Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3109/08.9TVLSB.L1-8

Relator: TERESA PRAZERES PAIS

Sessão: 05 Maio 2011

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIAL PROCEDÊNCIA

CONTRATO-PROMESSA

TRADIÇÃO DA COISA

ARRENDAMENTO URBANO

Sumário

I - No contrato outorgado entre as partes existiu uma coligação funcional de três contratos distintos, contrato de arrendamento; promessa unilateral e contrato promessa bilateral. Este último a vigorar com autonomia, a partir da data em que os RR optaram pela compra da fracção.

II - Era lícito aos réus recusar a celebração da escritura de compra e venda, enquanto a autora não reparasse os defeitos, com fundamento na exceptio non rite adimpleti contractus (art. 428º, nº. 1, do C.C.).

II - E como, à data em que estava marcada a outorga do contrato prometido, a A não eliminou os defeitos que tornavam a fracção, destinada à habitação dos RR, sem condições de habitabilidade, é legítima a perda do interesse em outorgar o contrato de compra e venda, pelo que há lugar à resolução do contrato promessa e restituição aos RR do sinal em dobro (Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

A...S.A. intentou a presente acção declarativa, sob a forma de processo ordinário, contra B.e C. pedindo que:

a) seja reconhecido o incumprimento definitivo por parte dos RR. do contrato celebrado em 08.07.2004, denominado “contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”, no que respeita à

opção de compra;

b) seja decretada a resolução desse contrato, por falta de pagamento de rendas, condenando-se os RR. a devolverem o locado nas mesmas condições em que o receberam;

c) sejam os RR. condenados a pagar à A. a quantia de € 50.000,00, a título de rendas devidas pela ocupação do locado até 30.10.2008, bem como a quantia de € 5.000,00 por cada mês ou parcela de mês que ocupem o locado até à sua entrega à A.

Para tanto, alega, em síntese:

- ter celebrado com os RR., em 08.07.2004, um contrato, que as partes denominaram de “contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”, através do qual prometeu dar de arrendamento aos RR., por 5 anos, os quais prometeram tomar de arrendamento, uma futura fracção autónoma; ter-se, naquele contrato, obrigado a realizar determinadas benfeitorias, que executou, com excepção da abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas Velux, por não ter sido autorizada;

- ter o contrato de arrendamento iniciado no dia 01.01.2006, data em que os RR. passaram a ocupar e habitar a fracção, locais de garagem e arrecadação;

- terem-se os RR. obrigado, no referido contrato, a apresentar, a partir do 25.2 mês do contrato de arrendamento (i.e., 01 .01 .2008), uma garantia bancária em benefício da A., correspondente às rendas devidas até ao final do prazo do contrato, sendo que, não o fazendo, a A. poderia resolver imediatamente o contrato; ter sido estipulado no mesmo contrato que, caso no início do segundo ano não fosse entregue à A. a referida garantia bancária, os RR. possuíam 15 dias para manifestarem a intenção de compra;

- não terem os RR. entregue aquela garantia bancária, nem manifestado, naquele prazo, a sua intenção de compra; ter a A. solicitado, ainda, aos RR. informação sobre se pretendiam exercer ou não a opção de compra, manifestando estes vontade de optar pela compra, a qual, contudo, condicionaram à realização de determinadas obras e benfeitorias;

- terem os RR. deixado de pagar a renda em Janeiro de 2008, argumentado que a compra, pela qual optaram, não tinha sido realizada por facto imputado à A., muito embora continuassem a ocupar a fracção;

- ter a A. procedido à realização das obras reclamadas pelos RR., a fim de estes outorgarem a escritura pública de compra e venda, o que os RR. recusaram fazer, não obstante notificados para o efeito.

*

Os RR. contestaram, pronunciando-se pela improcedência da acção, defendendo, em suma, que:

- o contrato celebrado entre as partes é, na verdade, um contrato promessa de compra e venda, no âmbito do qual os RR. pagaram à A. as quantias de € 54.000,00 (a título de sinal e antecipação de pagamento do preço final da venda, que seria de € 500.000,00), de € 36.000,00 (a título de antecipação do pagamento dos 18 primeiros meses de renda e de antecipação do pagamento do preço final da venda) e de € 18.009,03 (a título de antecipação do pagamento dos 19º ao 24º meses de renda e de antecipação do pagamento do preço final da venda); - a obrigação do pagamento de rendas só existiria a partir do 25º mês, se os RR. não exercessem a opção de compra, sendo que, também só neste caso, deveriam entregar a garantia bancária;

- o preço final da fracção, acordado pelas partes, incluía os acabamentos e benfeitorias descritos em anexo, bem como, a regularização do espaço de acesso da zona de circulação de acesso aos dois lugares de estacionamento;

- a A. não realizou ou concluiu as benfeitorias mencionadas, nem regularizou o espaço de acesso aos estacionamentos; acresce que, em Janeiro e Fevereiro de 2006, surgiram avarias e defeitos na fracção, comunicados pelos RR. à A., que não procedeu à sua reparação;

- os RR. optaram pela compra da fracção, mas notificaram a A. de que não outorgariam a escritura pública sem a resolução dos problemas atinentes à deficiente marcação do estacionamento, isolamento de janelas e caixilho e sistema de exaustão e sem a realização das benfeitorias em falta;

- e não pagaram renda a partir de Janeiro de 2008, por ser impossível habitar a fracção, atento o risco para a vida e insegurança, por existência de uma fuga de monóxido de carbono;

- na data agendada para o efeito pela A., os defeitos mencionados mantinham-se, pelo que os RR. não celebraram a escritura pública de compra e venda, acabando por procurar habitação alternativa, atentos os defeitos existentes, o perigo para a sua saúde e a insegurança para os seus três filhos, perdendo, assim, o interesse na celebração do contrato definitivo;

- os RR. solicitaram à A. a devolução do dobro do sinal que pagaram, mas a A. nada lhes pagou, pelo que os RR. comunicaram à A. que possuíam a fracção a título de direito de retenção pelo crédito que sobre a mesma detinham;

- os RR. suportaram o custo de trabalhos de substituição de pavimento (€ 1.990,93) e colocação de janelas velux (€ 5.000,00) na fracção em causa.

Com base na factualidade descrita, os RR. deduziram reconvenção contra a A., pedindo:

a) que se declare resolvido o contrato celebrado entre as partes, por incumprimento da A. e, em consequência, que se condene esta a pagar-lhes a quantia de € 216.014,06, a título de indemnização, correspondente ao sinal em dobro, bem como a quantia de € 6.990,93, a título de devolução de

benfeitorias;

subsidiariamente

b) que se condene a A. a pagar-lhes a quantia de € 108.000,00, a título de sinal em dobro e a devolver-lhes a quantia de € 54.000,00 em singelo e a quantia de € 6.990,93, correspondente ao valor das benfeitorias;

subsidiariamente

c) que se condene da A. a pagar-lhes a quantia de € 108.000,00, a título de sinal em dobro e a quantia de C 6.990,93, correspondente ao valor das benfeitorias;

subsidiariamente

d) que se condene a A. a devolver-lhes a quantia de € 18.000,00 e a quantia de € 6.990,93, a título de indemnização por benfeitorias.

Pedem, finalmente, a condenação da A. em multa e no pagamento dos honorários do seu mandatário, em montante a liquidar em execução de sentença, por litigância de má fé, por deduzir pretensão cuja falta de fundamento não podia ignorar e usar indevidamente os meios processuais para atingir um fim que sabia não poder ser tutelado.

*

A final foi proferida a seguinte decisão:

“Em face de todo o exposto, decido:

A) julgar a acção parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência:

- condeno os RR. a entregar à A. a fracção autónoma descrita na al. A) do ponto 2.1. desta sentença, nas exactas condições em que a receberam, com excepção dos trabalhos referidos na al T) do ponto 2.1. e no n.º 8 do ponto 2.2.;

- condeno os RR. a pagar à A. a quantia mensal de € 5.000,00 (cinco mil euros), desde 01.01.2008 e até à data da entrega referida em i);

--absolvo os RR. do mais contra si peticionado;

B) julgar a reconvenção parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência:

- condeno a A. a devolver aos RR. a quantia de € 72.009,07 (setenta e dois mil nove euros e sete cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos desde 12.02.2009 e até integral pagamento, às taxas legais que vigoraram e vierem a vigorar;

--absolvo a A. do mais contra si peticionado;

C) Declarar compensáveis e determinar a compensação dos créditos referidos em A) e B), na parte correspondente;

D) Julgar improcedentes os pedidos de condenação da A. e dos RR. em multa e

indemnização, por litigância de má fé.”

É esta decisão que as partes impugnam, formulando estas conclusões:

1—Os RR (recurso principal)

1-A sentença em reapreciação enferma de erro na apreciação da prova produzida, não tomou em consideração elementos constantes dos autos, encontra-se ferida de nulidade por oposição, omissão e excesso, ocorreu em lapsos manifestos na determinação do conteúdo e alcance das normas substantivas e adjectivas aplicadas e aplicáveis, o que fez com deficiente fundamentação, tudo nos termos do disposto nos artigos 668º nº 1 al. b), c) e d) e e) do C.P.C., impondo-se a sua Anulação, Reforma e Substituição.

2- Entendeu o Tribunal a quo responder provado ao quesito 1º, concluindo que o Recorrentes recusaram-se a outorgar a escritura no dia 3 de Abril de 2008.

3- Ora, desde logo, existe contradição entre esta resposta e a matéria assente em L que conclui que no mesmo dia compareceram as partes no cartório notarial tendo ficado a constar da escritura que “Acto inutilizado por motivo só imputável às partes (falta de acordo entre as mesmas)”.

4-O quesito 1º sempre teria de merecer a resposta de não provado pois como resulta da matéria assente em F e H da Matéria assente os Recorrentes quando exerceram a sua opção de compra solicitaram a reparação de defeitos, a redução de preço ou no mínimo a anexação do relatório de defeitos à escritura. Ora do documento constante de fis 53, escritura junta pela Recorrida, o que resulta é uma escritura normal sem qualquer redução de preço ou anotação de defeitos ou compromisso de reparação.

5- Acresce o Depoimento de D..., Testemunha nº 7 na Acta e depoimento gravado com início às 11h e 03 minutos, que se deslocou ao local da escritura referindo que a mesma não foi realizada por não ter sido anexo o relatório de defeitos, nem ter existido reparação ou diminuição do preço.

6- A resposta dada aos “quesitos” 28º e 29º pelo tribunal” a quo” de não provado, com a fundamentação de que tais defeitos constam de um relatório, encontrando-se o seu teor impugnado e não tendo sido feita qualquer outra prova não se poder considerar com segurança provada essa matéria, não é admissível. Atente-se desde logo que o quesito pergunta se aqueles defeitos existiam à data da visita da empresa que produziu o relatório de fis. 219. Ora a empresa que o realizou e visitou a fracção é uma empresa certificada que trabalha com técnicos e engenheiros certificados e tem os seus equipamentos certificados, sendo os declarantes daquele relatório

responsáveis para com a sua ordem profissional. Não podendo assim bastar a impugnação genérica em articulado. Para afastar este documento haveria que impugnar o seu conteúdo, autoria ou genuinidade, o que não foi feito.

7- Logo impunha-se um Juízo de apreciação e afastamento pelo tribunal “a quo,” o que não foi feito, omissão que apenas pode conduzir à nulidade.

8- Mais daquele relatório constam a fls. 227 os defeitos nas janelas e infiltrações que o Tribunal “a quo” deu por provados em 11 e 12. Bem como a fls 270 constam os defeitos e dificuldades de estacionamento que o Tribunal deu por provado em 13. 14 e 15. Logo não se vê como pode o tribunal “a quo” ter respondido não provado ao quesito 28º e 29º relativo à existência daqueles defeitos na data da vistoria realizada pelos técnicos.

9- Repare-se que o Tribunal “a quo” vai depois em sede de fundamentação final afirmar que não foi demonstrado que, à data da escritura, os defeitos permanecessem. Sendo este ónus dos recorrentes. Ora tal entendimento não é admissível e viola o disposto no artigo 342º n.º 2 e 799º do C.C.

10- Não obstante o Tribunal “a quo” julgou provada e assente o envio de comunicação da recorrida na alínea g) da matéria assente em que esta afirma não se poder condicionar a celebração da escritura à reparação dos defeitos e em que afirma que será agendada reunião para resolver as pendências. Sendo que a recorrida não demonstrou de forma alguma ter resolvido as “pendências”, alínea g), até à escritura, não retirando daqui qualquer conclusão

11- Acresce ainda que no que tange ao quesito 29º o relatório, a fls 226, afirma ter verificado naquela data medições de monóxido de carbono, gás venenoso e letal para a saúde humana, 10 vezes superior ao permitido por lei. Ora também neste caso o documento não merece qualquer análise do tribunal “a quo”.

12- Acresce ainda a matéria assente na alínea N) e estes quesitos sempre teriam de merecer a resposta de provados atentos os Depoimento do Eng.R. , Testemunha n.º 6 na Acta, que afirma ter ido á fracção duas semanas antes do Julgamento, logo após a escritura, que afirma a minuto 4 ter sugerido a ChcK..., empresa credível aos recorrentes para fazer o relatório de defeitos atento o facto de aqueles disporem de equipamentos certificados para o efeito, a minuto 4 refere que na visita que fez verificou os muitos defeitos nas janelas e a falta de isolamento térmico, acústico e vedante, a minuto 12 explica que o motivo da concentração de monóxido se fica a dever a falta de uma saída de ar abaixo da caldeira atento o facto de esta não ser estanque, minuto 21 em diante explica a impossibilidade de estacionamento de uma viatura normal apenas sendo possível estacionar um Smart, explica ainda que mesmo após a nova marcação no piso a medida continua a ser inferior à regulamentar pois

tem 4,55 m e deveria ter mais de 5 metros.

13- Ainda o depoimento de E... - , F..., 5ª testemunha e G..., Testemunha nº 7 na Acta como melhor se demonstrou em Alegações.

