

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 644/16.9T8PVZ.P2

Relator: MÁRCIA PORTELA
Sessão: 26 Outubro 2017
Número: RP20171026644/16.9T8PVZ.P2
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PROCEDIMENTO CAUTELAR NÃO ESPECIFICADO

IMPOSSIBILIDADE DA EXECUÇÃO ESPECÍFICA DO CONTRATO

NÃO JUSTIFICAÇÃO DA TUTELA CAUTELAR

Sumário

- I - É válido o contrato - promessa de compra e venda que tenha por objecto uma parcela a destacar de um prédio rústico.
- II - Enquanto o destaque não tiver sido efectuado, não é lícito o recurso à acção de execução específica.
- III - Tal circunstância não obsta, porém, que seja instaurado procedimento cautelar como preliminar de uma acção de execução específica daquele contrato.
- IV - O destaque da parcela apenas tem que estar efectuado quando for instaurada a acção de execução específica.

Texto Integral

Apelação n.º 644/16.9T8PVZ.P2

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

1. Relatório

B..., LDA, com o número único de identificação de pessoa colectiva e de matrícula, com sede na Zona Industrial ..., - ... - Vila do Conde, intentou procedimento cautelar não especificado contra C..., S.A., com o número único de identificação de pessoa colectiva e de matrícula, com

sede na Rua ..., n.º ..., - ... E..., pedindo que, como preliminar da acção principal de execução específica, da qual resulte os efeitos da declaração negocial da promitente vendedora faltosa, aqui Requerida, de venda à Requerente da parcela objecto do contrato celebrado em 13/11/2013 referido em 1.º, seja, sem prévia audição da requerida, e cumulativamente:

a) Ordenada a intimação da Requerida para que se abstenha de vender a terceiro o prédio identificado em 1.º, bem assim para se abster de, em relação ao mesmo prédio, celebrar quaisquer outros contratos promessa, de compra e venda, com eficácia real ou meramente obrigacional, arrendamentos ou contratos de qualquer outra natureza, que possam onerar o bem em causa, devendo igualmente a Requerida abster-se de constituir hipotecas ou outras garantias sobre o bem em causa, reais ou pessoais ou por qualquer outra forma dispor do referenciado prédio;

b) Seja decretado o arresto do prédio identificado em 1.º (prédio sito na freguesia de ..., concelho E..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2339 (actualmente artigo 3897 da união de freguesias de ... (...)) e descrito Conservatória do Registo Predial da E... sob o n.º 2219.

Alegou para tanto, e em síntese, ter celebrado com a Requerida um contrato de arrendamento com opção de compra, por via do qual recebeu de arrendamento uma parcela de terreno, correspondente a 4.000 m², a destacar de um prédio rústico, que logo ocupou, tendo, na data prevista no dito contrato, exercido a opção de compra. Conforme acordado, a escritura definitiva da compra e venda seria celebrada até ao dia 31/12/2015, sendo que o destaque da parcela, necessário à outorga da dita escritura, ficou a cargo da Requerente, ficando a Requerida obrigada a assinar toda a documentação necessária à efectivação do mesmo.

Pese embora a Requerente tudo tivesse feito com vista à outorga da escritura, a Requerida nunca se disponibilizou a assinar os documentos e requerimentos necessários, bem sabendo que sem a assinatura dos mesmos não era possível concluir o processo de destaque e consequentemente a escritura de compra e venda da referida parcela de terreno. Apesar de todas as diligências em curso, a Requerida enviou-lhe uma carta, datada de 6 de Abril de 2016, onde comunica a denúncia do contrato de arrendamento, alegando ainda que a escritura pública de compra e venda, por não ter sido realizada dentro do prazo contratualizado (31/12/2015) ficava sem efeito.

A Requerente respondeu e agendou nova reunião com a Requerida, dado manter interesse na aquisição da parcela de terreno em causa, tomando conhecimento, em Abril de 2016, que a Requerida já havia assinado outro contrato promessa de compra e venda, no qual prometia vender a terceiros a mesma parcela de terreno prometida vender à aqui Requerente.

Por ter ficado expressamente consagrado no contrato em causa a faculdade de requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil, e como preliminar dessa acção que vai intentar, pretende então a Requerente que a requerida seja intimada a não negociar por qualquer forma tal prédio ou onerar o mesmo e bem assim que seja decretado o seu arresto. Dispensado o contraditório, foi designada data para inquirição de testemunhas.

Foi proferida sentença que julgou o procedimento cautelar improcedente. Inconformada, apelou a Requerente, apresentando as seguintes conclusões:

1. Pelas razões que a seguir se aduzirão, o presente recurso merece provimento, pois que, a sentença de que se recorre incorreu em erro de julgamento, quer no plano da análise dos factos, quer no plano da aplicação do direito ao caso sub Judice, assim, não pode a Requerente aqui Recorrente conformar-se com a decisão proferida, versando o presente recurso sobre as seguintes partes:

2. I) O Tribunal a quo teria de ter dado como provado o facto alegado em 96.º da PI: A Requerida está obrigada, ao abrigo do contrato referido em 1.º, a outorgar com a requerente a escritura publica de compra e venda definitiva da parcela de terreno do prédio aí identificado.

3. II) O Tribunal a quo teria de ter dado como provado o facto seguinte: A Dra. D..., afirmou peremptoriamente que a Requerida, **já havia assinado e entregue na Câmara Municipal E... os documentos necessários para instruir e proceder-se ao processo de destaque da parcela em causa nos autos**, o que fez aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda em que a requerida prometeu vender a terceiros a mesma parcela objeto do contrato promessa de compra e venda celebrado com a Requerente (contrato referido em 43.º dos factos dados como provados), **e consequentemente, dar como provado o alegado em 97.º da PI**, que, a afirmação peremptória por parte da Dra. D..., de que a Requerida já havia celebrado um contrato promessa de compra e venda com um terceiro, constitui um justo e fundado receio da Requerente, de lesão grave e dificilmente reparável do seu direito a ver cumprido o contrato promessa de compra e venda referido em 1 dos factos dados como provados.

4. III) O Tribunal a quo deveria ter dado como provado que houve incumprimento culposo do contrato promessa de compra e venda por parte da Requerida.

5. IV) Por força da análise dos factos que deveriam ter sido dados como provados que impunham uma decisão diferente da recorrida, deveria ter a M.ª Juiz a quo lançado mão do previsto no art.º 611.º do CPC.

6. Quanto ao ponto I) O Tribunal a quo teria de ter dado como provado

o facto alegado em 96.º da PI: A Requerida está obrigada, ao abrigo do contrato referido em 1.º, a outorgar com a requerente a escritura publica de compra e venda definitiva da parcela de terreno do prédio aí identificado.

7. A M.^a Juiz a quo deveria ter considerado como provado tal facto pois que, o contrato promessa aqui em causa é válido e, nem tal validade foi posta em crise na douta sentença.

