

Processo: 3232/23.0T8FAR.L1-7
Relator: JOSÉ CAPACETE
Descritores: CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA
PRÉDIO RÚSTICO
DEFESA DO CONSUMIDOR
RESOLUÇÃO
SINAL EM DOBRO
ERRO SOBRE O OBJECTO
VÍCIOS REDIBITÓRIOS
DOLO
OBJECTO LEGALMENTE IMPOSSÍVEL

Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 24-03-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário:

Sumário^[1]:

(Elaborado pelo relator e da sua inteira responsabilidade – art. 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil^[2])

1. O regime consagrado na Lei n.º 24/96, de 31 de julho, e no Dec. Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, é inaplicável a um contrato-promessa de compra e venda que tem por objeto um prédio rústico, por não se enquadrar no conceito de «bem» tal como aqueles diplomas o definem.

2. Inexiste fundamento para o promitente-comprador declarar resolvido o contrato-promessa se não lograr demonstrar o seu incumprimento definitivo por parte dos promitentes-compradores, situação que apenas ocorre:

- a) se o credor perder objetivamente o interesse na prestação como consequência da mora;**
- b) se, existindo mora, o devedor não cumprir no prazo, razoável, que o credor lhe fixar, mediante interpelação;**
- c) se o devedor fizer uma declaração, clara, inequívoca e perentória de que não cumprirá o contrato.**

3. A aplicação das sanções previstas no art. 442.º, n.º 2 do CC, entre elas, a restituição do sinal em dobro, pressupõe o incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa, não bastando a simples mora.

4. O erro-vício consiste na ignorância (falta de representação exata) ou numa falsa ideia (representação inexata), por parte do declarante, acerca de qualquer circunstância de facto ou de direito que foi decisiva na formação da sua vontade, por tal maneira que se ele conhecesse o verdadeiro estado das coisas não teria querido o negócio, ou pelo menos não o teria querido nos precisos termos em que o concluiu.

5. Nesse caso, o declarante pode anular a sua declaração, mas apenas desde que o declaratário conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, da pessoa ou do objeto sobre que incidiu o erro determinante da vontade.

6. O erro sobre o objeto (*error in corpore, error in substantia*), é aquele que recai ou sobre a idoneidade do objeto ou sobre a sua substância ou sobre as suas qualidades essenciais, estando em causa apenas aquilo que for diretamente o objeto do negócio, não abrangendo o art. 251.º do CC um erro sobre os efeitos produzidos pela declaração negocial a respeito do objeto.

7. Não pertencem à problemática do erro sobre o objeto do negócio os vícios redibitórios, entendidos como os vícios ocultos da coisa vendida, que a tornam imprópria para o uso a que é destinada ou lhe reduzem de tal forma a aptidão para esse uso que, se o comprador soubesse, ou não teria querido ou não daria tal preço

8. (...) aplicando-se, nesse caso, o regime específico previsto nos arts. 905.º ss. do CC (quanto aos vícios de direito, respeitantes ao objeto imediato dos contratos) e 913.º ss. do CC (quanto aos vícios da coisa, relativos ao objeto mediato do contrato).

9. O dolo, enquanto causa de anulação do negócio jurídico, existe quando se verifique o emprego de qualquer sugestão ou artifício com a intenção ou consciência de induzir ou manter em erro o autor da declaração (dolo positivo ou comissivo), ou quando tenha lugar a dissimulação pelo declaratório ou por terceiro, do erro do declarante (dolo negativo, omissivo ou de consciência).

10. O emprego de qualquer sugestão ou artifício pode traduzir-se num processo enganatório simples (mentiras) ou de uma *mise en scène* mais complicada, não existindo dolo no caso de haver um erro provocado por informações inexatas, sem intenção ou consciência de engano, embora com negligência.

11. O objeto do negócio é legalmente impossível quando a ordem jurídica não prevê tipos negociais ou meios para a sua realização, ou quando não admite sequer em relações jurídicas privada (p. ex., a promessa de celebração de um contrato que a lei proíbe).

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I – RELATÓRIO:

LS instaurou ação declarativa sob a forma de processo comum contra AC[1] e JB[2], alegando, em síntese, que é pai de família, vive em união de facto com uma senhora e tem três filhos.