14- Quanto ao quesito 30 não carece este “quesito” de prova, na medida em que é do conhecimento comum o grau tóxico e o perigo para a vida deste tipo de fuga. tendo também aqui errado o Tribunal “a quo” atenta a resposta dada também em 18 e U

15- Quanto ao quesito 31º deveria o mesmo ter merecido a resposta de provado atento quanto vem sendo dito e a matéria assente em BB, H, Documento de fis. 226 e ainda o depoimento de B..., Testemunha nº 7 na Acta e depoimento gravado com início às 11h e 03 minutos 20 e 23 em que afirma que as janelas estavam sempre abertas nos banhos e cozinha o que provocava desconforto, perigo e instabilidade e que levou a que os recorrentes saíssem da casa e se mudassem para um prédio de escritórios.

16-. Quanto aos artigos 33º, 34 e 37º, não se entende a resposta de que não foi feita prova sobre estes “quesitos”, sem que se refira o motivo pelo qual se afastou o depoimento do Eng.º R...já referido a minutos 21 e seguintes que afirma que a impossibilidade de estacionamento persistiu após a remarcação bem como H...ao minuto 18. Bem como a prova documental constante dos autos a fls. 277 e 299 e ainda a contradição com a resposta positiva aos quesitos 23º e 27º de onde resulta uma deficiência

17--Por fim, a resposta dada ao quesito 39º não tem em consideração a prova documental constante dos autos, a testemunhal já transcrita, e a matéria assente em BB,AA,Z, Q, R,S,T, M, H, F e G bem como é contraditória com os defeitos julgados provados em 17, 15, 14,13,12,11,9,8,7 e 2, sendo matéria provada em 17 pois daqui resulta claro que quem pretende cumprir o contrato e transmitir o lugar de estacionamento não pinta no mesmo uma raia amarela de proibição de estacionamento.

18- Motivos pelos quais se impugnam a fundamentação e conclusões transcritas em Alegações sob as letras C, D, E, F, G e L que como se deixou demonstrado não se podem manter.

19- Também andou mal a sentença proferida na apreciação de facto efectuada do contrato celebrado pois o entendimento do contrato tem de considerar a vontade das partes e ter um mínimo de correspondência no texto do contrato, contribuindo a prova produzida, através da apreciação do comportamento contratual, para apurar aquela vontade.

20- Ora o Tribunal a quo fez um entendimento do contrato celebrado que não foi defendido por Recorrente ou Recorrida, interpretação essa que, desde logo e como tal, não pode ter qualquer correspondência com a vontade das partes nem resulta do texto do contrato celebrado.

21- Entendeu o Tribunal recorrido que, mesmo exercida a opção de compra pela recorrente, esta teria de entregar a garantia bancária e pagar rendas no valor de 5.000,00 € por mês até à data de celebração da escritura.

Mais afirma ainda o Tribunal “a quo” que estas rendas pagas do final do 2º ano em diante não seriam descontadas ao preço de venda o que fundamentou no facto de na cláusula 10º nº 3 e 4 apenas constar que as rendas pagas até ao final do 2º ano seriam descontadas ao preço da venda.

22- Ora como é bom de ver este entendimento carece totalmente de sentido, pois o contrato celebrado aponta o ónus de marcação da escritura à vendedora Recorrida em 40 dias após o exercício da opção, logo não haveria que fixar qualquer compensação pela não posse.

23- Mais, a cláusula relativa ao exercício da opção é manifestamente clara em sentido diverso, veja-se atentando na própria ordem da cláusula 5ª do contrato celebrado que consta da matéria provada alínea A):

24-Ora como resulta claro, mantendo-se o arrendamento, haveria que entregar uma garantia bancária para garantir o pagamento das rendas que, contrariamente ao que se havia passado até à data, passariam a ser pagas mensalmente. No entanto, caso não existisse entrega de garantia bancária, a recorrida poderia resolver o contrato ou aguardar o exercício da opção de compra.

25- Assim, nos termos do nº 4 da cláusula 5º resulta bem claro que, no caso de não entrega da garantia, os Recorridos dispunham de um prazo de 15 dias para exercer a opção. Ou seja, exercendo a opção não haveria que entregar a garantia.

26- Razão de existir um nº 5 da cláusula 5, não sendo exercida a opção, então os Recorridos haveriam que entregar a fracção considerando-se resolvido o contrato.

27-Ou seja, os Recorridos, findo o 2º ano tinham uma de duas hipóteses, ou entregavam a garantia e começavam a pagar renda, caso em que teríamos um arrendamento perfeito e exerciam a opção de compra, não tendo que entregar garantia ou pagar rendas pois, nesse caso, o contrato converte-se em contrato-promessa perfeito e o vendedor fica com um ónus de marcar a escritura definitiva no prazo de 40 dias.

28- atente-se que neste caso estão até recorrente e recorrida de acordo pois que se tal sempre foi a posição dos ora Recorrentes como resulta dos seus articulados, tal também sempre foi a posição da recorrida. Pois como resulta da Petição Inicial da recorrida esta exigia a garantia e as rendas por entender que os Recorrentes não haviam exercido a opção em prazo e, nesse caso, aceitando que ainda fosse possível exercer a opção, sempre haveria que entregar a garantia e pagar rendas. Tal como resulta dos factos assentes em

E), F),H) e K).

29- No entanto o Tribunal “a quo” veio a considerar ter a opção de compra sido exercida em tempo como resulta da conclusão j) supra transcrita e da matéria assente em f) e CC) Logo, nunca poderia concluir a sentença como conclui afirmando que exercício de opção, entrega de garantia e rendas seriam cumulativas.

30- Bem como a cláusula 10º nº 3 e 4 do contrato celebrado antes serve para demonstrar que, em caso de exercício de opção, não haveria que descontar mais rendas ao preço da venda pois não haveria mais rendas a pagar.

31- Por outro lado, em caso de não exercício da opção no final do 2º ano, opção de compra continuava a ser possível como resulta do nº 1 da cláusula 9ª do contrato, fLs. 11 e seguintes, e nesse caso, o preço pago de rendas até ao final do contrato no valor de 5.000,00 € não seria abatido, servindo este valor elevado de desmotivador de recurso a esta opção e não de qualquer compensação pela não posse como conclui, mal, o Tribunal recorrido Sendo também este o único entendimento compatível com a cláusula 3ª nº 5 do contrato celebrado.

32- Repare-se que é nesse sentido que a acção é intentada, os Recorridos afirmam no artigo 14º que os RR. não entregaram a garantia, logo cessa o arrendamento e não exerceram, em tempo, a opção de compra, logo cessa a promessa. Os 5.000,00 € pedidos pelos Recorridos têm por base a ocupação da casa, após incumprimento, como resulta de forma clara dos pedidos finais que constam da petição inicial

33- Termos em que, atenta a impugnação de facto efectuada, errou o Tribunal “a quo” na interpretação e aplicação do disposto nos artigos, 489º, 653º nº 2 514º, 515º, 523º, 546º do CPC e 342º nº 1 e 2, 362º,369º, 373º e 388º e 799º (que configura uma presunção de culpa da Recorrida invertendo o

ónus) do C.C. antes a interpretação correcta é a que se deixou exposta.

34- Atente-se que, independentemente de o recurso e reapreciação sobre a matéria de facto ser julgada procedente, andou mal o Tribunal recorrido pois, mesmo com os factos que considerou provados, sempre se impunha decisão de direito diversa da proferida.

35- Andou apenas bem o Tribunal “a quo” ao afirmar que o contrato reunia em si todas as condições para se tratar de um contrato promessa e não de um contrato de arrendamento, fundamentação com a qual se concorda e para que se remete (supra transcrita em O).Para de seguida não conseguir fazer a interpretação correcta do contrato e cláusulas do mesmo constantes ou do comportamento das partes que lhe servem de elemento interpretativo e integrativo que se impunha.

36--Ora é manifesto que não cuidou o Tribunal “a quo” de fazer esta interpretação. Atente-se que, como resulta demonstrado nos autos, na data da celebração do contrato ainda a fracção estava em acabamentos inexistindo propriedade horizontal ou licença de utilização.

37- Razão pela qual não foi desde logo celebrada uma promessa de venda bilateral perfeita mas se fez constar do contrato uma opção de compra. No entanto, fazendo uma correcta interpretação do contrato celebrado é manifesto que as partes sempre se comportaram como se de uma promessa se tratasse, desde logo escolhendo os recorrentes os acabamentos e alterações pretendidas que ficaram a constar em anexo ao contrato, fis 33 e 34.

38--Veja-se que ficou logo a constar do contrato a transmissão de um terceiro para o lugar para os Recorrentes. Atente-se que já em período anterior os recorrentes haviam solicitado a devolução de sinal em dobro, matéria assente em X e Z, imputando incumprimentos à recorrida Acresce ainda as benfeitorias feitas pelos recorrentes como o facto de as quantias pagas o serem com a dupla função de sinal e pagamento de renda. No sentido de que o pagamento de sinal aponta no sentido de um contrato promessa bilateral, por todos o Acórdão do STJ, de 16.04.2009, processo n.º 08B0491, in www.dgsi.pt

39- Mais, nos termos do contrato celebrado a A. obrigou-se a vender a fracção no caso de os RR. exercerem a opção de compra que lhes foi conferida. Logo, senão anteriormente, o exercício da opção de compra pelos RR. converte o contrato celebrado numa promessa bilateral de compra e venda de imóvel. Assumindo, nos termos do contrato celebrado e da lei todas as quantias entregues a categoria de sinal e antecipação de pagamento.

40--Em conclusão o contrato celebrado entre as partes reveste-se de uma dupla funcionalidade e pode ser qualificado como um contrato misto, o primeiro misto de arrendamento e promessa de venda unilateral com pagamento de preço e opção de compra que reúne todas as características de uma promessa perfeita à excepção da promessa de adquirir (com que o Tribunal a quo concorda) existindo apenas uma promessa de venda e o segundo que, após exercício da opção de compra, se forma, se convola em contrato-promessa bilateral perfeito e, não só absorve todas as prestações passadas realizadas no seu âmbito como vale para o futuro

41- Esta a interpretação conforme ao artigo 4050, 224º nº 1, 236º, 237º, 238º e 239º, 275º e 276º do C.C., ficando a validade da promessa bilateral celebrada, condicionada ao exercício da opção, assim operando uma conversão em contrato perfeito ou, de outra forma, ficando os Recorrentes com o direito potestativo de transformar a promessa unilateral em promessa bilateral perfeita.

42- O tribunal “a quo “andou também mal quando por via da opção pela

unilateralidade da promessa celebrada, afastou o contrato de opção não entendendo as consequências do exercício da mesma. Limitando-se a afirmar que, como é sabido, o contrato de opção é um contrato que confere um direito potestativo a uma das partes que, quando exercido, assume a perfeição do contrato prometido.

43- Razão pela qual, continua o Tribunal “a quo”, o contrato de opção deve ser celebrado respeitando a forma do contrato definitivo. Assim, nos autos, afastando este tipo de contrato por não ter sido o contrato celebrado entre as partes por via de escritura e assim o exercício da opção não podia convalidar a venda definitiva.

44- No entanto omite o tribunal “a quo” qualquer consideração sobre o efeito da opção no concreto contrato celebrado. Omissão essa fundamental pois o exercício da opção no contrato celebrado transforma-o numa promessa de compra e venda perfeita e bilateral.

45- Sendo que a tal não obsta a forma pela qual foi celebrado, antes a sua forma reforça este entendimento. Neste exacto sentido, João Calvão da Silva, Edições Coimbra 1996, “ Sinal e Contrato-Promessa” , pag. 19 e 20. Mais só assim fazem sentido as cláusulas que constam do contrato, de que é exemplo a cláusula já referida 12ª n° 2.

46- Aqui chegados, a um contrato promessa bilateral perfeito, importa apurar se incumpriu ou não a Recorrida as obrigações assumidas no contrato celebrado. Sempre se diga que, ainda que assim não se entendesse, se estivéssemos perante uma promessa unilateral, existiria incumprimento da vendedora recorrida pois, à data da venda efectiva, a fracção não reunia as condições em que a prometeu vender.

47--Ora, além da matéria de facto impugnada, atentos os factos provados em M, N, Q, S, T, 2, 7,8,9,11, 12,13,14,15,16 e 17 o imóvel prometido vender sofria e sofre de defeitos que o impedem de realizar o fim a que se destina, artigo 913° n° 1 e 2 do Código Civil e 2° do D.L. 67/2003 de 8 de Abril.

48--Assim os Recorrentes tinham o direito de exigir da A. a reparação do imóvel, estando esta obrigada a reparar os defeitos - art. 914° do Código Civil e 4° do D.L. 67/2003 de 8 de Abril. — pois na qualidade de Promotor, Construtor, dono da obra e vendedor do imóvel conhecia com culpa os vícios de que aquele padecia e padece, artigos 1220, 1221 913° 921 do C.C.

49- Sendo lícito e adequado o recurso à excepção de não cumprimento a que recorreram como permitido pelos artigos 1219° e segs., 913 e 428° do Código Civil. O que fizeram como ficou provado em F) e H).

50- E não obsta à aplicação deste regime o facto de entre as partes ter sido celebrada uma promessa de venda de imóvel e não uma venda definitiva, neste sentido o Ac da RL 29.01.08 in www.dgsi.pt e Calvão da Silva, Edições

Coimbra 1996.” Sinal e Contrato- Promessa”, pags. 118 a 121.

51- Por outro lado a Recorrida incumpriu reiteradamente o contrato celebrado, não entregando a fracção para venda nos termos do contrato, sequer em condições de habitabilidade, recusando reparar os defeitos, incluindo um estacionamento com medida diferente do licenciamento, recusou resolver o prometido quanto ao estacionamento, recusando devolver as quantias gastas pelos RR. e recusando reduzir o preço ou mesmo anexar uma lista de defeitos à escritura como resulta da escritura que apresentou e que consta de fls. 53 a 57 e do facto G) provado.

52- Constituindo-se a A. em mora e em virtude de a fracção não reunir condições de habitabilidade, como resulta da matéria de facto provada, os RR. procuraram habitação alternativa Considerando-se perdido o interesse na realização da prestação em falta pela A. e resolvido o contrato celebrado por culpa exclusiva da A., artigo 808º C.C

53-Atento o que vem sendo exposto a Recorrente cumpriu integralmente o contrato tendo a Recorrida incumprido o mesmo e não tendo qualquer direito de crédito sobre os RR. a título de rendas devidas e não pagas uma vez que, não só nunca as partes pretenderam celebrar um contrato de arrendamento mas sim um contrato promessa de compra e venda, como sempre aquele cessou os seus efeitos com o exercício da opção de compra.