8. A validade do contrato promessa não resulta da possibilidade de realização ou não do contrato definitivo;

9. o contrato é válido, logo gera a obrigação de ambas as partes cumprirem a sua contraprestação.

10. No caso da requerida nunca vir a desanexar a dita parcela (não sendo este o entendimento da Requerente, que conforme ao adiante demonstrará e alegará, na audiência de discussão e julgamento, foram trazidos e provados factos novos que demonstraram que a parcela aqui em causa já estará desanexada) claro está que a escritura nunca poderia ser realizada, no entanto, repita-se o contrato promessa é válido, e como tal a Requerida está obrigada a outorgar com a requerente a escritura pública de compra e venda definitiva da parcela de terreno aí identificado, esta obrigação existe e tem de se dar como provada.

11. Coisa diferente é a de se saber se a Requerente se vai colocar em condições de cumprir o contrato ou não (desanexando ou não a mencionada parcela), ao não se colocar em condições de cumprir o contrato torna-se responsável pelo incumprimento do mesmo, ou seja, o mesmo é dizer que a Requerente está obrigada a outorgar a escritura de compra e venda prometida realizar no contrato em causa nos presentes autos.

12. Tal facto deveria ter sido dado como provado e, tem interesse para a boa decisão da causa, não só tendo em consideração todos os factos que deveriam ter sido dados como provados e erradamente não o foram, como também por se tratar de um procedimento cautelar pedido como preliminar da acção de execução específica a intentar.

13. Pelo que por tudo o exposto e sem necessidade de demais considerações deveria a M.^a Juiz a quo **ter dado como provado que a Requerida está obrigada, ao abrigo do contrato referido em 1.º dos factos dados como provados, a outorgar com a requerente a escritura publica de compra e venda definitiva da parcela de terreno do prédio aí identificado.**

14. Quanto ao ponto II) **O Tribunal a quo teria de ter dado como provado o facto seguinte:** A Dra. D..., afirmou peremptoriamente que a Requerida, **já havia assinado e entregue na Câmara Municipal E... os documentos necessários para instruir e proceder-se ao processo de destaque da**

parcela em causa nos autos, o que fez aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda em que a requerida prometeu vender a terceiros a mesma parcela objeto do contrato promessa de compra e venda celebrado com a Requerente (contrato referido em 43.º dos factos dados como provados), **e conseqüentemente, dar como provado o alegado em 97.º da PI**, que, a afirmação peremptória por parte da Dra. D..., de que a Requerida já havia celebrado um contrato promessa de compra e venda com um terceiro, constitui um justo e fundado receio da Requerente, de lesão grave e dificilmente reparável do seu direito a ver cumprido o contrato promessa de compra e venda referido em 1 dos factos dados como provados.

15. Na fundamentação da sentença ora recorrida, a M.ª Juiz a quo, e bem, deu crédito aos depoimentos prestados pelas testemunhas, as quais revelaram conhecimento directo dos factos, confirmando-os, prestando um depoimento isento e objectivo. Dando a M. Juiz a quo, especial destaque para o depoimento do arquitecto F... que tratou e esteve presente em todas as reuniões com vista à autonomização da parcela prometida vender.

16. Daí que, a M.ª Juiz a quo, também não poderia ter deixado de atender ao depoimento da testemunha Arq.º F..., para dar como provado que o processo de destaque já tinha dado entrada na Câmara Municipal E... e que, conseqüentemente o mesmo poderia já estar efetuado, ou seja no momento em que o julgamento do procedimento Cautelar estava a decorrer já a Câmara Municipal E... poderia ter concluído o processo de destaque da parcela aqui em causa.

17. Revista a prova gravada, desta testemunha, **(Cfr. Depoimento do Arq.º F... - gravado no sistema Habilus Media Studio, início gravação 14:50:38 fim de gravação 15:17:23 (CD. ref.**

20160613144950_14601164_2871561) transcrito em II) das alegações aos minutos 22:52 a 23:37), que, conforme referido pela M.ª Juiz a quo prestou um depoimento objectivo, coerente, seguro, isento e verdadeiro e com conhecimento directo dos factos, verificamos que não poderia ter sido outra a conclusão da M.ª Juiz a quo senão a de considerar provado que o processo de destaque da parcela prometida vender pela Requerida à Requerente já tinha dado entrada na Câmara Municipal E..., com todos os documentos necessários à instrução do mesmo, assinados pela Requerida.

18. A testemunha afirma que reunido com a Dra. D... esta lhe comunica que a Requerida já havia assinado um contrato promessa de compra e venda, no qual prometeu vender a terceiros a mesma parcela prometida vender à Requerente. Facto este e bem, dado como provado em 43.º da dita sentença.

19. Prossequindo com a transcrição do depoimento prestado por esta testemunha, **(Cfr. Depoimento do Arq.º F... - gravado no sistema Habilus**

Media Studio, início gravação 14:50:38 fim de gravação 15:17:23 (CD. ref. 20160613144950_14601164_2871561) transcrito em II) das alegações aos minutos 24:25 a 25:20), verificamos que esta também afirma (mesmo a instancias da M.^a Juiz a quo) que lhe foi comunicado pela Dra. D..., que, os documentos que a Requerida se recusava a assinar para o Arg.^o F... proceder ao destaque da parcela em causa, tinham agora sido assinados aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda celebrado entre a Requerida e terceiros e que tinha por objecto a mesma parcela prometida vender à Requerente, e que, o processo de destaque já tinha dado entrada na Câmara Municipal E....

20. A testemunha afirma de forma peremptória e com conhecimento directo dos factos, que na reunião tida com a Dra. D... (note-se que a Dra. D... faz parte do conselho de administração da requerida conforme provado pelo documento n.º 34 junto à PI) esta não só comunica que já foi assinado com terceiros um contrato promessa de compra e venda sobre a mesma parcela, como também comunica que a Requerida já tinha assinado e dado entrada dos documentos necessários ao destaque da parcela aqui em causa,

21. ou seja, tinha agora a Requerida, assinado os ditos documentos que sempre se recusou a assinar quando a Requerente por inúmeras vezes o solicitou, para dessa forma lhe ser possível proceder ao destaque da referida parcela, conforme consta da matéria dada como provada nos pontos 30º; 33º; 34; 37º; 38º; 42º e 43 da douta sentença ora recorrida.

22. Prosseguindo com a análise do depoimento prestado por esta testemunha (Cfr. Depoimento do Arg.^o F... - gravado no sistema Habilus Media Studio, início gravação 14:50:38 fim de gravação 15:17:23 (CD. ref. 20160613144950_14601164_2871561) transcrito em II) das alegações aos minutos 26:13 a 26:41,, não se percebe como a M.^a Juiz a quo não da tal facto como provado se é a própria que inquire a testemunha sobre este facto e esta afirma a mesmíssima coisa.

