pelo promitente-comprador, o autor, o que precisamente aconteceu. O incumprimento contratual alegado pelo réu, e que apoia toda a sua defesa, torna-se assim irrelevante atenta a sua posição contratual, enquanto promitente-vendedor. A lei protege o promitente-comprador logo na feitura do contrato e mostra-se indiferente que o contraente faltoso assumo também, na economia do contrato prometido, a veste de adquirente.

Não pode deste modo o recorrente tirar proveito das faltas de cumprimento do autor, perante a provada omissão dos requisitos formais a que alude o nº3 do art. 410 do Código Civil.

Tendo sido o autor, enquanto promitente comprador, a arguir a nulidade do contrato-promessa dos autos e verificada aquela, a sua pretensão só pode proceder, como procedeu.

Perante a nulidade do contrato-promessa, o conhecimento e declaração dessa nulidade impõe, como consequência necessária, a restituição, por parte do réu. Daquilo que recebeu, em conformidade com o disposto no art. 289 n.º1 do Código Civil.

Assim sendo, nada há a alterar ao decidido nesta parte.

Alega finalmente o recorrente que todos os réus devem ser tratados em sede de decisão.

Como decorre da matéria de facto provada, os réus que receberam a quantia entregue pelo autor foram os RR. Jaime e Joaquim

Perante a declarada nulidade do contrato-promessa firmado, a quantia recebida só poderia ser restituída por aqueles que a receberam - art. 289 n.º1 do Código Civil.

Por outro lado, não ficou provado e não existe nos autos qualquer documento que ateste a relação de sociedade entre os réus, nomeadamente com o R.

Corregi, sendo certo que do documento de fls. 56 resulta tão só que o A.

entregou a quantia aludida às duas pessoas presentes, os réus Jaime e Joaquim

Improcede também nesta parte a alegação do recorrente.

Pelo exposto, acordam os Juizes que compõem a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora em negar provimento à apelação e confirmar a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

(TEXTO ESCRITO E REVISTO PELA RELATORA, QUE ASSINA E RUBRICA AS RESTANTES FOLHAS)

Évora,