54- O que, determina um direito de crédito da Recorrente pela indemnização devida pelo incumprimento, Indemnização essa que deverá ser a do dobro de todas as quantias entregues a título de sinal no valor de 216.014,06 €, igual ao dobro do valor de 108.007,03 € pago a título de sinal, assim se reformando a sentença proferida.

55- Ou, assim não sendo entendido, deverá a sentença ser reformada condenando-se a Recorrida a indemnizar em quantia igual a 108.000,00 €, a título de sinal em dobro, devolvendo em singelo a quantia de 54.000,00 €.Por fim, assim não sendo entendido, deverá a sentença ser substituída por outra que condene a recorrida a indemnizar os Recorrentes em quantia igual a 108.000,00 €, a título de sinal em dobro.

56- O Tribunal “a quo” erra na sequência de quanto vem sendo dito entendendo não serem os Recorrentes titulares de um direito de crédito a título de indemnização e como tal não serem titulares de um direito de retenção nos termos do artigo 755º nº i al.f)do C. Civil . Neste sentido veja-se o Ac. do STJ de 27.11.07, in www.dgsi.pt:

57- Depois erra uma vez que, sendo o próprio Tribunal “a quo” a afirmar ser a Recorrente titular de um direito de crédito por devolução de sinal em singelo e assim condenando a Recorrida, sempre teria de verificar se seria legítimo o direito de retenção no caso em que proferiu condenação de acordo com a

previsão geral do artigo 754º do C.Civil. O que não fez, omitindo qualquer pronúncia e ficando viciada de nulidade.

58- E a conclusão apenas pode ser sim, quer-se entenda como os Recorrentes, quer subscrevendo a tese da sentença recorrida, se existe um crédito, então existirá direito de retenção. Se não desde a comunicação da inversão do título da posse, pelo menos desde a reconvenção como conclui o tribunal recorrido quanto à condenação em devolução de quantias.

59-Por fim, o Tribunal “ a quo” condena os Recorrentes em pedido diferente do efectuado pela Recorrida, conhecendo do que não podia tomar conhecimento e condenando em objecto diverso do pedido. A acção intentada, de forma absolutamente deficiente como já se afirmou repetidas vezes e juntando documentos em sentido contrário ao afirmado, sempre partiu do pressuposto do não exercício da opção de compra em tempo pelos Recorrentes.

62- Daí decorrendo a obrigação de pagamento de rendas, neste sentido vejam-se os artigos 12º, 13º e 14º da P.I. confirmados no artigo 12º da Réplica, onde se afirma de forma clara “ aquilo que está em causa é exclusivamente a falta de pagamento de rendas e o não cumprimento e não exercício da opção”.

63- E, no mesmo sentido, o pedido feito de forma lógica e sequencial no artigo 65º a), b), c) e d) da Petição Inicial. Sendo o pagamento de rendas consequência do não exercício da opção. Razão pela qual a Recorrida intentou uma acção de Despejo.

64- Por outro lado a Recorrente, em sede de defesa por excepção e reconvenção, alegou o cumprimento da opção de compra em tempo o que converte o contrato celebrado num contrato promessa perfeito e posteriormente demonstrou o incumprimento pela recorrida do mesmo.

65- Ora demonstrado o exercício da opção de compra, julgado provado como exercido em tempo pelo Tribunal “a quo”, não podia o Tribunal condenar no pagamento de rendas não sendo esse o pedido dos Recorridos.

66- Poderia, no limite, condenar no pagamento de uma indemnização pela imobilização ou pelo não uso a que ficou sujeita a Recorrida, podendo até optar por um valor mensal igual ao do valor de renda, mas nunca condenar no pagamento de rendas previstas no contrato atento o primeiro pedido da Recorrida, julgado improcedente, de que aquele, logicamente, depende. Sendo que a condenação da Recorrente não poderia ser pelo valor de 5.000,00 € mês, pois é o mesmo Tribunal “a quo” que afirma que aquele valor é demasiado elevado e não tem carácter de renda devida por utilização de imóvel mas sim um valor de penalização.

67- Termos em que fica a sentença proferida viciada de nulidade por excesso de pronúncia e condenação diferente do pedido nos termos do artigo 668º nº 1

als. d) e e), errando na fixação de um valor razoável pela imobilização ainda que pretendesse condenar nesses termos.

68--Erra também o tribunal “a quo” na quantia que julga favorável à ora Recorrente pois primeiro afirma na, transcrita em Alegações, conclusão X) que a Recorrida não peticionou a quantia prevista na cláusula 12º, no entanto, mesmo sem pedido, condena nesse valor na medida em que ordena a devolução de quantias entregues a título de sinal em singelo à Recorrente, devendo a Recorrida guardar essa parte por lhe ser devida. O que é também uma condenação em excesso e como tal nula.

69- E o que faz novamente em erro atenta a previsão daquela cláusula ser para os casos de não exercício da opção o que colide com a matéria assente em F e com a conclusão J) supra transcrita. Ora, se entende que se exerceu a opção então não pode depois vir dizer que não adquirindo não há incumprimento da recorrente pois, após exercício da opção o incumprimento é possível uma vez que o contrato que fica válido, como se viu é uma promessa bilateral perfeita.

70- Caso contrário, nada se teria após o exercício da opção. Não sendo admissível o entendimento que o tribunal a quo faz de “saltar” do contrato celebrado para o exercício da opção na própria escritura definitiva.

71- Termos em que errou o Tribunal a quo na interpretação e aplicação do disposto nos artigos 224º nº 1, 237º, 238º, 239º, 276º. 293º, 410, 428º, 4400, 442º, 457º, 790, 799, 798º, 804º, 808º, 913, 914º, 921º, 1219º, 1220, 1221º, todos do CC, antes a interpretação e aplicação correcta é, com o devido respeito, a que se deixou exposta.

A A (recurso subordinado)

1. Tendo em conta a factualidade provada e o que resulta do texto do contrato celebrado, não andou bem o Tribunal “a quo” quando afirmou que o contrato dos autos reúne em si todas as características para se poder qualificá-lo de contrato promessa de compra e venda unilateral. Senão veja-se,

2- A A., aqui Recorrente, entende que o contrato celebrado entre as partes é um verdadeiro contrato de arrendamento, ainda que com a opção de compra, enquanto os RR., ora Recorridos, defendem tratar-se de um contrato promessa de compra e venda bilateral;

3- Importa por isso aferir se o estipulado pelas partes reconduz o Contrato à figura do contrato de arrendamento ou do contrato promessa de compra e venda;

4. A noção de arrendamento resulta do disposto nos artigos 1022º e 1023º do Código Civil, dos quais se retira que são seus elementos caracterizadores: 1º - a obrigação de uma das partes proporcionar à outra o gozo de uma coisa imóvel; 2º que esse gozo seja temporário, 3º que tenha como contrapartida uma retribuição, comumente designada de renda;

5. Todos esses elementos encontram-se plasmados no Contrato celebrado entre as partes, respectivamente, nas cláusulas 2ª n.º1, 3ª n.º 1 e 4ª n.º 1;

6-. De forma expressa e inequívoca, resulta do texto do Contrato assinado pelas partes que a vontade destas era a de celebrar um contrato de arrendamento;

7. Aliás, o comportamento adoptado pelas partes revela essa mesma intenção. A A. entregou aos RR. a fracção objecto do Contrato, que passou a vigorar a partir de 1 de Janeiro de 2006;

8. Nessa data os RR. ocuparam a fracção para nela habitar, tendo, como contrapartida pelo seu gozo, entregue à A. a quantia de € 36.000,00, correspondente a 18 meses de arrendamento (Janeiro de 2006 a a Junho de 2007, ou seja, $18 \times € 2.000,00 = € 36.000,00$) e a quantia de € 18.000,00, correspondente aos seis meses subsequentes aos referidos (Julho de 2007 a Dezembro de 2007, ou seja, $6 \times € 3.000,00 = € 18.000,00$) conforme o estipulado no n.º 3 e 4 da cláusula 4a do Contrato;

9- O Tribunal “a quo” reconheceu que houve uma concessão temporária do gozo de uma coisa imóvel, mas considerou que no caso sub judice faltou a estipulação de uma retribuição, como contrapartida pelo gozo, necessária para se qualificar o contrato dos autos de arrendamento;

10. Salvo o devido respeito, a teoria do Meritíssimo Juiz “a quo” de que as quantias entregues pelos RR. à A., não constituem o sinalagma do gozo da coisa, e que por isso ter-se-á que qualificar o contrato como de promessa unilateral de compra e venda, não tem um mínimo de correspondência no texto do contrato celebrado, nem tão pouco corresponde à vontade real das partes que motivou a celebração do mesmo;

11. Na realidade, o contrato que as partes quiseram celebrar e que denominaram de “Contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”, só poderá ser interpretado como um verdadeiro contrato de arrendamento com opção de compra;

12- É o que resulta do próprio texto do contrato (vejam-se, por exemplo, as cláusulas 5ª n.º 4 e 5, e 12ª n.º 1 e 2), como foi sempre esse o entendimento partilhado pelas partes relativamente ao contrato que celebraram. A este propósito veja-se a correspondência trocada entre as partes, nomeadamente: alínea E), F) e J) dos factos provados;

13- O arrendamento com opção de compra tem por base um simples contrato

de arrendamento, associado a uma promessa unilateral de venda, que no caso sub judice foi assumida pela A. Recorrente, através da qual a senhoria se compromete a vender o imóvel ao arrendatário, nos termos contratualmente fixados;

14-É um contrato de arrendamento que, permitindo desde logo o uso do imóvel, tem como particularidade a inclusão de uma cláusula que permite ao arrendatário, durante a execução do contrato e dentro de determinado prazo, comprar o imóvel, abatendo ao seu valor uma parte do valor das rendas suportadas;

15-Às partes cabe acordar os demais termos do contrato, tanto no que se refere à componente arrendamento (renda, prazo, denúncia, oposição à renovação, benfeitorias, conservação e manutenção, etc.), como no que se refere à componente promessa unilateral de venda (prazo e forma de exercício da opção de compra, preço de venda do imóvel, parte do valor das rendas a abater ao preço de venda do imóvel, etc.);

16-À semelhança do acordado entre as partes (cfr. cláusula 4^a n.º3 e 4 do Contrato) não é estranho ao arrendamento, nos casos em que é celebrado com opção de compra, que as partes estipulem que o valor das rendas seja deduzido no preço final do locado, se este vier a ser adquirido pelo arrendatário;

17- Aliás, na perspectiva dos particulares esta é uma solução bastante interessante, porque uma percentagem da renda mensal paga no âmbito destes contratos é deduzida ao valor de venda do imóvel, reduzindo, assim, a exigência de capitais próprios iniciais no momento da compra (e afastando a ideia, generalizada nos “comuns” arrendamentos, de que o particular está a investir numa casa que nunca será verdadeiramente sua);

18- Este tipo de arrendamento, é uma alternativa a ponderar, tanto por aqueles que pretendam adquirir um imóvel mas antevêem dificuldades na obtenção de financiamento, como por aqueles que queiram comprar casa nova, mas necessitam, primeiro, de vender a antiga. Já na perspectiva dos promotores imobiliários, o arrendamento com opção de compra é uma solução que contraria a estagnação do mercado, aumentando o leque de potenciais compradores;

19-De facto, este modelo de contratualização tem a vantagem de permitir às partes contrariar as dificuldades geradas pela crise dos sectores financeiro e imobiliário, na medida em que contorna os constrangimentos ao financiamento bancário (a necessidade de recurso ao crédito fica adiada para momento posterior), mas garante, de imediato, o uso do imóvel por parte dos particulares, potenciais compradores;

20. Assim, se o acordado entre as partes a 8 de Julho de 2004 tivesse sido uma

promessa de compra e venda da fracção, então quando esta, em 1.01.2006, foi entregue pela A. Recorrente aos RR., que a ocuparam e nela passaram a habitar desde essa data, ter-se-ia celebrado o contrato prometido, ou seja, a compra e venda do locado;

21. Para tal, contra a entrega do imóvel sempre teriam os RR. que ter procedido ao pagamento do preço estipulado pelas partes para a venda, ou melhor, aquando da entrega da fracção a cargo da A., deveria ter sido integralmente satisfeito o preço da venda pelos RR., transmitindo-se desta forma a propriedade da coisa;

22. Sucede que não foi isso que se passou, sendo certo que também não fora isso que as partes convencionaram;

23. Estas acordaram que a A., permitindo desde logo o uso do imóvel aos RR. mediante o pagamento de uma renda, se obrigava, se estes assim o desejassem, a vender, durante a execução do contrato de arrendamento e dentro de determinado prazo, o imóvel arrendado, abatendo ao seu valor uma parte do valor das rendas suportadas;

24. A compra e venda do imóvel só é válida se for celebrada por escritura pública (cfr. art.º 875º do Código Civil);

25- Esta não foi outorgada, nem tão pouco procederam os RR. ao pagamento do IMT, tal como lhes competia;

26-. Com efeito, salvo melhor opinião, a única qualificação possível a atribuir-se ao contrato dos autos é a de contrato de arrendamento com opção de compra;

27 -Logo, a dita sentença de que ora se recorre fez uma errada apreciação do contrato celebrado entre as partes, ao considerar que o mesmo se tratou de um contrato promessa de compra e venda unilateral e nessa esteira, ter considerado que as quantias entregues pelos RR. (E 54.000,00, E 36.000,00 e € 18.009,03), nos termos do contrato, foram todas a título de sinal, e não como contrapartida pelo gozo do locado;

28- Como a quantia de € 36.000,00 e de E 18.000,00, foram entregues a título de rendas é inadmissível que a A. tenha que devolver aos RR., o valor das rendas que estes pagaram pelo gozo efectivo da fracção pois a ser assim, os RR. estariam a locupletar-se à custa da A., por terem usufruído de um apartamento de luxo do tipo T3 Duplex, com 2 lugares de estacionamento automóvel, sito numa das zonas nobres da cidade de Lisboa, sem que para tal tivessem dispendido qualquer valor;