23. A M.^a Juiz a quo pergunta a esta testemunha, perante a afirmação, de que a Dra. D... lhe havia comunicado que já haviam celebrado com terceiros um contrato promessa sobre a mesma parcela **e que o processo de destaque instruído com o documentos necessários já havia dado entrada na Câmara Municipal E...,** o que fez o Sr. Arg.^o , ao que a testemunha, responde, sim, sim (ou seja a testemunha ao dizer sim, sim, quis dizer que ficou indignada e lhe perguntou isso mesmo então comigo nunca assinaram e agora assinam.

24. Ou seja a testemunha a instâncias da M.^a Juiz a quo confirma que o processo de destaque instruído com a documentação assinada pela Requerida já havia dado entrada na Câmara Municipal E..., não tendo a M.^a Juiz a quo, ao

contrário daquilo a que estava obrigada, dado quaisquer relevo a este facto de tão elevada importância para a boa decisão da causa, é que caso o tivesse tido em conta, a decisão proferida teria sido bem diferente, ou seja teria decretado o procedimento cautelar requerido.

25. Em face do depoimento prestado pela testemunha Arq.^o F..., não poderia M.^a Juiz a quo deixar de dar como provado tal facto, e tê-lo em consideração, para concluir que posteriormente à propositura do procedimento cautelar ocorreu um facto - destaque da parcela - facto este que fazia nascer o direito da Requerente ver o Procedimento Cautelar requerido decretado - pois da douta sentença resulta que, só não o foi porque, a parcela em causa não estaria autonomizada.

26. e, deveria a M.^a Juiz a quo ter lançado mão do art.^o 611.^o do CPC, e para que, de modo a que a decisão correspondesse à situação existente no momento do encerramento da discussão, mandar oficiar a Câmara Municipal E... para que esta viesse informar os autos se a parcela aqui em causa já tinha sido ou não objeto de destaque.

27. Antes de requerido o Procedimento Cautelar de que cuja decisão aqui se recorre, a Requerente desconhecia, porque não lhe havia sido transmitido que o destaque da parcela em causa já tinha dado entrada na Câmara Municipal E....

28. Teria a M.^a Juiz a quo de ter dado como provado que o facto da Dra. D... ter afirmado que a requerida assinou um Contrato Promessa com terceiros sobre a mesmíssima parcela que prometeu vender à Requerente constitui um justo e fundado receio da Requerente, de lesão grave e dificilmente reparável, de ver o seu direito ao cumprimento do contrato promessa aqui em causa se tornar impossível.

29. Teria a M.^a Juiz a quo de dar como provado, que a Requerida assinou os documentos necessários ao destaque da parcela aqui em causa os quais que até aí se havia recusado a assinar quando tal lhe foi solicitado pela requerente, tendo dado entrada dos mesmos na Câmara Municipal E..., o que configura, um justo receio de lesão grave e dificilmente reparável da requerente ver afastado de forma definitiva o seu direito ao cumprimento do contrato.

30. Conforme é do conhecimento de todos, para que a Requerida proceda à marcação e outorga da escritura pública agora prometida celebrar com os terceiros a quem prometeu vender a parcela já anteriormente prometida vender à Requerente, basta que tenha em seu poder a documentação da Câmara Municipal E... a autorizar o destaque da parcela em causa, pois sabemos que neste caso o Sr. Notário, fará a escritura e o destaque bem como o respectivo registo tudo em simultâneo, não sendo necessário proceder-se

previamente ao registo predial da parcela destacada,

31. Nem a Requerida, dada a má fé com que está a actuar a qual ficou bem demonstrada e provada nos presentes autos, vai com toda a certeza proceder ao registo predial da parcela, antes sim vai “directa” para a escritura pública com esses terceiros e faz tudo em acto continuo - vende e regista - e a Requerente vê de forma definitiva o seu direito ao cumprimento do contrato ser-lhe negado.

32. Pelo que, deverá considerar-se, tendo em conta a factualidade provada e supra alegada, conjugada com a prova testemunhal do Artq.º F..., supra citada e transcrita para a qual se remete, que resulta provado que A Dra. D..., afirmou peremptoriamente que a Requerida, já havia assinado e entregue na Câmara Municipal E... os documentos necessários para instruir e proceder-se ao processo de destaque da parcela em causa nos autos, o que fez aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda em que a requerida prometeu vender a terceiros a mesma parcela objeto do contrato promessa de compra e venda celebrado com a Requerente (contrato referido em 43.º dos factos dados como provados), **e conseqüentemente, dar como provado o alegado em 97.º da PI, que, a afirmação peremptória por parte da Dra. D..., de que a Requerida já havia celebrado um contrato promessa de compra e venda com um terceiro, constitui um justo e fundado receio da Requerente, de lesão grave e dificilmente reparável do seu direito a ver cumprido o contrato promessa de compra e venda referido em 1 dos factos dados como provados.**

33. Quanto ao ponto III) O Tribunal a quo deveria ter dado como provado que houve incumprimento culposo do contrato promessa de compra e venda por parte da Requerida.

34. Da douta sentença ora recorrida, verifica-se que a mesma é em si contraditória, pois que por uma lado, e bem, dá como provado (em 39.º dos factos dados como provados), e consta da respetiva fundamentação, **que a Requerida por carta datada de 6 de Abril de 2016, junta à PI sob a forma de documento n.º 36, denuncia o contrato de arrendamento e diz que dá sem efeito a venda por a escritura não ter sido realizada dentro do prazo contratualizado (31/12/2015).**

35. É ainda dado como provado (em 31.º dos factos dados como provados) que a Requerente exerceu o direito de opção de compra, sem qualquer oposição da requerida,

36. entendendo a M.ª Juiz a quo que, passou entre elas (requerente Requerida) a vigorar um contrato promessa de compra e venda, não sendo lícito à Requerida fazer cessar esse contrato.

37. Foi dado como provado (em 9.º dos factos dados como provados) que as

partes estipularam a faculdade de requererem a execução específica do contrato, nos termos do art.º 830.º do CC, tendo ainda as partes atribuído eficácia real ao contrato.

38. Em face da matéria dada como provada (em 30º, 33º, 34º, 37, 38, 42º e 43º dos factos dados como provados), dúvidas não restam que a escritura de compra e venda prometida fazer, só não se realizou até ao dia 31/12/2015, ou posteriormente, **por culpa da Requerida,**

39. Por outro lado, a M.ª Juiz a quo (ao arrepio de toda a factualidade dada como provada) diz que *sendo como o é, o primeiro dos requisitos exigidos por aquele artigo 830º, para que se dê a execução específica de um contrato promessa, é precisamente que um dos promitentes não cumpra a promessa a que se obrigou, pelo que, no entendimento da M.ª Juiz a quo, **sempre se imporia averiguar se houve incumprimento do contrato promessa dos autos por causa imputável à Requerida, e que tipo de incumprimento ocorreu (mora ou incumprimento definitivo).***

40. Tal entendimento não poderia estar mais errado pois que:

41. Por um lado, não restam dúvidas que, em face da matéria dada como provada e supra citada, houve incumprimento do contrato promessa dos autos, por parte da requerida e por causa a esta imputável.