No dia 15 de novembro de 2022, vivia numa casa em regime de arrendamento, situação a que pôs termo por naquela data ter celebrado com os réus o contrato-promessa que identifica na petição inicial.

Em data anterior àquela, o autor deslocou-se a uma agência imobiliária, tendo informado os consultores imobiliários com quem contactou, e que o passaram a assessorar na compra de um imóvel, que estava à procura de um espaço para habitar e que vivia numa casa arrendada com a sua companheira e filhos.

Uma das soluções que os consultores imobiliários lhe

apresentaram foi o imóvel pertencente aos réus, também identificado na petição inicial, sabendo aqueles, e posteriormente estes, que o autor o ia adquirir para a sua habitação e da sua família.

Sucedede que o prédio em causa é rústico, insuscetível de ser habitado, nele se encontrando edificada uma construção ilegal. O autor sempre referiu que necessitava de um imóvel pronto a habitar, quer à imobiliária que intermediou o negócio, quer aos réus, sendo que tanto estes, como os consultores imobiliários, garantiram que o imóvel estava pronto para o efeito.

Sucedede que a casa edificada no prédio rústico apresentava defeitos que a tornavam inabitável, facto de que o autor apenas se apercebeu dias depois de ter tomado a posse do imóvel, e dos quais os réus tinham conhecimento.

Até à data, em reparações na referida construção, o autor já despendeu o montante de € 17.500,00.

Além disso, «já pagou as seguintes quantias:

A) 30.000,00€ (trinta mil euros), (...) valor que vai aumentando à razão de 600,00€ (seiscentos euros) por mês, a título de reforço do sinal e continuação de pagamento do preço, e que continuam a pagar até à resolução do contrato-promessa em causa;

B) 8.610,00€ (oito mil seiscentos e dez euros), que corresponde ao pagamento efetivado à Agência Imobiliária que intermediou o negócio».

Os réus sempre souberam que o imóvel não era passível de ser usado como habitação, fazendo o autor acreditar nisso, pois sabiam que de outra forma não o venderiam.

Os réus sabiam a essencialidade do motivo pelo qual o autor celebrou o contrato-promessa de compra e venda em causa nestes autos.

A situação que vem de ser descrita causou ao autor danos de natureza não patrimonial pelos quais também pretende ser ressarcido.

Conclui assim a desnecessária extensa petição inicial com que introduziu em juízo a ação:

«Nestes termos e nos melhores de Direito (...) , deve a presente ação ser julgada procedente, por provada e, conseqüentemente, A) Ser o contrato-promessa celebrado entre as partes ser declarado resolvido judicialmente entre as partes e serem os R.R. condenados a pagar ao A. as seguintes quantias: A) Pagamento do valor a liquidar em execução de sentença que corresponder ao dobro da quantia entregue pelo A. desde a outorga do contrato-promessa até à data da resolução judicial do contrato-promessa, tal como previsto no Art.º 443.º de Código Civil, por, incumprimento definitivo do contrato-promessa celebrado entre as partes, determinado por impossibilidade legal, nomeadamente devido à casa que se encontra no terreno ser uma edificação ilegal;

B) Condenar os R.R. na quantia de 17 500,00€ (dezassete mil e quinhentos euros) correspondente à quantia que o A. teve de gastar em obras de carácter necessário para que a casa estivesse em condições mínimas de habitabilidade, a título de danos patrimoniais;

C) Condenar os R.R. nos pagamento de uma indemnização por danos não patrimoniais pelas razões supra indicadas correspondente ao montante de 5.000,00€ (cinco mil euros);

SUBSIDIARIAMENTE

Caso V. Exa. assim não o entenda, o que por mera hipótese se admite, mas não se concede, requer a V. Exa.

A) Anulação do negócio jurídico consubstanciado no contrato processa junto aos presentes autos celebrando entre os R.R. e o A. com a consequente devolução de todos os montantes que tiveram sido entregues pelo A. aos R.R. até à resolução definitiva da presente questão;

B) Condenar os R.R. na quantia de 17 500,00€ (dezassete mil e quinhentos euros) correspondente à quantia que o A. teve de gastar em obras de carácter necessário para que a casa estivesse em condições mínimas de habitabilidade, a título de danos patrimoniais;

C) Condenar os R.R. no pagamento de uma indemnização por danos não patrimoniais pelas razões supra indicadas correspondente ao montante de 5.000,00€ (cinco mil euros);

SUDSIDIARIAMENTE,

Caso V. Exa. assim não o entenda, o que por mera hipótese se admite, mas não se concede, requer a V. Exa:

A) A declaração de nulidade do contrato-promessa celebrado entre as partes, por se considerar que existe incumprimento definitivo do mesmo determinado por impossibilidade legal, nomeadamente devido à casa que se encontra no terreno ser uma edificação ilegal.