29-. Essas quantias, de acordo com o n.º 3 e 4, parte final, da cláusula 4ª do Contrato, só seriam deduzidas no valor de € 500.000,00 (preço estipulado para a venda da fracção), caso os RR. optassem por comprar o imóvel do qual eram arrendatários, O que no caso em apreço não chegou a acontecer;

30. Relativamente à quantia de € 54.000,00 (cf. cláusula 10ª n.º 2), admite a A. ora Recorrente que a mesma fora entregue a título de sinal e princípio de pagamento, pelo que, nos termos do n.º 1 da cláusula 12ª, os RR. têm direito a exigir a devolução de um terço desse montante, ou seja € 18.000,00, uma vez que optaram por não comprar o imóvel;

31. Uma vez que os RR. foram condenados a pagar a quantia mensal de € 5.000,00, desde 01.01.2008 e até à data da efectiva entrega do locado e que conformando-se com parte do decidido na sentença sob recurso, procederam à entrega da fracção em Outubro do corrente ano, a A. tem sobre estes um crédito no valor de € 160.000,00 (32 meses x € 5.000,00);

32--Procedendo-se à compensação dos créditos que cada uma das partes detém sobre a outra, então, os RR. estão obrigados a pagar à pagar à A. a quantia de € 142.000,00, correspondente à diferença entre o crédito da A. (€ 160.000,00) e o dos RR. (€ 18.000,00);

33. Como a interpretação que a douda sentença faz não tem qualquer correspondência com a vontade das partes nem resulta do texto do contrato, o que consubstancia uma errónea interpretação e aplicação dos artigos dos artigos 405º, 224º n.º1, 236º, 237º, 238º e 239º do Código Civil, nesta parte, a mesma deverá ser alterada, mantendo-se o demais nela decidido;

A contra-alega ,pugnando pela improcedência do recurso dos RR

Os factos apurados

A- Com data de 8 de Julho de 2004, a autora, na qualidade de promitente vendedora ou primeira contratante, e os Réus na qualidade de segundos contratantes ou locatários, celebraram um acordo que denominaram “Contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra”, cuja cópia se encontra junta a fls. 11 e seguintes como doc. 1 da Pi e nos termos do qual acordaram designadamente que:

1ª

A senhoria é legítima proprietária da fracção autónoma, que vier a corresponder ao apartamento do tipo T3 Duplex, provisoriamente identificado por F 79, no 3. piso, conforme planta anexa (anexo 1 ao presente contrato), e com 2 lugares de estacionamento automóvel com os números 1 e 2 sitos no

Piso -2, e uma arrecadação com a letra AA sita no piso -2 conforme assinalado na planta anexa (anexo II ao presente contrato) e respectivo Mapa de Acabamentos (anexo 11/), anexos estes que serão rubricados pelas partes e farão parte integrante do presente contrato, destinada a habitação, dos prédios urbanos sitos na Rua ...e P... , nº/s. 2, 4, 6, 8, 16, 18 e 20, descrito na ... Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana da freguesia .../na sob o art. ...

2ª

1- Pela celebração do presente contrato, a SENHORIA promete dar de arrendamento a fracção acima identificada aos LOCATÁRIOS que prometem tomá-la de arrendamento.

2- O destino do local prometido dar de arrendamento é exclusivamente para habitação não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

3-Até ao início da vigência do contrato de arrendamento, a SENHORIA compromete-se a realizar as seguintes benfeitorias, cuja descrição pormenorizada constará do anexo IV ao presente contrato.

3ª.

1- O arrendamento a que respeita esta promessa é celebrado pelo prazo de duração limitada de 5 (cinco anos), nos termos e ao abrigo do disposto nos art. 98. e seguintes do Dec. Lei nº321-B/90, e tem o seu início no dia em que for apresentada aos LOCATÁRIOS a licença de utilização do focado, ficando o arrendamento a reger-se nos termos do presente contrato, que passa a ser definitivo, e termo 5 (cinco) anos e 1(um) dia depois.

2 -As partes desde já acordam que o contrato não será objecto de qualquer renovação.

3 -Caso os locatários pretendam revogar unilateralmente o contrato terão que efectuá-lo através de carta registada a enviar ao SENHORIO com antecedência de 1 ano, sobre a data em que se operem os efeitos.

4- O contrato vigorará a partir do início do mês seguinte ao da licença de utilização com a consequente comunicação aos LOCATÁRIOS.

5- O contrato de arrendamento cessará seus efeitos se os LOCATÁRIOS optarem pela compra do andar e logo que integralmente satisfeito o preço de compra, abaixo acordado.

4ª

1- A renda mensal devida pelos locatários será paga entre o dia 1 e o dia 8 do mês imediatamente anterior àquele a que a renda respeitará SENHORIA sendo que

a) Nos primeiros 18 meses a renda mensal global será de €2000,00,

b) Entre o 19º mês e 24º mês, inclusivo, a renda mensal será de € 3.000,00;

c) A partir do 3º ano, a renda mensal será de € 5000,00

2- A renda será paga mediante depósito a efectuar na conta com o NIB aberta junto do ... em nome da SENHORIA.

3- Na data de assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS pagam à SENHORIA, a quantia de € 36,000, correspondente a 18 meses de arrendamento (valor a deduzir a preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

4- Até seis meses após a assinatura do presente contrato os Locatários pagam à SENHORIA a quantia de € 18.000, correspondentes aos seis meses subsequentes aos referidos no número anterior (valor a deduzir a preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

5- Nos termos do presente contrato a vigência do arrendamento inicia-se com a entrega do locado.

5ª

1- Acordam os Contraentes que é condição de eficácia do presente contrato que os LOCATÁRIOS prestam uma garantia bancária “first--demand” na qual a SENHORIA figure como beneficiária, para garantia das rendas vincendas, a partir do 25º mês do contrato de arrendamento, sendo os custos suportados pelos LOCATÁRIOS.

2-A garantia bancária a prestar terá uma duração anual e será renovada até ao final do contrato.

3- Caso os LOCATÁRIOS não entreguem à SENHORIA até ao início do 25º mês de arrendamento, a referida garantia bancária, a SENHORIA resolverá o presente contrato, bastando para tal o envio de uma carta registada com aviso de recepção a expedir para morada da LOCATÁRIA.

4- Caso no início do 2º ano não for entregue à SENHORIA a referida garantia bancária, os LOCATÁRIOS dispõem de 15 dias para manifestar a intenção de compra.

5- Não sendo exercido ao opção referida no número anterior pelos LOCATÁRIOS, este disporá de um prazo de 8 (oito) dias, após a recepção da referida carta, para desocupar o locado e entregá-lo à SENHORIA, completamente livre e devoluto de pessoas e/ou bens. Se, findo este prazo, a LOCATÁRIA se mantiver na posse do locado será para todos os efeitos considerada possuidora de má-fé.

9ª

1- A SENHORIA, por outro lado, obriga-se a vender aos LOCATÁRIOS a fracção prometida dar de arrendamento(livre de quaisquer

ónus ou encargos, que incidam sobre o locado ou sobre outras partes do prédio que possam materializar diminuição de valor seu valor), desde que os LOCATÁRIOS manifestem a vontade de adquirir a fracção posteriormente ao primeiro ano de arrendamento e até 120 dias antes do termo do contrato de arrendamento.

2- Os LOCATÁRIOS deverão manifestar a vontade de adquirir o bem locado por carta registada com aviso de recepção a enviar à SENHORIA.

3- Os LOCATÁRIOS são livres de transmitir a sua posição contratual na promessa de compra e venda, desde que no acto da escritura de compra e venda seja pago o remanescente do preço.

4- Ainda, a SENHORIA assegura na venda, sem acréscimo do preço, a inclusão das benfeitorias referidas no nº 5 do art.2º, e da generalidade dos anexos ao presente contrato.

10ª

1-A venda será realizada pelo valor de € 500.000,00.

2- Com a assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS entregam de imediato à SENHORIA a quantia de € 54.000,00 a título de sinal e principio de pagamento, quantia esta que será abatida ao preço de venda, caso a mesma venha a ter tenha lugar, sendo o remanescente do preço pago na data da escritura, através de cheque visado.

3- As quantias entregues a título de rendas, até ao final do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento, serão abatidas ao preço de venda da fracção.

4- Os LOCATÁRIOS podem proceder todo o tempo, a entregas extraordinárias por conta do preço, sendo o valor global deduzido ao preço final, desde que as mesmas sejam efectuadas até ao início do 2º de vidência do contrato de arrendamento.

11ª

1. A escritura de compra e venda será celebrada em dia, hora e cartório notarial a designar pela SENHORIA, através de carta registada com aviso de recepção enviada aos LOCATÁRIOS com antecedência mínima de oito dias.

2 A escritura terá que ser obrigatoriamente outorgada no prazo máximo de 40 dias após a comunicação referida no ponto 2 da cláusula 9, ou a aprovação do empréstimo bancário se os LOCATÁRIOS recorrerem ao crédito.

3. A SENHORIA obriga-se, após o exercício da opção de compra por parte dos LOCATÁRIOS a assinar os documentos necessários para o registo provisório da aquisição em nome dos LOCATÁRIOS.

12ª

1. Caso os locatários não venham a exercer a opção de compra terão direito a exigir a devolução de um terço da quantia referida no número

dois da cláusula décima.

2- Caso os LOCATÁRIOS venham a exercer a opção de compra ou ceder a sua posição na promessa de compra e, a celebração da escritura de compra e venda não ocorra por culpa da SENHORIA, esta terá a obrigação de restituir em dobro a quantia entregue nos termos do n.º 2 da cláusula décima.

(..)

16ª

Qualquer diferendo emergente da interpretação ou execução do presente contrato será resolvido por recurso à arbitragem.

B - O acordo referido em A) passou a vigorar a partir de 1.01.2006;

C- Os Réus não entregaram a garantia bancária prevista no nº 4 da cláusula 5ª do acordo referido em A);

D- Na data da assinatura do acordo referido em A) os Réus pagaram € 54.000,00 previstos no nº 2 da cláusula 10. do contrato e bem assim os € 36.000,00 previstos no nº2 da cláusula 4ª.

E - Por carta datada de 23.10.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 35 como doc. 2 da Pi, a Autora comunicou aos Réus que:

“De acordo com o estipulado na alínea c) do nº 1 da cláusula 4ª do Contrato entre nós celebrado e acima devidamente identificado, vimos informar que a partir de Janeiro de 2008 a renda mensal é de € 5.000,00 (cinco mil euros). Atendendo ao facto de o contrato em causa ter sido celebrado com Opção de Compra aproveitamos ainda para questionar V. Ex. g se pretende exercer tal faculdade, de acordo com o disposto na Cláusula 9. do mesmo. Ficamos a aguardar resposta “

F- Por carta datada de 24.10.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 36 como doc. 3 da PI , os Réus comunicaram à autora que:

“Na sequência da vossa carta datada de 23. 10.2007 serve a presente para comunicar que os signatários pretendem exercer o direito de compra do imóvel em epígrafe nos termos do contrato de arrendamento com opção de compra.

Mais referem que continuam sem resposta sem resolução as várias reclamações relativas aos defeitos das imóveis feitas ao longo dos anos. Atenta a sua extensão e gravidade, os signatários pretendem que tais defeitos do imóvel, comunicados em detalhe à Cmkz, sejam integralmente reparados, antes da escritura, agradecendo a resposta de V Exas. a esta situação ‘

G- Por carta datada de 13.11.2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 37 como doc. 4 da PI, a Autora comunicou aos Réus que:

“Confirmamos a recepção da vossa carta datada de 24. 10. 7, a qual mereceu a nossa melhor atenção, pelo que nos apraz comunicar;

Relativamente às anomalias reportadas na fracção sob epígrafe, salientamos que já se encontra marcada para o próximo dia 22, pelas 10 horas, uma vistoria onde estarão presentes ambas as partes.

Mais informámos, que não obstante a vistoria a realizar, a equipa técnica tem estado a efectuar uma análise minuciosa do vosso relatório, sendo a posterior agendada uma reunião com VExas., para resolver todas as pendências no mais curto espaço de tempo possível.

Neste sentido, chamamos a atenção de V. Exas. para o facto da escritura pública de compra e venda e exercício de opção não poder ser condicionada por quaisquer obras que tenham que efectuar a coberto da garantia. Caso a transacção não se realize até ao final do corrente ano, a renda que se vence em Janeiro passará a não ser dedutível nos termos contratuais ao preço de compra.

Por outro lado, fazemos referência à cláusula 5 ponto 1 e ponto 2 do supra citado contrato, para comunicar a V. Exas. que para garantia das rendas vincendas a partir do 25º mês do contrato, deverão V.EXs. prestar-nos uma garantia bancária “on first-demand” com validade de um ano e renovável até ao termo do contrato.

Finalmente, para efeitos de marcação de escritura pública de compra e venda face ao disposto na cláusula 11 do contrato celebrado com VExas., agradecemos que nos comuniquem se esta vai ser realizada através de capita/próprio ou recorrendo ao financiamento bancário

H- Por carta datada de 21.11.07, cuja cópia se encontra junta a fls. 39 como doc. 5 da P1, os Réus comunicaram à Autora que:

“Na sequência da vossa carta datada de 13 de Novembro de 2007 serve a presente para comunicar - que os signatários já manifestaram a vontade de optar pela compra do imóvel nos termos do contrato, até ao final do ano de 2007 (carta registada com AR);

- que a escritura de compra e venda será celebrada durante o mês de Dezembro de 2007 se a Cmkz se dignar proceder à marcação do lugar de estacionamento 24 do piso-2, situação para a qual os signatários s alertaram durante três anos sem que tivesse havido qualquer acção da Cmkz.

O referido lugar de estacionamento viola o projecto de arquitectura aprovado pela CML, assim como o título constitutivo da propriedade horizontal e torna impossível o acesso ao lugar de estacionamento 2 e muito difícil o acesso ao lugar 1.

Sem esta questão resolvida (remarcação do lugar 24, que pode ser feita em cinco minutos, de acordo com o projecto de arquitectura, do qual os signatários têm cópia) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda.