42. Por outro lado, também somos forçados a discordar da M.ª Juiz a quo quando coloca a questão de que também imporia saber se tal incumprimento se traduz em mora ou incumprimento definitivo, pois que, resulta da matéria dada como provada que existe mora e não incumprimento definitivo, aliás a Requerente ao lançar mão do procedimento cautelar, pretende acautelar isso mesmo, ou seja, impedir que a Requerida venda a parcela aqui em causa a terceiros (o que conforme ficou provado está a tentar fazer) e aí sim, ficarmos perante o incumprimento definitivo do contrato, tornando-se impossível à Requerente lançar mão da acção de execução específica.

43. Ficou provado que houve da banda da Requerida, a declaração “ que dá sem efeito a venda por a outorga da escritura de compra e venda não ter sido celebrada dentro do prazo contratualizado” **sendo que tal declaração constitui por si só circunstancia suficiente para configurar uma clara situação de recusa peremptória do cumprimento do contrato em causa por parte da Requerida,**

44. A que acresce o facto de ter ficado provado em 43.º dos factos dados como provados, que a Dra. D... (que faz parte do conselho de administração da Requerida conforme provado nos autos através do documento 34 da PI) comunicou ao Arq.º F... que a Requerida já tinha prometido vender a parcela em causa a terceiros.

45. O incumprimento do contrato promessa de compra e venda pode ocorrer

(como é aqui o caso) quando o comportamento do devedor exprima inequivocamente a vontade de não querer cumprir o contrato.

46. A atitude da Requerida, implica a existência de um incumprimento contratual culposos, conferindo à Requerente o direito a ver declarada a obrigação de contratar da Requerida, e cumprir o contrato promessa, o que é dizer o direito de lançar mão da acção de execução específica do contrato aqui em causa que produza a declaração negocial da Requerida - contraente faltoso.

47. Por outro, conforme supra alegado, discorda a aqui recorrente da M.^a Juiz a quo quando diz que sempre se imporia saber se tal incumprimento (por parte da Requerida) se traduz em mora ou incumprimento definitivo, **pois que, resulta da matéria dada como provada que existe mora e não incumprimento definitivo**, sendo que o procedimento cautelar requerido, visa evitar o incumprimento definitivo do contrato por banda da requerida, o que tornaria impossível à Requerente lançar mão da acção de execução específica.

48. No que toca à jurisprudência dos nossos Tribunais Superiores, bem como os nossos teóricos, têm entendido, maioritariamente, no sentido de que o pressuposto da execução específica do contrato-promessa é a existência de mora e não o incumprimento definitivo.

49. A este respeito vejamos, (**Cfr. trechos transcrito em III) das alegações**): Menezes Leitão - "Direito das Obrigações", vol. I, 7^a ed., pág. 229; Calvão da Silva - "Sinal e Contrato-Promessa", pág. 97; Henrique Mesquita - "Obrigações e ónus reais", pág. 233, citado por Fernando de Gravato Morais, "Contrato-Promessa em Geral; Contratos Promessa em Especial", 2009, pág. 106; Gravato Morais - Ob. cit., pág. 109; Acórdãos do STJ de 4.3.2008, de 19.5.2010, de 9.12.2010; Acórdãos da Rel. Porto de 8.5.2006, de 9.5.2007, de 6.3.2008, de 9.10.2012 todos disponíveis in www.dgsi.pt. -. Escreve-se no Acórdão desta Relação de Coimbra de 20-11-2012, que " a execução específica do contrato promessa é compatível com o não cumprimento definitivo das obrigações de facto jurídico positivo que dele emergem, se o contrato prometido ainda for possível e a sua celebração continuar a interessar ao promitente fiel."

50. Pelo que, tendo em conta a factualidade dada como provada e supra alegada, bem como o entendimento maioritário da doutrina e jurisprudência, terá de dar-se como provado que houve incumprimento culposos do contrato promessa de compra e venda por parte da Requerida.

51. Quanto ao ponto IV) Por força da análise dos factos que deveriam ter sido dados como provados que impunham uma decisão diferente da

recorrida, deveria ter a M.^a Juiz a quo lançado mão do previsto no art.^o 611.^o do CPC.

52. Face à prova produzida, devidamente analisada e conjugada, considerando as circunstâncias concretas do caso, bem como as regras da lógica e da experiência comum, não poderia ter ficado provado outra coisa senão que era notório que a Requerida agora já havida dado entrada do processo de destaque junto da Câmara Municipal E..., o que fez aquando da assinatura do contrato promessa celebrado com terceiros, tendo assinado para o efeito os documentos necessários ao destaque.

53. A M.^a Juiz a quo deveria ter considerado que após a entrada do Procedimento Cautelar era notório e óbvio que o necessário destaque da parcela que permitiria o decretamento da providência cautelar requerida e interposição da acção de execução específica, já havia dado entrada e como tal lançado mão do art.^o 611.^o do CPC,

54. é que antes de proferida a decisão de indeferimento total da providência cautelar requerida, foi afirmado de forma peremptória pela testemunha F... que o pedido de destaque já tinha dado entrada na Câmara Municipal E... e que poderia estar feito até no dia seguinte, alias conforme supra demonstrado e transcrito no ponto II) das alegações, é a própria M.^a Juiz a quo quem refere esse mesmo facto e questiona a testemunha sobre o mesmo.

55. Face a tais declarações NUNCA a M.^a Juiz a quo poderia ter proferido a decisão de indeferimento total do procedimento requerido, pois, na verdade, pese embora a situação jurídica do objeto negocial a considerar deve ser a verificada à data da propositura da acção, tal deve ser seguido sem prejuízo do disposto no art.^o 611.^o do CPC.

56. Ficou provado que há o perigo da parcela ser vendida a qualquer momento a terceiro (dado que: existe um contrato promessa celebrado com terceiros (facto 43^o); o pedido de destaque já foi assinado e deu entrada do mesmo na Câmara Municipal E...),

57. Ou seja este facto novo faz com que a requerente veja nascer na sua esfera jurídica o direito não só de lançar mão da providência cautelar requerida (acautelando o seu direito) como da própria execução específica do contrato aqui em causa.

58. Não poderia a M.^a Juiz a quo, deste pondo de vista e dado os factos novos trazidos aos autos, conhecer do mérito da causa.

59. e, não decretar o procedimento cautelar requerido,

60. afirmando que não há risco por a requerida não poder vender a terceiros a parcela em causa, pois conforme referido não é necessário o registo predial da parcela para que a mesma seja objeto de venda definitiva, basta para tanto que o destaque esteja autorizado pela Câmara Municipal E....