B) Condenar os R.R. na quantia de 17 500,00€ (dezassete mil e quinhentos euros) correspondente à quantia que o A. teve de gastar em obras de carácter necessário para que a casa estivesse em condições mínimas de habitabilidade, a título de danos patrimoniais;

C) Condenar os R.R. no pagamento de uma indemnização por danos não patrimoniais pelas razões supra indicadas correspondente ao montante de 5.000,00€ (cinco mil euros)».

Os réus contestaram, apresentando defesa por impugnação, onde alegam, em síntese, que no prédio rústico existe uma construção pré-fabricada em módulos, amovível, que ali deixaram porque não tinham outro espaço para onde a movimentar, mas que nunca foi por si habitada ou objeto de negócio.

O que colocaram à venda foi um prédio rústico com tudo o que

nele se encontrava e nunca uma casa para habitação, o que era do conhecimento do autor.

Jamais prometeram vender ao autor um prédio destinado a habitação, ou qualquer edificação ou casa.

Nunca transmitiram a posse do prédio rústico ao autor, mas, por ser um terreno aberto, o autor resolveu apoderar-se dele e, designadamente, da construção pré-fabricada nele existente.

Além de impugnarem os factos alegados na petição inicial, os réus deduzem reconvenção contra o autor, alegando, em síntese, que:

- foi o autor quem incumpriu definitivamente o contrato-promessa;

- o autor causou danos no prédio prometido vender;

- o autor causou-lhes danos não patrimoniais.

Concluem assim a contestação/reconvenção:

«Nestes termos e nos mais de Direito deve a presente Contestação ser julgada procedente por provada e em consequência:

A) absolver-se os RR de todos os pedidos formulados pelo A. e ainda ser

B) julgada procedente por provada a Reconvenção e em consequência ser julgado definitivamente incumprido o Contrato Promessa por única e exclusiva culpa do A. com a consequente perda de todas as quantias pagas, e ainda ser o mesmo condenado a pagar aos RÉU/Reconvintes a quantia de €15.000,00 emergente dos danos patrimoniais provocados na Propriedade e €5.000,00 ao Réu AC pelos danos não patrimoniais que lhe causou em virtude dos danos causados na propriedade».

*

O autor replicou, concluindo assim:

«Termos em que requer, nos melhores termos de Direito, deve a Contestação/Reconvenção ser julgada totalmente improcedente, porque não provada, bem como ser julgadas improcedentes todas as exceções e pedidos feitos pelos R.R. e, consequentemente, ser julgada procedente, porque provada toda a matéria alegada em sede de Petição-Inicial, nomeadamente, todas as suas alegações e pedidos».

*

Na subsequente tramitação dos autos veio a ser proferida sentença de cuja parte dispositiva consta o seguinte:

«Tudo visto e considerado:

a) Julgo a ação improcedente por não provada e, em consequência, absolvo os RR. dos pedidos contra estes formulados a título principal e subsidiário.

b) Julgo improcedente o pedido reconvenicional, e em consequência absolvo o A. dos pedidos formulados a título reconvenicional».

*

Inconformado, o autor recorreu para este Tribunal da Relação de Lisboa, o que faz através de uma complexa e prolixa peça

processual, apresentando, no que de essencial releva para a decisão do recurso, as seguintes conclusões:

«1- A sentença recorrida enferma de erro de julgamento, quer na apreciação da matéria de facto, quer na aplicação do direito, impondo-se a sua revogação.

6- A matéria de facto dada como não provada deve ser substituída (...) por factos considerados provados com base em prova testemunhal direta, coerente e não contraditada.

9- Verifica-se erro sobre as qualidades essenciais do bem (arts. 251.º e 253.º do CC), dolo contratual ativo e omissivo (art. 254.º), bem como violação de normas imperativas do ordenamento jurídico do solo, consagrando a nulidade do negócio (art. 280.º do CC).