Foram alguns anos de apelos neste sentido (estão escritos e registados), foram alguns anos de danos nos nossos automóveis daí decorrentes, motivo pelo qual gostariam os signatários de saber se a Cmkorz está disponível para procederá respectiva indemnização;

- Que, nos termos do contrato celebrado, a Cmkorz se tinha obrigado a fazer obras de alteração no imóvel (benfeitorias), que nunca foram concluídas apesar dos insistentes apelos dos signatários e dos vários compromissos da Cmkorz (estão escritos e registados).

Sem esta questão resolvida (finalização das alterações) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda.

Dado que vivem crianças no imóvel que não poderão conviver facilmente com a finalização das obras propõem os signatários que lhe seja feita a respectiva compensação no valor remanescente a pagar do preço do imóvel, tanto mais que as equipas de obra enviadas pela Cmkorz para realizar as ditas alterações se mostraram incompetentes;

- que foi comunicada à Cmkorz em 6.07-2007 gravíssima avaria no sistema de exaustão da cozinha, que compromete a segurança de todos quanto vivem no imóvel. Afectando tal avaria as condições de habitabilidade (basta ler o relatório enviado em Julho de 2007), sem esta questão resolvida (resolução do problema gerador de concentração de monóxido de carbono) os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda, dado o imóvel não reunir as condições mínimas de segurança habitabilidade;

- que deverá ficar consignado na escritura de compra e venda o reconhecimento de todos os defeitos da casa, cuja reparação não foi realizada pela Cmkorz apesar das diversas interpelações dos signatários;

- que o relatório de peritagem realizado e entregue à Cmkorz ficará anexo à escritura de compra e venda;

- que a reparação do chão custeada pelos signatários seja integralmente deduzida ao preço final do imóvel, contrariando a absurda tese de comparticipação parcial defendida pela Cmkorz.

Sem esta questão reconhecida pela Cmkorz, por afectar o preço final do imóvel, os signatários não outorgarão na referida escritura de compra e venda”;

i-- A partir de Janeiro de 2008 os Réus continuaram a ocupar a casa, não pagando qualquer renda;

J- Por carta datada de 8 de Fevereiro de 2008, cuja cópia se encontra junta a fls. 42 como doc. 6 da Pi, os Réus comunicaram à autora que:

“Vimos por este meio devolver a nota de débito enviada em Fevereiro de 2008 em virtude de não ser a mesma devida uma vez que a opção de compra foi exercida em tempo, não se tendo a escritura realizado até à data dado que a Cmkorz se encontra em incumprimento quanto à entrega da fracção em

condições de habitabilidade, violação do projecto de arquitectura e escritura de propriedade horizontal, execução de trabalhos assumidos e reparação de defeitos’

K- Por carta datada de 18 de Março de 2008, cuja cópia se encontra junta a fls. 43 como doc. 7 da Pi, a Autora comunicou aos Réus que:

“Reportamo-nos ao contrato promessa com duração ilimitada com opção de compra celebrado com V Exas. no dia 8 de Julho de 2004.

Como VExas. pretendem ter manifestado a vossa opção de compra, vimos pela presente interpelá-los ao abrigo do artº 11 do mesmo contrato para a respectiva escritura.

A escritura terá lugar no próximo dia 3 de Abril, pelas 18 horas, no Cartório Notarial da Dr. Marta Chalaça, sito na rua Visconde de Santarém, 73, em Lisboa.

Esta nossa posição é tomada independentemente do facto de considerarmos que VExas. se encontram já em mora no cumprimento do referido contrato, uma vez que não só não se encontram a pagar as rendas devidas, como por outro lado não nos entregaram a garantia bancária a que o mesmo contrato faz referência.

Esta nossa interpelação consideramo-la definitiva, pelo que caso V. Exas. não compareçam na escritura na data indicada, consideraremos haver incumprimento definitivo da vossa parte do referido contrato, perdendo da nossa parte interesse na celebração do mesmo com VExas. ‘

L- No dia 3 de Abril de 2008, compareceram um representante da Autora e os Réus no Cartório Notarial, tendo ficado a constar que “Acto inutilizado por motivo só imputável às partes (falta de acordo entre as mesmas)’;

M- No anexo IV do contrato referido em A), cuja cópia se encontra junta a fls. 33 dos autos, estão descritos os trabalhos que deveriam ser desenvolvidos pela Autora no locado:

“1. Fornecimento da escada em madeira e respectiva guarda em vidro temperado. Closet conforme projecto e fornecimento da base em madeira com 4 degraus par subir o peito da janela da sala.

2 Execução de uma casa de banho conforme projecto em paredes de pladur com isolamento de 4 mm.

3. Fornecimento e aplicação de todo azulejo até 30, 00/m2.

4. Execução de canalização e esgotos.

5. Fornecimento e assentamento de louças incluindo torneira, igual ao existente (se for banca em pedra será por conta do cliente).

6. Fornecimento e aplicação de uma base de duche de 70 cm ou 80 cm sem resguardo.

7. Colocação de algum pavimento a fornecer pelo cliente.

8. Abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas Velux de 55x78 cm.

9. Abertura e tapamento de roços necessários para alimentação de estores eléctricos.

10. Fornecimento dos respectivos estores em alumínio térmico.

11. Arranjo necessário do tecto da cozinha.

A realização da “abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas de Velux de 55x78cm” será da inteira responsabilidade dos LOCATARIOS, quer perante os condóminos ou qualquer entidade que venha a reclamar da execução da obra ‘

N- Os Réus reclamaram várias vezes da existência de CO₂;

O- Por carta datada de 24 de Julho de 2008, cuja cópia se encontra junta a fis. 58 como doc. 9 da P1, os Réus comunicaram à Autora que:

“Vimos pela presente em resposta à solicitação de V.Exas. para realização de “Inspeção dos níveis de CO₂ no Apartamento 3^ªA - ...”no passado dia 17 de Julho, dizer o seguinte:

1. A fracção não carece de qualquer vistoria dado vos ter sido entregue em tempo uma peritagem da qual constam os defeitos e problemas graves existentes na fracção que V Exas. nunca, até à data, repararam (..}

5 Na data marcada por V Exas. para a realização da escritura, o que já fizeram fora do prazo previsto para o efeito, a fracção não correspondia à prometida vender quanto a estacionamento e benfeitorias que V Exas. se comprometeram a realizar e apresentava vários defeitos, dos quais destacamos a fuga de monóxido de carbono no sistema de exaustão da cozinha, que impossibilitam a utilização da fracção, ainda hoje para o fim a que se destinam.

6. Não tendo V. Exas. cumprido as obrigações decorrentes do contrato celebrado, recusámos celebrar a escritura de aquisição.

7. Entendemos assim que há muito que V Exas. se encontram em mora quanto ao cumprimento das obrigações de entrega da fracção nas condições previstas no contrato celebrado.

8- Nestes termos, consideramos definitivamente incumprido por V. Exas. o contrato, perdendo interesse na aquisição da fracção.

9. Assim, ficam V. Exas. notificados de que a partir desta data passamos a possuir a fracção não com intenção de aquisição na qualidade de promitentes compradores, qualidade que assumimos até hoje razão pela qual não aceitamos a pretensão de V. Exas. de que a nossa ocupação corresponde a uma locação, mas sim na qualidade de credores com direito a retenção sobre a fracção’;

P- Os Réus revogaram a cláusula 16^a do contrato, revogação aceite pela

Autora;

Q- A Autora não fez constar no título de propriedade horizontal o uso exclusivo pelos Réus do espaço de estacionamento da fracção, como ficara acordado;

R- O uso exclusivo pelos Réus do espaço de acesso aos estacionamentos ficou a constar apenas do Regulamento do condomínio;

S- Em 21 de Dezembro de 2005, não se encontrava realizada a benfeitoria constante do anexo IV “ de Closet” e fornecimento base de madeira com 4 degraus para subir o peito da janela da sala;

T- Os Réus realizaram abertura de 2 buracos na laje para colocação de duas janelas “Velux”;

U- Os Réus são casados;

V- Através de cheque datado de 3 de Agosto de 2006 cuja cópia se encontra junta a fls. 180, os Réus entregaram à Autora a quantia de € 18.009,07;

X- Por carta datada de 19 de Maio de 2005, cuja cópia se encontra junta a fls. 210 como doc. 6 da contestação, os Réus comunicaram à Autora que:

Venho por esta forma comunicar a V. Exas. que considero o contrato promessa relativo à fracção em epígrafe definitivamente incumprido em virtude de mora na entrega. Como é do conhecimento de V Exas., o prazo máximo estabelecido para o efeito era o mês de Outubro de 2004. Assim necessitando da fracção para habitação, ocorreu já a minha perda de interesse na manutenção do contrato, razão pela qual solicito a V Exas procedam à devolução do sinal em dobro no valor de 180.000,00 €.

Esta situação foi ainda determinante de vários prejuízos, bem como da urgência na aquisição de uma habitação alternativa, que não deixarão de ser imputados a V. Exas’

Z- Por carta datada de 21 de Junho de 2006, cuja cópia se encontra junta a fls. 211 a 214 como doc. 9 da contestação, os Réus comunicaram à Autora que:

“(..) Celebrámos em Julho de 2004 um contrato de arrendamento com opção de compra da fracção em epígrafe. Como então referi à Cmkrz, só por incapacidade financeira não denunciei o contrato celebrado, pelo motivo de ter começado a habitar a fracção em Outubro de 2005, com mais de um ano de atraso.

Tal sucedeu por que a CML não emitiu a licença de habitação, segundo soube através da Cmkrz, até Abril de 2005; mas, também, porque desde esse mês, até ao dia 21 de Dezembro de 2005, a Cmkrz não entregou a casa pronta, com condições de habitabilidade, com as obras contratadas concluídas, apesar das dezenas de apelos naquele sentido. Por que não tinha outra alternativa, e porque tinha de abandonar a casa que então habitava em virtude de compromisso assumidos, resolvi por minha iniciativa, começar a habitar a fracção F 19 em Outubro, sem as obras da mesma estarem concluídas, com

reparações que tive de fazer à minha custa, cuja responsabilidade na execução é, naturalmente, da responsabilidade da Cmkorz (refiro-me ao chão).

Diversas foram as obras deixadas por fazer pela equipa de construção civil pela Comkruz contratada. São obras, que ainda hoje não estão concluídas ou, se preferir, reparações necessárias em resultado das obras feitas pela Cmkorz que não foram realizadas.

O ponto fundamental no que diz respeito ao contrato celebrado é o facto de não haver uma parte substancial do apartamento que só esteve acessível em condições de segurança, erigidas por lei e reconhecidas por qualquer entidade licenciadora, no dia 21 de Dezembro de 2005, data em que a instalação da guarda da escada foi finalmente concluída.

Até lá, independentemente da interpretação que possa ser feita pela Cmkorz, o apartamento não tinha as condições de habitabilidade pressupostas no contrato celebrado, a não ser que se aceite ter um precipício de 3 metros em causa.

Entendo que o prazo para a escritura, de 24 meses, só corre a partir do dia 21 de Dezembro de 2005. Espero que o entendimento da Cmkorz seja o mesmo, que, aliás, decorre da factualidade e do direito subjacentes ao contrato celebrado.

Decorrente deste facto, o pagamento intercalar de 20.000 euros, ou reforço de sinal, como quiserem designá-lo, deveria ser feito na presente data, seis meses após o início da efectiva ocupação do apartamento. No entanto, serve a presente missiva para comunicar que irei reter aquele montante até que tenham sido feitas as reparações que venho a reclamar junto dos responsáveis da Cmkorz há meio ano, e que revestem uma tal gravidade que, uma vez mais, me impedem de fruir do apartamento F 19 com as condições de habitabilidade e salubridade exigíveis.

Alertei por diversas vezes o Arq. C..P..., a quem, apesar de tudo, tiro o chapéu por ter sido a única pessoa da Cmkorz que se ocupou das gravíssimas deficiências de que padece a fracção F 19 e as zonas comuns do edifício, para as também gravíssimas deficiências da fracção, como sejam o facto da janela de um dos quartos não abrir desde Janeiro de 2006, facto torna impossível a fruição daquela divisão em condições normais de salubridade; o facto da janela da cozinha não fechar desde Fevereiro de 2006, que impedia o uso da mesma, nomeadamente pelas crianças que habitam a fracção, durante os meses de Inverno, e que impedem a climatização da casa agora durante o Verão; as infiltrações diversas nas várias janelas (reparação em curso há algumas semanas em regime intermitente); a porta da rua cujo trinco não funcionou desde Janeiro de 2006, finalmente reparada, e mal, na semana passada.

Não tenho que esperar por reparações pelo período de meio ano. Tenho o direito a reter o reforço do sinal até à reparação integral dos defeitos da casa. E aproveito para comunicar que ao montante dos 20.000 euros irei deduzir o montante por mim suportado na substituição do chão e na limpeza da casa, mediante a apresentação das respectivas facturas.

Foi este, aliás, o acordo feito com a Cmkz em Outubro, no tocante ao chão. Em todo o caso, outros graves defeitos afectam a fracção e os lugares de estacionamento automóvel que tive oportunidade de comunicar à C...SA, nas pessoas do Sr. A...e do Arq. C..., nomeadamente o facto de, não conseguir parquear automóveis num dos lugares de estacionamento porque não há espaço para a manobra. Não sei se se trata de um problema de licenciamento ou de execução da obra, mas a verdade é que o problema existe.

No mesmo sentido, há gravíssimos problemas em todas as janelas da casa, que não vedam a temperatura e o som, estejamos no Inverno ou no Verão, de dia ou de noite. Tal situação irá, aliás, ser alvo de uma peritagem de que lhes darei conhecimento em breve.

É tudo quanto me oferece dizer sobre o assunto. A adesão da C...SA à interpretação que faço do contrato é aconselhável, sob pena de resolvermos a questão judicialmente.

Perdoem-me V.Exas. a dureza do teor desta carta, mas a total falta de acompanhamento da C C...SA que reinou até á pouco, situação minorada nos últimos meses, exaspera-me a mim e à globalidade dos ocupantes, proprietários ou promitentes compradores das diversas fracções. No meu caso, se não agi judicialmente contra a C...SA, tal se deve à simpatia e educação que, apesar de tudo, tenho merecido das diversas pessoas com que tenho contactado nessa sociedade (.);

AA- Por carta datada de 4 de Julho de 2006, cuja cópia se encontra junta a fls. 216 a 217 como doc. 10 da contestação, os Réus comunicaram à Autora que: "(...) No seguimento da minha comunicação de 21 de Junho de 2006, venho informar V Exas. que parte dos defeitos de que a fracção em epigrafe padecia ainda subsistem.