61. A M.^a Juiz a quo, tendo verificado, como não poderia ter deixado de verificar, que o processo não continha todos os elementos necessários para proferir uma decisão justa e que defendesse os legítimos interesses da Requerente, teria que ter considerado como provado que o destaque da parcela já estava pedido e como tal requerer oficiosamente que a Câmara Municipal E... informasse os autos se já estava efetuado o destaque da parcela em causa, e, não considerar como considerou, que toda a prova com interesse para a decisão da causa estava produzida, e dessa forma indeferir totalmente o procedimento requerido.

62. Quando, os autos não continham todos os elementos para se poder apreciar o mérito da causa.

63. Para que o M.^o juiz a quo possa lançar mão do n.^o 1 do art.^o 611.^o do CPC, basta que esses factos sejam notórios, como é aqui o caso, não sendo necessário que as partes os tragam ao processo através de articulado superveniente.

64. Para que os factos supervenientes sejam atendíveis, nos termos do art.^o 611.^o do CPC, é necessário que estes se repercutam na causa de pedir invocada na acção, isto é, que sejam aptos a constituir (como é aqui o caso) o direito invocado pelo autor e não outro direito.

65. Deste modo, impõe-se apurar se o processo com vista ao destaque da parcela objeto do contrato promessa celebrado entre Requerente e Requerida já se encontra concluído, dado o seu inegável interesse para a decisão em causa.

66. Em suma e conclusão, impõe-se ordenar a baixa dos autos, nos termos do n.^o 2 al. b) do art.^o 662.^o do CPC, devendo a M.^a Juiz a quo notificar a Câmara Municipal E... para vir informar os autos se a parcela aqui em causa já se encontra autonomizada ou seja se o processo de destaque da mesma já se encontra concluído, para deste modo proceder à reformulação da matéria de facto dada como provada e não provada, de modo a nela ser incluída a matéria acima indicada, por a mesma se mostrar com interesse para a boa decisão da causa, e para que a mesma corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão.

TERMOS EM QUE DEVE SER DADO PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO E, EM CONSEQUÊNCIA, REVOGAR-SE INTEGRALMENTE A DECISÃO RECORRIDA, ORDENANDO-SE A BAIXA DOS AUTOS, NOS TERMOS DO N.^o 2 AL. B) DO ART.^o 662.^o DO CPC, DEVENDO A M.^a JUIZ A QUO NOTIFICAR A CÂMARA MUNICIPAL E... PARA VIR INFORMAR OS AUTOS SE A PARCELA AQUI EM CAUSA JÁ SE ENCONTRA AUTONOMIZADA OU SEJA SE O PROCESSO DE DESTAQUE DA MESMA JÁ SE ENCONTRA CONCLUÍDO, PARA DESTE

MODO PROCEDER À REFORMULAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO DADA COMO PROVADA E NÃO PROVADA, DE MODO A NELA SER INCLUÍDA A MATÉRIA ACIMA INDICADA, POR A MESMA SE MOSTRAR COM INTERESSE PARA A BOA DECISÃO DA CAUSA, E PARA QUE A MESMA CORRESPONDA À SITUAÇÃO EXISTENTE NO MOMENTO DO ENCERRAMENTO DA DISCUSSÃO.

Com que se fará JUSTIÇA

2. Fundamentos de facto

A 1.^a instância considerou indiciariamente provados os seguintes factos:

1.^o A Requerente celebrou com a Requerida um contrato de arrendamento com prazo certo para fins não habitacionais com opção de compra, outorgado a 13 de Novembro de 2013 (junto como doc. 1 aos autos e cujo teor aqui damos por reproduzido para todos os efeitos legais).

2.^o Por via desse contrato celebrado a Requerida deu de arrendamento à Requerente, que o tomou, uma parcela de terreno, correspondente a 4.000m², a destacar do prédio rústico, sito no lugar ..., sem topónimo, na cidade da E..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2339 (actualmente artigo 3897 da união de freguesias de ... (...)) e descrito Conservatória do Registo Predial da E... sob o n.^o 2219.

3.^o Ainda por via do referido contrato, a Requerente podia exercer a opção de compra do dito terreno até ao dia 31 de Dezembro de 2015, findo o qual deixava de ter direito de opção na aquisição.

4.^o A renda mensal acordada entre Requerente e Requerida foi de €1.250,00 (mil duzentos e cinquenta euros), tendo a mesma sido pontualmente paga pela Requerente à Requerida, desde o início ao termo do arrendamento celebrado, ou seja, desde Janeiro de 2014 a Dezembro de 2015, tendo assim sido pago, de rendas, o valor total de €30.000,00 (trinta mil euros).

5.^o O preço acordado, para a compra e venda da aquisição do imóvel foi de €210.000,00 (duzentos dez mil euros).

6.^o Ficou acordado entre as partes que, ao valor da venda supra referido, seriam deduzidos os valores das rendas pagas.

7.^o Ficou ainda acordado que o destaque da parcela, objecto de arrendamento com promessa de venda, ficaria a cargo da Requerente, tendo ficado a Requerida obrigada a assinar toda a documentação necessária à efectivação do referido destaque.

8.^o Foi ainda acordado que, no caso, da Requerente vir a exercer o direito de opção de compra, a escritura teria lugar até ao dia 31/12/2015, ficando a Requerente obrigada a comunicar à Requerida o dia, hora e Cartório Notarial onde a escritura seria outorgada, com uma antecedência de quinze dias.

9.^o Foi igualmente estipulado pelos outorgantes a faculdade de requerem a

execução específica do contrato nos termos do art.º 830.º do Código Civil, tendo ainda as partes atribuído eficácia real ao contrato, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 413.º do Código Civil.

10.º Requerente e Requerida fizeram reconhecer presencialmente as suas assinaturas apostas no supra identificado contrato, sendo a da Requerida reconhecida pela Sra. Dra. D..., Advogada com a cédula profissional n.ºP, e a da Requerente pela Sra. Dra. G..., Advogada com a cédula profissional n.ºp, subscritora da p.i.

11.º No estrito cumprimento do mencionado contrato, a Requerente, a partir de Janeiro de 2014, tomou posse imediata da parcela do terreno, tendo posteriormente procedido à limpeza da mesma.

12.º A Requerente contratou o Sr. Arq.º F... para efectuar o necessário destaque de parcela, sendo realizada uma reunião, em meados de Maio de 2014, com Requerente e Requerida, com vista a que o mesmo ficasse munido de toda a documentação necessária para o efeito.

13.º Essa reunião foi realizada no escritório da Exma. Sra. Dra. D... (a qual também faz parte do conselho de administração da Requerida), tendo estado presentes, a própria Dra. D..., em representação da aqui Requerida, o legal representante da Requerente e o Sr. Arq.º F....