10- Além disso, estamos perante uma relação de consumo, com aplicação do DL 67/2003 e da LDC (Lei n.º 24/96), havendo desconformidade do bem com o contrato celebrado, conferindo ao Autor o direito à resolução do contrato, ou, em alternativa, à anulação, nulidade ou redução do preço.

11- O Autor incorreu em gastos superiores a 17.500,00€ em obras de urgência para adaptar o imóvel, conforme prova testemunhal e documental produzida, e sofreu danos morais relevantes, peticionados em 5.000,00€.

12- O incumprimento contratual, culposo e doloso, é imputável aos Réus, impondo-se a condenação nos termos do artigo 442.º, n.º 2 do CC à devolução do sinal em dobro, bem como à restituição de todas as quantias pagas, a título de reforço de sinal e prestações mensais, ainda que compensando com um valor correspondente à utilização do imóvel por parte do A.

13- Impõe-se, por fim, a condenação dos Réus ao pagamento das quantias requeridas, bem como à anulação da sentença e, caso necessário, à repetição da prova pericial indevidamente recusada, por força da violação do direito à prova e da garantia de processo equitativo.

Nestes termos, requer-se a V. Exa. se digne:

14- Julgar procedente o presente recurso de apelação, revogando a sentença recorrida;

15- Substituir a matéria de facto dada como não provada pela que foi impugnada (...) como resulta da motivação de recurso»;

16- Consequentemente, declarar resolvido o contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes, por vício de vontade, erro essencial, dolo contratual ou desconformidade grave com o contrato;

17- Condenar os Réus a restituírem ao Autor:

18- a) Todas as quantias pagas desde a celebração do contrato-promessa, incluindo sinal, reforços de sinal e prestações mensais, em dobro, nos termos do artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil;

19- b) A quantia de 17.500,00€ (dezassete mil e quinhentos euros), a título de danos patrimoniais pelas obras realizadas;

20- c) A quantia de 5.000,00€ (cinco mil euros), a título de danos não patrimoniais;

21- Subsidiariamente, caso assim não se entenda:

22- a) Declarar a anulação do contrato-promessa por erro-vício ou dolo contratual;

23- b) Ou, em alternativa, declarar a nulidade do contrato por impossibilidade legal do objeto;

24- Ainda subsidiariamente, declarar a redução do preço nos termos do artigo 4.º, n.º 1, alínea c) do DL 67/2003 e da fórmula proporcional referida, com restituição do excesso pago;

25- Determinar, caso necessário, a abertura de incidente de liquidação para apuramento dos valores efetivamente pagos e compensações cruzadas;

26- Condenar os Réus no pagamento de custas processuais e demais encargos legais.

27- Nestes termos, fará V. Exa. a costumada Justiça».

*

O 1.º réu contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso e, conseqüentemente, pela manutenção da sentença recorrida.

*

II – ÂMBITO DO RECURSO:

Como se sabe, sem embargo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer *ex officio*, é pelas conclusões com que o recorrente remata a sua alegação (aí indicando, de forma sintética, os fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão recorrida: art. 639.º, n.º 1), que se determina o âmbito de intervenção do tribunal de recurso.

Efetivamente, muito embora, na falta de especificação logo no requerimento de interposição, o recurso abranja tudo o que na parte dispositiva da sentença for desfavorável ao recorrente (art. 635.º, n.º 3), esse objeto, assim delimitado, pode vir a ser restringido (expressa ou tacitamente) nas conclusões da alegação (n.º 4 do mesmo art. 635.º).

Por isso, todas as questões de mérito que tenham sido objeto de julgamento na sentença recorrida e que não sejam abordadas nas conclusões da alegação do recorrente, mostrando-se objetiva e materialmente excluídas dessas conclusões, têm de se considerar decididas e arrumadas, não podendo delas conhecer o tribunal de recurso, ainda que, eventualmente, hajam sido suscitadas nas alegações propriamente ditas.

Por outro lado, como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando, assim, *ius novarum*, i.e, a criação de decisão sobre matéria nova não submetida à apreciação do tribunal *a quo* (cfr. os arts. 627.º, n.º 1, 631.º, n.º 1 e 639.º).