Já depois daquela comunicação foram feitas reparações nas janelas, nomeadamente na do quarto. Ao sexto dia de funcionamento após a reparação o sistema de abertura do caixilho, de novo este faliu, e se antes a janela estava fechada, encontra-se agora completamente aberta, proporcionando a entrada da água quando chove, como aconteceu já hoje, a entrada de insectos e impedindo a climatização daquela divisão.

É óbvio que aquele sistema de abertura e fecho não serve e que deve ser substituído. Em todo o caso, até à reparação do mesmo, de forma convincente, reterei o montante de reforço que deveria ter pago no dia 21 de Junho de

2006.

Subsistem as obras deixadas por fazer pela equipa de construção civil contratada pela C...SA . São obras, que ainda hoje não estão concluídas ou contam com defeitos vários. Impõe-se a sua reparação imediata.”

BB- Por carta datada de 6 de Julho de 2007, cuja cópia se encontra junta a fls. 219 como doc. 11 da contestação, os Réus comunicaram à Autora que:

“(..)Na sequência dos vários pedidos que fiz’ a V. Exas. para reparação dos diversos defeitos de que a fracção em que habito padecia e padece, solicitei à Check... o diagnóstico do imóvel.

Venho pela presente dar conhecimento a V Exas. desse documento, que me foi entregue já durante o mês de Julho, chamando a atenção de que foram detectados problemas graves, como poderão constatar, nomeadamente problemas com a rede de gás e elevadas concentrações de monóxido de carbono (ponto 5 1.,pág. 33), o que compromete perigosamente as condições de segurança e habitabilidade de quem ali habita (no caso, dois adultos e três crianças) .1<..)’

CC- As partes comportaram-se sempre como sabendo que quando no número 4 do artº 5º se escreve “no início do 2º ano” houve um erro de escrita, pois o que se queria escrever era “no início do 3º ano

(Da base Instrutória)

1. Os réus recusaram-se a outorgar a escritura na data referida em L);
2. Os trabalhos referidos no anexo IV (alínea M) dos factos assentes) foram realizados pela Autora com excepção do referido no ponto 8, respeitante à “abertura de dois buracos na laje para colocação de duas janelas Velux(e com excepção também do referido em S);
3. O projectista não deu autorização para a abertura do buraco na laje para colocação de duas janelas Velux;
4. Na altura da vistoria do gás foi efectuado um teste tendo sido o mesmo conforme aos limites legais, vistoria essa feita pela própria empresa instaladora e fornecedora de gás;
5. A Autora tentou, já em Julho de 2008, e face à insistência dos réus na referência ao excesso de CO 2, fazer uma vistoria à casa;
6. No que foi impedida pelos Réus;
7. Quando os RR. passaram a habitar a fracção, o pavimento encontrava-se colocado de forma defeituosa;
8. Os RR. suportaram o custo do trabalho de recolocação do pavimento;
9. Os RR. realizaram o trabalho de colocação de janelas Velux;
10. Esse trabalho foi realizado com o conhecimento da A.;

11. As janelas e caixilhos apresentavam defeitos nos sistemas de fecho e permitiam a passagem de som e vento para o interior da fracção;
12. Bem como os defeitos das janelas permitiam a entrada de água em abundância, obrigando à colocação de panos e baldes, dando origem a infiltrações nos quartos, sala e Wcs;
13. Desde a data em que os RR. começaram a habitar a fracção, que verificaram que a marcação do estacionamento nos termos infra referidos no n.15 tornava difícil o acesso ao estacionamento dos réus sempre que no lugar vizinho se encontrasse uma viatura estacionada;
14. As marcas no solo não foram feitas em conformidade com as plantas aprovadas pela Câmara Municipal;
15. O estacionamento em frente aos estacionamentos dos RR. encontrava-se marcado mais à esquerda do que a medida constante das plantas e projecto aprovado;
16. A A. procedeu à demarcação do estacionamento em frente aos dos Réus;
17. A A. procedeu na mesma data à pintura no espaço de acesso ao estacionamento dos RR. (constante do anexo ao contrato como a definir para fruição e transmissão e do Regulamento como uso exclusivo dos RR.), de uma raia amarela de proibição de estacionamento, o que se mantém;
18. Os RR. mudaram-se com os filhos para um prédio de escritórios sito na Rua das Trinas.

Como se sabe, o âmbito do objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.º 684 n.º3 e 690 n.º1 e 3 do CPC), importando ainda decidir as questões nela colocadas e bem assim, as que forem de conhecimento officioso, exceptuadas aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras - art.º 660 n.º2, também do CPC

A) Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

.....

A) Qualificação jurídica do contrato outorgado

Os RR entendem que "... o contrato celebrado entre as partes reveste-se de uma dupla funcionalidade e pode ser qualificado como um contrato misto, o primeiro misto de arrendamento e promessa de venda unilateral com pagamento de preço e opção de compra que reúne todas as características de

uma promessa perfeita à excepção da promessa de adquirir (com que o Tribunal a quo concorda) existindo apenas uma promessa de venda e o segundo que, após exercício da opção de compra, se forma, se convola em contrato-promessa bilateral perfeito e, não só absorve todas as prestações passadas realizadas no seu âmbito como vale para o futuro. Neste sentido o Ac. STJ 27-09-2007, iii www.dgsi.pt:

Esta a interpretação conforme ao artigo 405, 224º nº 1, 236º, 237º, 238º e 239º, 275º e 276º do C.C., ficando a validade da promessa bilateral celebrada, condicionada ao exercício da opção, assim operando uma conversão em contrato perfeito ou, de outra forma, ficando os Recorrentes com o direito potestativo de transformar a promessa unilateral em promessa bilateral perfeita. “

E a A entende que:

-- “... o contrato celebrado entre as partes é um verdadeiro contrato de arrendamento, ainda que com a opção de compra”

A conclusão a que a Ex.^a Juiz chegou é que se trata de um contrato promessa de compra e venda unilateral, com tradição da coisa prometida vender.

Antes de mais, cumpre salientar que a declaração negocial valerá de acordo com a vontade real do declarante, se ela for conhecida do declaratário - art. 236º, nº 2, do Cód. Civil;- não o sendo, valerá com o sentido que possa ser deduzido por um declaratário normal, colocado na posição do declaratário real, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele - art. 236º, nº1; - nos negócios formais, a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto - art. 238º, nº1; - esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem e essa validade - art. 238º, nº2. "A interpretação de um contrato consiste em determinar o conteúdo das declarações de vontade e, conseqüentemente, os efeitos que o negócio visa produzir, em conformidade com essas declarações" (Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed., pag. 444).

Ora, o sentido das declarações negociais das partes, nos termos do art. 236º, nº s 1 e 2, será aquele que possa ser deduzido por um declaratário normal colocado na posição do declaratário real, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele, sem embargo de, conhecendo o declaratário a vontade real do declarante, ser de acordo com ela que vale a declaração emitida. Consagrou-se, assim, a denominada teoria da impressão do destinatário, teoria que sofre adaptação objectiva no caso dos negócios

formais, em que a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do documento, ainda que imperfeitamente expresso, salvo se tal sentido corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade (art. 238º, nº s 1 e 2).

Sendo certo que, nesse domínio da interpretação, surgem como elementos essenciais - a que deve recorrer-se para a fixação do sentido das declarações - "a letra do negócio, as circunstâncias de tempo, lugar e outras, que precederam a sua celebração ou são contemporâneas desta, bem como as negociações respectivas, a finalidade prática visada pelas partes, o próprio tipo negocial, a lei e os usos e os costumes por ela recebidos" (Luís Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, vol. II, pag. 344). Ou, como exemplifica Manuel de Andrade (Teoria Geral da Relação Jurídica, II, pag 213), "os termos do negócio; os interesses que nele estão em jogo (e a consideração de qual seja o seu mais razoável tratamento); a finalidade prosseguida pelo declarante; as negociações prévias; os hábitos do declarante (de linguagem ou outros); os usos da prática, em matéria terminológica, ou de outra natureza que possa interessar, devendo prevalecer sobre os usos gerais ou especiais (próprios de outros meios ou profissões), etc.".

À luz deste quadro conceptual alinhemos os factos, a fim de analisar as declarações negociais.

Em 8 de Julho de 2004, a autora, na qualidade de promitente vendedora ou primeira contratante, e os Réus na qualidade de segundos contratantes ou locatários, celebraram um acordo que denominaram "Contrato promessa de arrendamento habitacional com duração limitada com opção de compra", nos termos do qual acordaram designadamente que:

1-A SENHORIA é legítima proprietária da fracção autónoma, que vier a corresponder ao apartamento do tipo T3 Duplex, provisoriamente identificado por F 19.

2- Pela celebração do presente contrato, a SENHORIA promete dar de arrendamento a fracção acima identificada aos LOCATÁRIOS que prometem tomá-la de arrendamento.

3- O destino do local prometido dar de arrendamento é exclusivamente para habitação

4 -Até ao início da vigência do contrato de arrendamento, a SENHORIA compromete-se a realizar as seguintes benfeitorias, cuja descrição pormenorizada constará do anexo ao presente contrato.

5-- O arrendamento a que respeita esta promessa é celebrado pelo prazo de duração limitada de 5 (cinco anos), nos termos e ao abrigo do disposto nos art/s. 98. e seguintes do Dec. Lei nº321-B/90, e tem o seu início no dia em que

for apresentada aos LOCATÁRIOS a licença de utilização do focado, ficando o arrendamento a reger-se nos termos do presente contrato, que passa a ser definitivo, e termo 5 (cinco) anos e 1(um) dia depois. O contrato não será objecto de qualquer renovação.

6- O contrato vigorará a partir do início do mês seguinte ao da licença de utilização com a consequente comunicação aos LOCATÁRIOS. Nos termos do presente contrato a vigência do arrendamento inicia-se com a entrega do locado

7- O contrato de arrendamento cessará seus efeitos se os LOCATÁRIOS optarem pela compra do andar e logo que integralmente satisfeito o preço de compra, abaixo acordado.

8- A renda mensal devida pelos locatários será paga entre o dia 1 e o dia 8 do mês imediatamente anterior àquele a que a renda respeitará SENHORIA sendo que

- a) Nos primeiros 18 meses a renda mensal global será de € 2000,00,
- b) Entre o 19º mês e 24ºmês, inclusive, a renda mensal será de € 3.000,00;
- c) A partir do 3º ano, a renda mensal será de € 5000,00

9- Na data de assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS pagam à SENHORIA, a quantia de € 36.000, correspondente a 18 meses de arrendamento (valor a deduzir a preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

10- Até seis meses após a assinatura do presente contrato os Locatários pagam à SENHORIA a quantia de € 18.000, correspondentes aos seis meses subsequentes aos referidos no número anterior (valor a deduzir a preço final de venda no âmbito do contrato promessa de compra e venda).

11- Acordam os Contraentes que é condição de eficácia do presente contrato que os LOCATÁRIOS prestam uma garantia bancária “first--demand” na qual a SENHORIA figure como beneficiária, para garantia das rendas vincendas, a partir do 25º mês do contrato de arrendamento, sendo os custos suportados pelos LOCATÁRIOS. A garantia bancária a prestar terá uma duração anual e será renovada até ao final do contrato.

12-- Caso os LOCATÁRIOS não entreguem à SENHORIA até ao início do 25º mês de arrendamento, a referida garantia bancária, a SENHORIA resolverá o presente contrato, bastando para tal o envio de uma carta registada com aviso de recepção a expedir para morada da LOCATÁRIA.

12-- Caso no início do 2º ano não for entregue à SENHORIA a referida garantia bancária, os LOCATÁRIOS dispõem de 15 dias para manifestar a intenção de compra.

13--Não sendo exercido ao opção referida no número anterior pelos LOCATÁRIOS, este disporá de um prazo de 8 (oito) dias, após a recepção da

referida carta, para desocupar o locado e entregá-lo à SENHORIA, completamente livre e devoluto de pessoas e/ou bens. Se, findo este prazo, a LOCATÁRIA se mantiver na posse do locado será para todos os efeitos considerada possuidora de má-fé.

14-- A SENHORIA, por outro lado, obriga-se a vender aos LOCATÁRIOS a fracção prometida dar de arrendamento (livre de quaisquer ónus ou encargos, que incidam sobre o locado ou sobre outras partes do prédio que possam materializar diminuição de valor seu valor), desde que os LOCATÁRIOS manifestem a vontade de adquirir a fracção posteriormente ao primeiro ano de arrendamento e até 120 dias antes do termo do contrato de arrendamento.

15- Os LOCATÁRIOS deverão manifestar a vontade de adquirir o bem locado por carta registada com aviso de recepção a enviar à SENHORIA.

16- Os LOCATÁRIOS são livres de transmitir a sua posição contratual na promessa de compra e venda, desde que no acto da escritura de compra e venda seja pago o remanescente do preço.

17- Ainda, a SENHORIA assegura na venda, sem acréscimo do preço, a inclusão das benfeitorias referidas no nº 5 do art., e da generalidade dos anexos ao presente contrato.

18--A venda será realizada pelo valor de € 500.000,00.

19- Com a assinatura do presente contrato os LOCATÁRIOS entregam de imediato à SENHORIA a quantia de € 54.000,00 a título de sinal e principio de pagamento, quantia esta que será abatida ao preço de venda, caso a mesma venha a ter tenha lugar, sendo o remanescente do preço pago na data da escritura, através de cheque visado.

20-- As quantias entregues a título de rendas, até ao final do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento, serão abatidas ao preço de venda da fracção.

21-Os LOCATÁRIOS podem proceder todo o tempo, a entregas extraordinárias por conta do preço, sendo o valor global deduzido ao preço final, desde que as mesmas sejam efectuadas até ao início do 2º de vigência do contrato de arrendamento.

22- A escritura de compra e venda será celebrada em dia, hora e cartório notarial a designar pela SENHORIA, através de carta registada com aviso de recepção enviada aos LOCATÁRIOS com antecedência mínima de oito dias.