14.º Na referida reunião, foi comunicado à Requerida, (na pessoa que a estava a representar, a mencionada Dra. D...), os elementos necessários para a operação de destaque, a saber:

- Dados da requerida (proprietária do terreno) bem como dos Administradores que obrigam a sociedade (códigos da certidão comercial, e documentos de identificação dos seus legais representantes com poderes para o acto;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial com área e confrontações correctas e actualizadas;
- Levantamento topográfico do terreno, digitalizado e georreferenciado tal como a Câmara Municipal E... o exige e tecnicamente referenciado no seu sistema.

15.º Tais elementos teriam de ser fornecidos pela Requerida, o que lhe foi aí transmitido, e ainda por e-mail de 19/05/2014.

16.º A Requerida, por e-mail de 22 de Maio de 2014, enviou para o Sr. Arqt.º F..., o documento junto sob n.º 29 com a p.i.:

- Código da certidão permanente predial do terreno (desactualizada);
- Caderneta predial;
- Código da certidão comercial da Requerida;
- Fotocópia dos dados dos dois Administradores que obrigam a Requerida.

17.º A Requerida não enviou o levantamento topográfico solicitado, porque, segundo a mesma, o mesmo teria sido realizado "há vários anos" por uma

empresa designada "Entoga" mas que esta já não estava em funcionamento, e por esse facto não lhes era possível fornecer o referido levantamento topográfico em formato digital.

18.º Com o envio dos referidos documentos, o Sr. Arq.º F... verificou, junto da certidão e caderneta predial do prédio objecto de destaque, que as confrontações não estavam corretas.

19.º Em 13 de Junho de 2014, a Requerida envia ao Sr. Arq.º F... uma planta com o limite do destaque, verificando-se também que as áreas do terreno que iria ser objecto de destaque estavam incorrectas, pois, na planta fornecida pela Requerida tinha a indicação de 44.800m² como sendo a área da Conservatória, e, junto da certidão predial constava que o prédio tinha a área de 37.600m².

20.º Na sequência destes factos, a Requerida foi informada da necessidade da mesma proceder:

- À correcção das confrontações e áreas do terreno objecto de destaque;
- Envio do Levantamento topográfico do terreno, digitalizado e georreferenciado tal como a Câmara Municipal E... o exige e tecnicamente referenciado no seu sistema.

21.º Sendo ainda a Requerida informada que, sem esses elementos, não seria possível prosseguir com a operação de destaque, elementos esses cuja obtenção era da exclusiva responsabilidade da Requerida.

22.º Nesse mesmo mês de Junho de 2014, a Requerida informa a Requerente, por intermédio do Sr. Arq.º F..., que não tem o referido Levantamento topográfico do terreno, digitalizado e georreferenciado.

23.º A Requerente, para que nada impedisse que a operação de destaque de parcela fosse feita, dá então indicação ao Sr. Arq.º F... para proceder ao levantamento topográfico necessário, já que a Requerida não o tinha e, não estava a diligenciar no sentido de o obter, o que foi feito pela Requerente.

24.º A Requerente contactou a Requerida informando-a que iria fazer o levantamento topográfico, uma vez que até aí aquela ainda não o tinha fornecido, solicitando-lhe que se deslocassem ao terreno nos dias em que a empresa de topografia iria realizar o levantamento topográfico, para darem indicação dos limites do terreno.

25.º No entanto, nos dias agendados a Requerida não compareceu, impedindo a conclusão da delimitação correcta e real do terreno.

26.º Ainda assim, em 30 de Junho de 2014, a Requerente pede o referido levantamento topográfico, uma vez que as áreas opostas no mesmo poderiam ser posteriormente corrigidas, tendo o mesmo sido entregue em 18/07/2014, data a partir da qual ficava a faltar que a Requerida procedesse à rectificação de áreas do terreno, o que ainda não tinha feito.

27.º Decorrido quase um ano, após a reunião aludida em 12.º, sem que a Requerida avançasse com o processo de rectificação de áreas, a Requerente, no sentido de ver o destaque consumado e conseqüentemente poder celebrar a escritura pública de compra e venda da parcela em causa, solicitou ao Sr. Arq.º F... para iniciar o processo de Destaque junto da Câmara Municipal E....

28.º Em 03 de Março de 2015, a Requerente apresentou na Câmara Municipal E... os elementos de que dispunha para o processo de destaque (plantas topográficas, extractos do PDM, minutas, certidão predial, etc), sendo-lhe então transmitido que faltava ainda a certidão da Conservatória do Registo Predial, que teria que ser actualizada, pois não coincidia com a realidade, tendo também o Sr. Arqt.º F..., ou outro técnico, que apresentar declaração ou termo de responsabilidade junto com o levantamento topográfico e planta de destaque, responsabilizando-se pelos limites e confrontações a indicar e corrigir.

29.º Em Março de 2015, no seguimento do supracitado, em reunião tida com a Requerida, esta foi informada, na pessoa do Sr. H..., um dos seus Administradores, o ponto em que se encontrava a operação de destaque, tendo lhe sido solicitado que procedessem à correcção das áreas e confrontações do terreno, do que dependia a conclusão da operação de destaque, o que só a Requerida poderia fazer, pois para tanto seria necessária uma declaração de responsabilidade atestando as confrontações e limites do terreno.

30.º Entretanto, o Sr. Arqt.º F..., com a anuência da Requerente, prontificou-se a tratar do processo de rectificação junto das Finanças e da Conservatória do Registo Predial, preparando os documentos e requerimentos para tanto necessários, tendo solicitado que a Requerida os assinasse.

31.º Em 21 de Dezembro de 2015, a Requerente exerceu o direito de opção de compra, o que fez através de carta registada com aviso de recepção datada de 21/12/2015 e recebida pela Requerida a 23/12/2015, que a aceitou, sem qualquer oposição.

32.º A partir daí, também com o acordo da Requerida, a requerente não pagou mais qualquer renda, uma vez que, entendiam as outorgantes, aqui Requerente e Requerida, que, a partir daí passava a existir entre ambas um contrato promessa de compra e venda bilateral, com a conseqüente obrigação de contratar, isto é, de realizar o contrato prometido.

33.º Para o efeito aludido em 30.º, a Requerida foi contactada inúmeras vezes, foram marcadas várias reuniões, sendo as mesmas sucessivamente desmarcadas, invocando a Requerida várias desculpas para o efeito.

34.º E nunca, até hoje, se disponibilizou a assinar tais documentos e requerimentos, bem sabendo que sem a assinatura dos mesmos não era possível proceder-se à rectificação das áreas do terreno, assim como também

não era possível concluir o processo de destaque e conseqüentemente tal impossibilitava a marcação da escritura de compra e venda da referida parcela de terreno.

35.º Por carta registada com aviso de recepção, datada de 22 de Janeiro de 2015, mas remetida via CTT apenas no dia 26 de Janeiro de 2016, a Requerida enviou à Requerente os documentos que entendia necessários à realização da escritura, referindo que junta (e junta) “Certidão do artigo matricial n.º R - 3897 (antigo 2339), de onde serão extraídos os 4.000,00 m²”, dizendo ainda que tal escritura deverá ser realizada até 31/01/2016, tal como consta da carta junta como Doc. 34, cujo teor aqui damos por integralmente reproduzido.

36.º A Requerente responde à carta, em 17/02/2016, tal como consta da carta junta como Doc. 35 cujo teor aqui damos por integralmente reproduzido, dizendo que era necessário proceder-se à rectificação de áreas para posteriormente se fazer a referida operação de destaque, para dessa forma ser possível realizar-se a escritura de compra e venda objecto do contrato.

37.º Na sequência destes factos, o Sr. Arqt.º F... continua a tentar contactar a Requerida, no sentido desta assinar os documentos necessários à rectificação de áreas do terreno.

38.º Todavia, mais uma vez sem sucesso, pois, após vários telefonemas e mensagens escritas, e após ser entre a Requerida e o Sr. Arqt.º F... combinado local e data para se encontrarem, à última da hora, essas reuniões foram novamente canceladas pelo Sr. H....

39.º Sem que nada o fizesse prever, e para total surpresa da Requerente, a Requerida envia-lhe uma carta, datada de 6 de Abril de 2016, onde comunica a denúncia do contrato de arrendamento, ao abrigo da cláusula terceira do contrato, e aproveita para lembrar que, pelo facto da escritura pública de compra e venda não ter sido realizada dentro do prazo contratualizado (31/12/2015) ficava sem efeito, conforme consta da cláusula nona, número 2 do contrato, tal como consta da carta junta como Doc. 36 cujo teor aqui damos por integralmente reproduzido,

40.º A Requerente respondeu, o que fez por carta registada com aviso de recepção datada de 20 de Abril de 2016, tal como consta da carta junta como Doc. 37 cujo teor aqui damos por integralmente reproduzido.

41.º Foi entretanto agendada reunião para 27/04/2016, às 17 horas, a que a Requerida não compareceu, dando resposta à carta da Requerente por e-mail de 29/04/2016 na pessoa da Dra. D..., tal como consta do Doc. n.º 38 que se dá por integralmente reproduzido.

42.º Novamente, e, na sequência destes factos, o Sr. Arqt.º F... tenta o contacto com a Requerida com vista à resolução da questão referente à rectificação de áreas do terreno, tendo aquela, num primeiro contacto, na

pessoa do Sr. H..., referido que estava adoentado, para ligar passadas duas semanas, e que iria ao terreno (ou indicar alguém) para identificar os limites reais do terreno e também que assinava nessa data os requerimentos necessários.

43.º No entanto mais uma vez faltou, tendo, em 26 de Abril de 2016, o Sr. Arqt.º F... reunido com a Dra. D..., onde esta comunica que, em 4 de Abril de 2016, a Requerida já havia assinado outro contrato promessa de compra e venda, no qual prometia vender a terceiros a mesmíssima parcela de terreno prometida vender à aqui Requerente.

*

Não se provaram quaisquer outros factos com interesse para a boa decisão desta causa.

3. Do mérito do recurso

O objecto do recurso, delimitado pelas conclusões das alegações (artigo 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1 CPC), salvo questões do conhecimento officioso não transitadas (artigo 608.º, n.º 2, *in fine*, e 635.º, n.º 5, CPC), consubstancia-se nas seguintes questões:

- impugnação da matéria de facto;
- se a circunstância de o destaque da parcela prometida vender ainda não se ter concretizado impede o decretamento da providência requerida.

3.1. Da impugnação da matéria de facto

Sustenta a apelante que deveriam ter sido considerados provados os seguintes factos:

1. A Requerida está obrigada, ao abrigo do contrato referido em 1.º dos factos dados como provados, a outorgar com a requerente a escritura publica de compra e venda definitiva da parcela de terreno do prédio aí identificado (artigo 96.º da petição inicial);
2. A Dra. D... afirmou peremptoriamente que a Requerida já havia assinado e entregue na Câmara Municipal E... os documentos necessários para instruir e proceder-se ao processo de destaque da parcela em causa nos autos, o que fez aquando da assinatura do contrato promessa de compra e venda em que a requerida prometeu vender a terceiros a mesma parcela objeto do contrato promessa de compra e venda celebrado com a Requerente (contrato referido em 43.º dos factos dados como provados);
3. A afirmação peremptória por parte da Dra. D..., de que a Requerida já havia celebrado um contrato promessa de compra e venda com um terceiro, constitui um justo e fundado receio da Requerente, de lesão grave e

difícilmente reparável do seu direito a ver cumprido o contrato promessa de compra e venda referido em 1 dos factos dados como provados (artigo 97.º da petição inicial);

4. Houve incumprimento culposo do contrato promessa de compra e venda por parte da Requerida;

Funda a sua pretensão no depoimento da testemunha Arquiteto F..., que participou em reuniões com a Dr.ª D..., administradora da Requerida, no sentido de dar andamento ao processo de destaque da parcela prometida vender.

Pretende ainda que, considerado como provado que o destaque da parcela já estava pedido, se ordene a baixa dos autos, nos termos do n.º 2 alínea b) do artigo 662.º CPC, para notificação da Câmara Municipal E... para vir informar os autos se a parcela aqui em causa já se encontra autonomizada, ou seja se o processo de destaque da mesma já se encontra concluído, para deste modo proceder à reformulação da matéria de facto dada como provada e não provada, de modo a nela ser incluída a matéria acima indicada, por a mesma se mostrar com interesse para a boa decisão da causa.

Apreciando:

A matéria constante dos pontos 1, 3 e 4 não apresenta substrato factual, reconduzindo-se antes a questões jurídicas que encerram a solução jurídica do procedimento cautelar.

Sem necessidade de outros considerandos, indefere-se a pretendida alteração da matéria de facto.

No que ao ponto 2 concerne, não se vislumbra interesse em consignar no elenco dos factos indiciariamente provados a declaração da administradora da Requerida de que já havia assinado e entregue na Câmara Municipal E... os documentos necessários para instruir e proceder-se ao processo de destaque da parcela em causa nos autos.

Desde logo porque desconhecemos se tais declarações correspondem à verdade. Nessa conformidade, a prova desse facto teria de ser necessariamente documental, prova essa que não envolvia particular dificuldade.

Não se justifica, por outro lado, a remessa dos autos à 1.ª instância para que seja pedida informação à Câmara Municipal E....

Para além de se entender que tal diligência estava ao alcance da apelante, salvo demonstração em contrário, afigura-se que tal informação não é indispensável para a procedência do procedimento cautelar, contrariamente ao sustentado pela 1.ª instância.