23- Caso os locatários não venham a exercer a opção de compra terão direito a exigir a devolução de um terço da quantia referida no número dois da cláusula décima.

24- Caso os LOCATÁRIOS venham a exercer a opção de compra ou ceder a sua posição na promessa de compra e, a celebração da escritura de compra e venda não ocorra por culpa da SENHORIA, esta terá a obrigação de restituir

em dobro a quantia entregue nos termos do n.º2 da cláusula décima.

(..)

O que concluir?

É um facto que a noção de contrato de arrendamento passa pela cedência do gozo, temporário, de uma coisa imóvel, mediante o recebimento de uma contrapartida, i.e., uma retribuição determinada, ou a determinar (art.º 1022 a 1023 do CC)

É, pois, o contrato de arrendamento bilateral ou sinalagmático, pelo menos no tocante às obrigações de cedência de gozo do prédio e do pagamento de renda, na medida em que existe um vínculo de reciprocidade ou interdependência entre as obrigações do locador e do locatário.

Com a outorga deste contrato, o que as partes pretendiam era a cedência do gozo do imóvel, pagando uma retribuição, que poderia servir para a contrapartida da cedência do imóvel, ou como parte do pagamento do preço final, caso os RR optassem pela compra do imóvel.

Senão, vejamos:

--os montantes pagos a título de “rendas” foram estipulados exponencialmente, extravasando, unicamente, o objectivo da contrapartida justa e proporcional ao mero gozo da coisa.

---havia lugar ao pagamento de “rendas” antecipadamente e em duas tranches. Ora, não tem sentido na economia e objectivos de um contrato de arrendamento antecipar o pagamento da contrapartida, quando não existe o gozo da coisa

---o facto de se ter estipulado que o valor de tais “rendas” seria deduzido no preço final da compra e venda. Por isso, a estipulação crescente das “rendas”, tal como referimos, a fim de se obter uma amortização do preço final de forma mais célere e financeiramente mais favorável às partes.

-- Os RR são obrigados a prestar uma garantia bancária “first demand” das “rendas” mensais de € 5000, até ao início do 25.º mês, ou 3.º ano, que não são abatidas ao preço da venda. Caso esta não fosse prestada, a A poderia resolver o contrato, ou aguardar que RR, no prazo de 15 dias, manifestassem a intenção de compra e se esta manifestação não tivesse lugar, os RR teriam 8 dias para desocuparem o locado.

A conjugação destes factos permitimo-nos extrair esta conclusão que assenta nisto: existe uma incerteza de concretização de um contrato-promessa de compra e venda, pelo que a A tem que ter uma garantia de que montantes tão elevados (€ 5000 mensais) sejam, efectivamente, cobrados por si, já que há

lugar à cedência do gozo do imóvel .Contudo, se os RR manifestassem tal intenção, a referida garantia deixaria de ter sentido, ou seja, não haveria lugar á garantia de qualquer contrapartida pela cedência do gozo da coisa, pois estava claro que o objectivo principal tinha sido conseguido, os RR iriam comprar a casa.

Daí que, não se justificasse o abatimento dos € 5000 mensais no preço final de venda, pois não se concretizando esta, havia sempre lugar ao pagamento de uma contrapartida pela cedência do gozo. É por isto também, raciocinando de forma inversa, que o apelante tem razão, quando conclui que “...no caso de exercício de opção ,não haveria que descontar mais rendas ao preço da venda ,pois não haveria mais rendas a pagar “...29ª conclusão

No entanto, em caso de não exercício da opção, tal como consta da cláusula 5ª, esta ainda continuaria a ser possível até 120 dias antes do termo do contrato (cláusula 9ª).Ora, mesmo nesta hipótese, o facto de não haver lugar ao batimento dos € 5000 mensais tem razão de ser, porquanto há que garantir o interesse financeiro da A, que em data próxima do termo do contrato, ainda não sabe se a opção de venda se concretiza ,ou não.

Concluindo, o sinalagma típico do contrato de arrendamento existe, quando é estipulada a renda de € 5000 mensais, a partir do 3º ano. Até lá , o objectivo do pagamento da contrapartida é o pagamento antecipado de parte do preço final .

Logo, não existem dúvidas que o principal e exclusivo interesse imanente à economia deste contrato não é o subjacente ao contrato de arrendamento, por si só

Então, o que concluir?

Não temos dúvida que, num primeiro momento, num plano funcional dos interesses comuns das partes, existe a referência aos elementos do contrato de arrendamento acoplado de uma promessa unilateral de venda, atento o seguinte:

---A A cedeu o gozo do imóvel aos RR e obriga-se a vendê-lo a estes.

--Os RR terão que comunicar a opção de compra, caso seja essa a sua vontade

---nos 2 primeiros anos o pagamento das quantias, por parte dos RR, destinou-se ao pagamento da coisa

----mas, caso os RR não manifestem a intenção de comprar, o A terá que ter como contrapartida pela cedência do gozo traduzida no pagamento de € 5.000 mensais .

--Finalmente, caso os RR não venham a exercer a opção de compra terão direito a exigir a devolução de um terço da quantia referida no número dois da cláusula décima e, se vierem a exercer a opção de compra ou ceder a sua posição na promessa de compra e, a celebração da escritura de compra e venda não ocorra por culpa da A, esta terá a obrigação de restituir em dobro a quantia entregue nos termos do n. °2 da cláusula décima.

A conjugação desta factualidade leva-nos a concluir pela previsão da cedência do gozo da coisa, de forma temporária e com contrapartida temporária, e com contrapartida, no caso dos RR não optarem pela compra do imóvel [1], ou seja, pelo contrato de arrendamento. Porém, os interesses das partes ultrapassavam este único “ patamar”, para se radicarem na promessa de venda, por banda da A, e como tal unilateral, pois à data os RR ainda não tinham uma opção segura e definitiva acerca da transferência da propriedade do imóvel

Esta só se tornará segura, quando os RR comunicam a vontade de comprar, ou optem pela compra

Lembremo-nos do teor da cláusula 9ª ---a A obriga-se a vender aos RR a fracçãodesde que os RR manifestem a vontade de adquirir a fracção Assim, diversamente do entendido na 1ª Instância, não temos dúvidas em afirmar que, quanto a este aspecto, o contrato reveste a natureza de contrato de opção, pois a partir da dita opção dos RR, por referência à prévia declaração de vontade da A, sem azo a qualquer outra outorga de vínculo contratual, a unilateralidade perdeu sentido, passando a existir a conjugação de duas vontades; uma quer vender e outra quer comprar[2].

Consequentemente, funcionando esta conjugação de vontades negociais, esvaziado está o apelo aos elementos do contrato de arrendamento, bem como à promessa unilateral.

Daí que tenha havido lugar à previsão da entrega à A da quantia de €54.000.00 a título de sinal e principio de pagamento, quantia esta que será abatida ao preço da venda, sendo o remanescente do preço total (€ 500.000,00) pago na data da escritura e ainda de que “...os RR são livres de transmitir a sua posição contratual na promessa de compra e venda, desde que no acto da escritura de compra e venda seja pago o remanescente do preço.”

No sentido de que o pagamento de sinal aponta no sentido de um contrato promessa bilateral, por todos o Acórdão do STJ, de 16.04.2009, processo n.º 08B0491, in www.dgsi.pt:

“Embora, resulte da al. a) da matéria de facto que o documento assinado, literalmente entendido, continha apenas uma promessa unilateral de venda, por parte de CC e DD, o que apontaria para que o documento ali referido

conteria apenas um contrato-promessa unilateral, a verdade é que, tendo sido considerado provado (al.g)) que a quantia a entregar por AA e BB “seria entregue a título de sinal e pagamento de parte do preço referido em a)”, há-de forçosamente concluir-se que a vontade real das partes (artigo 238º do Código Civil) foi a de celebrarem um contrato-promessa bilateral.”

Aliás, só a partir deste enquadramento é que se percebe o porquê dos € 5.000 mensais, a partir do 25º mês, não serem deduzidos do preço final: não haveria lugar à compra e venda, pelo que nada haveria a deduzir. Se esta se concretizasse, era incompreensível numa lógica de financeira, que não houvesse dedução ao preço final, tal como o ocorrido nos dois primeiros anos. Com efeito, não haveria qualquer equilíbrio de interesses patrimoniais inerente a este contrato, se ao preço final fossem deduzidas “rendas” de € 2000 e € 3000, mas de € 5000, não.

O que agora existe, é um típico contrato - promessa de compra e venda bilateral.[\[3\]](#)

Dissecado este contrato desta forma, a outra conclusão poderemos chegar:

-----não está em causa um contrato misto em que se verifica “a fusão, num só negócio, de elementos contratuais distintos que, além de perderem a sua autonomia no esquema negocial unitário, fazem simultaneamente parte do conteúdo deste”,[\[4\]](#) pois cada um destes elementos contratuais foram previstos para terem um período de duração no tempo e ainda em determinado cenário factual, salvaguardando interesses contratuais distintos, mas numa lógica funcional sequencial----- promessa unilateral de venda até ao 2º ano; contrato de arrendamento, caso os RR não optassem pela compra , e após a opção de compra ,um contrato-promessa bilateral-----razão pela qual não perderam autonomia.

O que sucedeu, é que neste contrato existiu a coligação funcional de três contratos distintos, contrato de arrendamento; promessa unilateral e contrato promessa bilateral, nos termos anteriormente expostos.

Posto isto, avaliemos do incumprimento contratual

Em 24-10-2007 os RR comunicaram à A que pretendiam exercer o direito de contratar, o que fizeram em tempo.Ficou, pois, a A obrigada a proceder no prazo estipulado de 40 dias à marcação da escritura pública de compra e venda.

Após diversos incidentes, a A interpelou os RR para a outorga da escritura pública a realizar no dia 3-04-2008. Estes não o fizeram ,por entenderem

,diversamente da A, que esta não efectuou as benfeitorias a que se tinha obrigado e não eliminou os defeitos, dos quais destacaram a fuga de monóxido de carbono no sistema de exaustão da cozinha ,que impossibilitavam a utilização da fracção ,para o o fim a que se destinam

Com a celebração do contrato-promessa as partes vincularam-se à concretização do contrato prometido. Como refere Calvão da Silva “o contrato promessa é um contrato autónomo, distinto do contrato definitivo, cuja função consiste em impor a celebração de ulterior contrato definitivo” [5] . Por isso, não se produz o efeito translativo da propriedade. Este efeito só se concretizará com a realização do contrato prometido. O contrato promessa ao desencadear a obrigação de contratar, gera o correspondente do direito de crédito da contraparte de exigir o seu cumprimento. Produz, assim, mero efeito obrigacional de realizar o contrato prometido. Daqui decorre que, em relação ao cumprimento/incumprimento do contrato-promessa, devem valer primacialmente as normas próprias deste contrato, designadamente as disposições dos arts. 442º e 830º. O art. 410º nº 1 estabelece que ao contrato-promessa são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, pela sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa. Estabelece-se aqui o princípio da equiparação, afastando-se as regras relativas à forma e as que pela sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

Para o presente caso, interessa-nos esta segunda excepção a tal princípio de equiparação. Como o estabelecido no art. 410º nº 1 “não distingue, na sua aplicação, entre os requisitos de formação e os efeitos do negócio, são aplicáveis à promessa de venda, com as necessárias adaptações, as regras que na compra e venda se referem à determinação e a redução do preço, à venda de bens alheios, de coisa defeituosa, de bens onerados etc” [6] Quer dizer, nos termos do referido art. 410º nº 1 e porque a disposição não distingue entre os requisitos de formação e os efeitos do negócio, face ao dito princípio da equiparação, deve aplicar-se à situação vertente as regras atinentes à venda de coisa defeituosa.

Estabelece o art. 913º nº 1, em relação ao contrato de compra e venda, que “se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á, com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes”.

Esta norma faz equivaler o vício à falta de qualidade da coisa. Como refere Calvão da Silva “diz-se defeituosa a coisa imprópria para o uso concreto a que

é destinada contratualmente - função negocial concreta programada pelas partes - ou para a função normal das coisas da mesma categoria ou tipo se do contrato não resultar o fim a que se destina (art. 913º nº 2) "[7]. Quer dizer, a coisa será defeituosa quando for imprópria para o uso concreto destinado pelo contrato, ou quando não satisfaça a função normal das coisas da mesma categoria ou tipo (nº 2 do art. 913º).

O vício que haverá, no presente caso, de ponderar, será o que impede a coisa da "realização do fim a que é destinada", ou seja, haverá que apurar se as deficiências verificadas provocam, uma redução da aptidão da casa para o seu uso comum, que é a de proporcionar aos que a habitam, como é notório, uma vivência satisfatória.

O que resulta dos factos ?

Quando os RR começaram a habitar a fracção, o pavimento encontrava-se colocado de forma defeituosa, pelo que aqueles suportaram os custos da sua recolocação, as marcas no solo não foram feitas em conformidade com as plantas aprovadas pela Câmara Municipal;

Como é óbvio, ninguém desejará habitar uma casa em que as janelas e caixilhos apresentavam defeitos nos sistemas de fecho e permitiam a passagem de som e vento para o interior da fracção, bem como permitiam a entrada de água em abundância, obrigando à colocação de panos e baldes, dando origem a infiltrações nos quartos, sala e Wcs.

É inequívoco, sem azo a qualquer outra argumentação, que uma habitação nestas condições não permite qualquer modo de vida saudável, cómodo ou em segurança. Por isso, é possível inferir que a casa carece de condições de habitabilidade adequadas e, conseqüentemente, não está assegurado o gozo a que o imóvel se destina

De harmonia com o disposto no art. 914º "o comprador tem o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou se for necessário e esta tiver a natureza de fungível, a substituição dela; mas esta obrigação não existe se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece". A razão de ser desta disposição está em que se deve entender que o vendedor garante tacitamente ao comprador as qualidades da coisa vendida, isto, evidentemente, se o comprador não tinha conhecimento do vício ou da falta de qualidades da coisa.

No caso dos autos, através do factuality provada, não é possível deduzir o desconhecimento dos defeitos por parte da R. vendedora, nem é exequível deprender a sua ausência de culpa dessa ignorância, sendo que a prova desses elementos lhes cabia, de harmonia com o disposto no art. 342º nº 2 ,já que estamos a analisar os factos em sede de reconvenção.