Improcede, pois, a pretendida alteração da matéria de facto.

*

3.2. Se a circunstância de o destaque da parcela prometida vender ainda não se ter concretizado impede o decretamento da providência requerida

Enquadrando factualmente os termos da questão suscitada pelo recurso, resulta indiciariamente provado que as partes celebraram um contrato de arrendamento com opção de compra, tempestivamente exercida, tendo ficado consignado que a escritura definitiva seria realizada até 2015.12.31.

O objecto desse contrato era uma parcela de terreno a destacar de um prédio, ficando as diligências necessárias a cargo da Requerente, impendendo sobre a Requerida a obrigação de assinar toda a documentação necessária, o que se recusou a fazer, inviabilizando o destaque até ao momento.

A Requerida acabou por denunciar o contrato de arrendamento e declarar que a compra e venda ficava sem efeito por não ter sido outorgada escritura no prazo contratualizado.

Diz assim a Requerente que, em face da promessa bilateral de compra e venda outorgada entre as partes, e dado o incumprimento da Requerida pretende interpor contra a mesma a execução específica do contra, tal como contratualmente foi acordado elas partes.

A sentença recorrida entendeu que, exercido o direito de opção de compra, que foi aceite pela Requerida, passou a vigorar entre as partes um contrato promessa de compra e venda, não sendo assim já lícito à Requerida fazer cessar esse contrato mediante comunicação de denúncia do contrato de arrendamento (quando muito, e entendendo haver qualquer violação por parte da Requerente, ao não ter cumprido com o prazo contratualizado de marcação de escritura definitiva poderia, após interpelação prévia, ter resolvido o contrato promessa de compra e venda, o que não fez).

No entanto, porque até à data da propositura do procedimento cautelar a parcela objecto do contrato promessa não tinha sido autonomizada, entendeu a sentença recorrida entendeu que, não obstante o contrato promessa ser válido, a respectiva execução específica se revelava impossível por o tribunal apenas suprir a declaração de vontade do faltoso e não a prévia obtenção do destaque da parcela objecto do contrato promessa.

É certo que não é possível obter a execução específica deste contrato promessa antes de se concretizar o destaque da parcela prometida vender.

Daqui não resulta, porém, a improcedência do procedimento cautelar.

Nos termos do artigo 362.º C.P.C. constituem requisitos da providência cautelar não especificada:

- a) probabilidade séria de existência do direito que se pretende acautelar;
- b) fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável desse direito antes de ser proferida decisão na acção de que a providência é

dependência;

c) inexistência de providência tipificada aplicável ao caso;

d) adequação de providência remoção do *periculum in mora*.

A estes requisitos há que acrescentar o da **instrumentalidade**, consagrado no n.º 1 do artigo 364.º, n.º 1, C.P.C.: «*excepto se for decretada a inversão do contencioso, o procedimento cautelar é sempre dependência da causa que tenha por fundamento o direito acautelado e pode ser instaurado como preliminar ou como incidente de acção declarativa ou executiva*».

Como se afirma no acórdão da Relação de Coimbra, de 00.03.22, www.dgsi.pt/jtrl212/4, «entre a providência cautelar e a acção principal deve existir uma relação de instrumentalidade que permita afirmar que o direito acautelado será provavelmente reconhecido na acção definitiva».

Nessa medida, e como afirma Abrantes Geraldês, Temas da Reforma do Processo Civil, Almedina, III vol., 3.ª ed., pg. 144,

«As providências cautelares estão necessariamente dependentes de uma acção pendente ou a instaurar posteriormente, acautelando provisoriamente os efeitos da providência definitiva, na pressuposição de que será favorável ao requerente a decisão a proferir no processo principal.

E continua na página seguinte:

«Apenas será viável a instauração de um procedimento cautelar quando ainda seja possível obter, através da acção de que depende, a confirmação do direito e da forma de tutela que provisoriamente reclama o requerente».

No caso dos procedimentos cautelares serem instaurados como preliminar de uma acção constitutiva, não é forçoso que o direito já exista na esfera jurídica do requerente, mas apenas que seja provável o seu ingresso através da acção constitutiva principal (Abrantes Geraldês, *op. cit.*, pg. 150).

Na síntese de Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, VII, Almedina, pg. 418, «a execução específica da promessa pressupõe a viabilidade jurídica do contrato definitivo, no momento em que ela seja decretada»

Ora, nada permite concluir que a concretização do destaque esteja definitivamente impossibilitada.

A recusa da Requerida em assinar documentação necessária ao procedimento de destaque da parcela prometida vender não configura uma impossibilidade definitiva, pois ainda pode ocorrer em tempo útil.

Refira-se, aliás, que não há uma recusa peremptória da Requerida em assinar os elementos necessários, mas tão só comportamentos dilatatórios.

Pelo contrário, a celebração de um contrato promessa com terceiros tendo por objecto a mesma parcela objecto do contrato promessa celebrado com a

Requerente sugere a necessidade e a possibilidade de se proceder ao destaque da parcela prometida vender.

Essa promessa de venda a terceiro da mesma parcela prometida vender à Requerente não configura, por si só, um incumprimento definitivo do contrato celebrado com a Requerente, por este ser ainda passível de cumprimento. Estamos, pois, perante uma situação de mora, compatível com a execução específica, como tem sido entendimento maioritário da doutrina. (Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, VII, Direito das Obrigações (contratos, negócios unilaterais), pg. 420; Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Almedina, vol. I 6.ª edição pg. 227; Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, Almedina, 12.ª edição, pg. 153; Gravato Morais, Contrato-Promessa em Geral, Contratos-Promessa em especial, Almedina, 106 e ss.; acórdão do STJ, de 2013.03.13, CJSTJ, 2003, II, 12; de 200712.13, www.dgsi.pt.tstj, proc. 07A3708).

A sentença recorrida não pode, pois, subsistir.

4. Decisão

Termos em que, julgando a apelação procedente, ordena-se a intimação da Requerida para que se abstenha de vender a terceiro o prédio rústico, sito no lugar ..., sem topónimo, na cidade E..., inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2339 (actualmente artigo 3897 da união de freguesias de ... (...)) e descrito Conservatória do Registo Predial E... sob o n.º 2219, bem assim para se abster de, em relação ao mesmo prédio, celebrar quaisquer outros contratos promessa, de compra e venda, com eficácia real ou meramente obrigacional, arrendamentos ou contratos de qualquer outra natureza, que possam onerar o bem em causa, devendo igualmente a Requerida abster-se de constituir hipotecas ou outras garantias sobre o bem em causa, reais ou pessoais ou por qualquer outra forma dispor do referenciado prédio. Custas pela Requerente.

Porto, 26 de Outubro de 2017

Márcia Portela

Maria de Jesus Pereira

José Igreja Matos