Termos em que os RR tinham o direito de exigir da A a reparação da coisa,

mas os defeitos permaneceram

Já vimos o que estabelece o art. 913º nº 1. Também já dissemos que o vício em causa no presente caso, será o que impede a coisa da “realização do fim a que é destinada”. Face a esta disposição, o regime a aplicar à situação será o determinado na secção precedente (venda de bens onerados) em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes.

Quer dizer, deve aplicar-se ao caso, primordialmente, as disposições próprias da venda defeituosa e depois com as devidas adaptações o prescrito para a venda de bens onerados. Como diz Calvão da Silva “ desta sorte o comprador de coisa defeituosa goza do direito de anulação do contrato e do direito de redução do preço, nos termos previstos para a venda de bens onerados... Por força da mesma remissão, o comprador da coisa defeituosa goza igualmente do direito à indemnização do interesse contratual negativo...”. [8]

Significa isto que deve ser reconhecido ao comprador, em primeira linha, o direito de exigir do devedor a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver a natureza fungível, a substituição dela (art. 914º nº 2). Para além deste direito, deve-se reconhecer ao mesmo o direito de anulação do contrato, de redução do preço e da indemnização (pelo interesse contratual negativo)[9]

Poderiam, então, os RR, recusarem-se a outorgar a escritura pública, invocando a excepção de não cumprimento do contrato?

A excepção de inadimplência consiste na recusa de executar a sua prestação por parte de um dos contraentes quando o outro a reclama, sem que, por seu turno, tenha ele próprio executado a sua contraprestação.

A exceptio non adimpleti contractus a que refere o art. 428º, nº. 1, do C.C. pode ter lugar nos contratos com prestações correspectivas ou correlativas, isto é, interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra, como acontece no caso em questão.

Trata-se de uma excepção material dilatória, porque corolário do sinalagma funcional que a legitima.

O excipiens não nega o direito do autor ao cumprimento, apenas recusa a sua prestação até à realização da contraprestação pela outra parte.

Esta encontra-se numa situação de não ter ainda realizado uma prestação quando já o devia ter feito, ou seja, encontra-se numa situação de incumprimento da sua obrigação. A exceptio aplica-se quando não estejam fixados prazos diferentes para as prestações.

Mas é evidente que, mesmo estando o cumprimento das obrigações sujeito a prazos diferentes, a exceptio poderá sempre ser invocada pelo contraente cuja prestação deva ser efectuada depois dado outro, apenas não podendo ser oposta pelo contraente que devia cumprir primeiro [10].O

instituto da "excepção do não cumprimento do contrato" opera não só perante o incumprimento total do contrato, mas também perante o incumprimento parcial ou o seu cumprimento defeituoso. Para que obstem ao válido exercício da excepção de incumprimento é necessário que o cumprimento ou oferta de cumprimento simultâneo seja feita em termos completos e rigorosos.

De facto, tal meio de defesa pode ainda ser validamente exercido por qualquer um dos sujeitos, quando a contraparte apenas cumprir ou lhe oferecer o cumprimento em termos parciais ou defeituosos.

É a chamada *exceptio non rite adimpleti contractus*: o demandado pode também recusar a sua prestação enquanto a outra não for completada ou rectificada. Trata-se de opinião comum, quer na doutrina, quer na jurisprudência [\[11\]](#).

Existe cumprimento defeituoso, tal como já analisamos, em todos os casos em que o defeito ou irregularidade da prestação causa danos ao credor ou pode desvalorizar a prestação, impedir ou dificultar o fim a que este objectivamente se encontra afectado, ou seja, prestação efectuada não tem requisitos idóneos a fazê-la coincidir com o conteúdo obrigacional, tal como este resulta do contrato e do princípio geral da correcção e da boa fé, considerando que a inexactidão do cumprimento pode ser quantitativa (prestação parcial a que se seguem os efeitos de não cumprimento no que respeita apenas à parte da prestação não executada: a mora ou incumprimento definitivo) e qualitativa (traduzida numa diversidade da prestação, como numa deformidade, num vício ou falta de qualidade da mesma ou na existência de direitos de terceiros sobre o seu objecto

Assim, se o contraente que tiver de cumprir primeiro oferecer uma prestação parcial ou defeituosa, a contraparte pode opor-se e recusar a sua prestação até que aquela seja oferecida por inteiro ou até que sejam eliminados os defeitos ou substituída a prestação.

Todavia, impõe-se tomar em consideração o princípio da boa fé - art. 762º, nº. 2, do C.C. Com efeito, a recusa pode mostrar-se contrária à boa fé, como acontece nas hipóteses em que o que falta prestar é uma pequena parte, que na ocasião não possa ser prestada. Seria verdadeiramente contrário à boa fé que um dos contraentes recusasse a sua prestação só porque o outro não cumpriu uma parte insignificante, que não podia de momento cumprir.[\[12\]](#)

À luz dos factos provados, sendo certo que os RR provaram que à data da escritura os mesmos já não existiam (artº 342 n1 CC),já que a análise aos factos é inserida em sede de reconvenção , não pode sofrer dúvida que houve um cumprimento defeituoso da promitente vendedora, sendo certo que esta sabia da existência dos defeitos,tal como resulta das várias comunicações escritas :

--a autora marcou a escritura para 3-04-2008, sem proceder à prévia reparação dos defeitos existentes, Contudo, por carta de 21 -11-2007, os RR dão conta de uma série de situações atinentes ao imóvel que deveriam ser superadas antes da realização da escritura, tais como as apuradas nos pontos 7,11 12,14 da matéria de facto. O mesmo foi reiterado através de carta de 18-03-2008 .E por fim, os RR não outorgaram a escritura, tal como consta da resposta ao facto 1º ,sendo certo que à data marcada para a escritura ,os defeitos eram reais. Neste circunstancialismo, era lícito aos réus recusar a celebração da escritura de compra e venda, enquanto a autora não reparasse os defeitos, com fundamento na exceptio non rite adimpleti contractus (art. 428º, nº. 1, do C.C.).

É que a falta da promitente vendedora não se mostra insignificante, face à natureza e volume dos defeitos apurados, nem a recusa dos réus, quanto à imediata celebração da escritura naquela data de 3-04-2008 é inadequada ou desproporcionada ao cumprimento defeituoso da autora.

O incumprimento do contrato promessa é regido pelos preceitos de carácter geral dos artigos 790º e seguintes do Código Civil, em virtude da equiparação estabelecida pelo n.º1 do artigo 410º, relativamente ao contrato prometido - no caso, a compra e venda.

Ocorre assim, convocar e transcrever o artigo 808º:

- « Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada no prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação».

- «A perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente».(N.º1 e n.º 2 do indicado artigo).

A aplicação desta regra geral dos contratos á promessa, para além de corresponder - insista-se - ao que dispõe o indicado n.º1 do artigo 410º, afigura-se-nos vir ao encontro de uma solução equilibrada na ponderação dos interesses em presença, nomeadamente na consecução da alguma pedagogia negocial, particularmente quanto a contratos ligados a execução de obras que envolvem certa flexibilidade nos prazos, porque dependentes de factos aleatórios (até de meteorologia), particularmente por parte do promitente vendedor/construtor.

Por conseguinte, importa apurar se os autores, em consequência da mora da ré, na eliminação dos defeitos, perderam o interesse na compra da fracção. Como é sabido, não releva uma simples perda subjectiva do interesse, ou mudança de vontade do credor na prestação em mora. Não basta um simples vontade de não, só porque outra se demorou no cumprimento. Mas é preciso que " o não querer" se justifique por uma causa objectiva, razoavelmente

compreensível e aceitável, ao juízo comum.

Esta a explicação possível para a objectividade expressamente reclamada pelo n.º 2 transcrito, do artigo 808º.

Voltando aos factos, não se mostra incompreensível a perda de interesse dos RR na aquisição do imóvel. Com efeito, ninguém quererá adquirir uma habitação com infiltrações nas divisões, sem isolamento térmico, atentos os defeitos nas janelas. Por outro lado, não nos podemos esquecer que, desde 24-10-2007, os RR se queixam à A de defeitos nos imóveis, sem que à data da escritura se mostrassem sanados.

Logo, ao abrigo do artº 442 nº2 do CC existindo incumprimento definitivo há lugar à resolução contratual e consequente e ao recebimento do sinal em dobro, no caso a quantia de € 108.000,00., sendo certo que quanto aos custos de benfeitorias nada se apurou

Na verdade, como se dispõe no nº 4 do art. 442º C. Civil, “na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal (...)”. [13]

Assim sendo, o valor da indemnização compensatória, havendo sinal, identifica-se a forfait, com o valor deste, identificação que só pode ser afastada em função de estipulação convencional das partes nesse sentido. [14]

No caso concreto, os pagamentos efectuados pelos RR até ao 24º mês apenas foram considerados como antecipações do pagamento do preço final, pelo que na cláusula 10ª nº2 se estipulou um sinal de € 54.000,00. Assim, não há lugar ao sinal presumido (artº 441), e consequentemente inexistente razão para considerarmos os outros montantes entregues como sinal.

Posto isto, como analisar a pretensão da A ?

Já referimos que a partir do 3º ano duas hipóteses se colocariam:

- a) — os RR não optavam pela compra do imóvel e, então, teria que pagar as rendas de € 5000 pela cedência do gozo da coisa, já que o vínculo contratual vigente entre as partes mais não era do que o contrato de arrendamento
- B) Os RR optavam pela compra do imóvel e, então, não teriam que pagar os € 5000 mensais, como contrapartida da cedência do gozo da coisa, porquanto o vínculo contratual era um contrato-promessa bilateral, com a previsão do sinal, tal como já referimos de forma detalhada.

No caso concreto, os RR optaram pela compra da fracção e por isso, inexistente a causa de pagamento das ditas “rendas” de € 5000 mensais.

Por outro lado, há lugar à resolução do contrato, por banda dos RR e um crédito sob a A de € 108.000,00

De acordo com o art. 755, nº1, al. f), do C.P.C., o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, goza de direito de retenção sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 442.

O direito de retenção é um direito real de garantia que consiste na faculdade de uma pessoa reter ou não restituir uma coisa alheia que possui ou detém até ser paga do que lhe é devido por causa dessa coisa, pelo respectivo proprietário.

Termos em que sendo as conclusões dos RR procedentes, improcedem as da A ,pelo que improcedem também os seus pedidos

Concluindo: No contrato outorgado entre as partes existiu uma coligação funcional de três contratos distintos, contrato de arrendamento; promessa unilateral e contrato promessa bilateral. Este último a vigorar com autonomia, a partir da data em que os RR optaram pela compra da fracção.

Era lícito aos réus recusar a celebração da escritura de compra e venda, enquanto a autora não reparasse os defeitos, com fundamento na exceptio non rite adimpleti contractus (art. 428º, nº. 1, do C.C.).

E como, à data em que estava marcada a outorga do contrato prometido, a A não eliminou os defeitos que tornavam a fracção, destinada à habitação dos RR ,sem condições de habitabilidade , é legítima a perda do interesse em outorgar o contrato de compra e venda ,pelo que há lugar à resolução do contrato promessa e restituição aos RR do sinal em dobro

Acordam em julgar a apelação interposta pelos RR procedente e improcedente a apelação da A, revogando a decisão impugnada nos seguintes termos:

--julgar improcedente a acção interposta contra os RR, pelo que vão estes absolvidos do pedido

--julgar procedente a reconvenção, pelo que vai a A condenada a pagar aos RR a quantia de € 108.000,00 (cento e oito mil euros)

Em tudo mais, vai a decisão impugnada confirmada.

Custas pela A

Lisboa, 5 de Maio de 2011

Teresa Prazeres Pais

Carla Mendes

Octávia Viegas

[1] A analisar pela entrega da garantia bancária e ainda pela possibilidade de exercer essa opção 120 dias ,antes do termo do contrato.,tal como referimos.

[2] Não tem sentido falar-se em nulidade do contrato de opção ,por não revestir a forma adequada ao contrato optativo ,pois este é o contrato-promessa e não o contrato -prometido..Aliás, o clausulado do contrato concretiza a forma escrita de que se deverá revestir o contrato de opção.

[3] E o mais relevante é que este tipo negocial sustenta-se em prestações ocorridas, antes da manifestação da vontade RR---veja-se o teor da cláusula 10º--e noutras a realizarem-se, após esse marco: veja-se a cláusula 11ª

[4] Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, I, 1970, 194 e 195

[5] In Sinal de Contrato-Promessa ,1988,pag 178

[6] Cf. Obrigações do Prof. Antunes Varela ,vol. 1º.9ª ed.,pag 336

[7] In compra e venda de coisas defeituosas .pag 41

[8] Obra citada de Calvão da Silva, a pag 48

[9] Cf. Calvão da Silva, obra citada a pag 56

[10] (Vaz Serra, R.L.J. Ano 105-283 e Ano 108-155; Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. I, 4ª ed., pág. 405, Calvão da Silva, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, 1987, pág. 331).

[11] Cf .Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. I, 9ª ed., pág. 410 e Parecer publicado na Col. Jur. Ano XII, 4º, pág. 21; Vaz Serra, Excepção de Contrato não Cumprido, Bol. 67-37, Meneses Cordeiro, Violação Positiva do Contrato, ROA, Ano 41-181; Calvão da Silva, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, pág. 337; João José Abrantes, A Excepção de Não Cumprimento do Contrato no Direito Civil, pág. 92; Ac. S.T.J. de 31-1-80, Bol. 293-365; Ac. S.T.J. de 9-12-98, Bol. 322-337; Ac. S.T.J. de 30-11-00, Col. Ac. S.T.J., VIII, 3º, 150; Ac. S.T.J. de 18-2-03, Col. Ac. S.T.J., XI, 1º, pág. 103).

[12] Almeida Costa (R.L.J. Ano 119-144),

[13] Neste sentido, cf Ac STJ de 2-11-2010, relatado pelo Sr Conselheiro Alves Velho,in DGSI

[14] O sinal é a “medida da “responsabilidade debitória” do contraente

inadimplente (vd. ANA PRATA, “O Contrato-promessa e o seu Regime Civil”, 1999, pg. 797).