Ademais, também o tribunal de recurso não está adstrito à apreciação de todos os argumentos produzidos em alegação, mas apenas – e com liberdade no respeitante à indagação,

interpretação e aplicação das regras de direito (art. 5.º, n.º 3) – de todas as “questões” suscitadas, e que, por respeitarem aos elementos da causa, definidos em função das pretensões e causa de pedir aduzidas, se configurem como relevantes para conhecimento do respetivo objeto, excetuadas as que resultem prejudicadas pela solução dada a outras (art. 608.º, n.º 2, *ex vi* do art. 663.º, n.º 2).

Sucedo que, no caso concreto, admitido o recurso e remetidos os autos a este Tribunal da Relação de Lisboa, no dia 7 de outubro de 2025 foi proferido acórdão (Ref.ª 23660533)^[3], do qual consta, além do mais, o seguinte:

«Impõe-se por isso que o Tribunal *a quo* reformule integralmente a motivação da decisão sobre matéria de facto no tocante aos factos não provados, explicando porque razão considerou não demonstrado cada ponto de facto que integra tal elenco, podendo fazê-lo relativamente a grupos de factos, desde que tal convicção assente nos mesmos meios de prova – art. 662.º, n.º 2, al. d) do CPC.

3.2.3. Consequências das insuficiências da decisão sobre matéria de facto e da sua motivação

Nesta conformidade, conclui-se que deve determinar-se a ampliação e reformulação da motivação da decisão sobre matéria de facto, nos termos previstos no art. 662.º, n.º 2, al. d) do CPC.

Note que uma tal decisão não configura anulação parcial da decisão probatória (esta prevista na alínea c) do mesmo preceito), razão pela qual em consequência do ora decidido não tem o tribunal *a quo* que reabrir a audiência de julgamento, apenas se impondo que reformule e amplie a motivação da decisão sobre a matéria de facto.

A decisão que vier a ser proferida pelo Tribunal *a quo* integrar-se-á na sentença apelada, não sendo contudo objeto de recurso de apelação, visto que, proferida a decisão ampliatória pelo Tribunal *a quo*, os autos deverão subir para apreciação da apelação já manifestada pelo autor».

A apreciação das questões respeitantes ao conhecimento do mérito da impugnação da decisão sobre matéria de facto e ao mérito da causa fica, por ora, prejudicada – art. 608.º, n.º 2, 2ª parte do CPC, aplicável *ex vi* do art. 663.º, n.º 2 do mesmo código.
(...)

4. Decisão

Pelo exposto, acordam os juízes nesta 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em determinar a ampliação e reformulação da motivação da decisão sobre matéria de facto».

Em cumprimento do assim decidido, o processo baixou à 1.ª instância, onde a senhora juíza *a quo*, em cumprimento do ordenado pela Relação, proferiu o despacho datado de 23 de novembro de 2025 (Ref.ª 160820964), de cujo segmento inicial

consta o seguinte:

«Em obediência ao Douro Acórdão do Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, profere-se o seguinte despacho, reproduzindo a factualidade julgada não provada com a numeração dada pelo Douro Acórdão e procedendo à motivação do julgamento quanto a cada um dos factos julgados não provados, ficando a decisão infra a fazer parte integrante da sentença proferida em 14 de abril de 2025:»

Em seguida, a senhora juíza *a quo* elencou os pontos de facto considerados não provados seguindo a numeração dada pelo sobredito acórdão, procedendo, em seguida, à respetiva motivação, após o que ordenou o seguinte:

- a notificação desse despacho às partes;
- a remessa dos autos, após tal notificação, a este Tribunal da Relação de Lisboa.

Notificado daquele despacho datado de 23 de novembro de 2025 (Ref.^a 160820964), no dia 5 de dezembro de 2025 o apelante atravessou nos autos mais uma extensa e, desta feita, totalmente descabida peça processual (Ref.^a 54323663), composta por nada mais nada menos do que 134 (cento e trinta e quatro) páginas, começando por afirmar que através dele «vem instaurar resposta ao despacho» e rematando exatamente assim:

«PEDIDO

O Apelante requer:

1. A declaração de nulidade da sentença e da motivação complementar;
2. A alteração da matéria de facto por este Tribunal;
3. A prolação de decisão final, julgando procedente a ação;
4. O mais que for de Direito».

O apelante apresenta um tal requerimento, como se de uma nova peça recursiva se tratasse, a que apenas faltam formalmente conclusões, não obstante a clareza do acórdão proferido no dia 7 de outubro de 2025 (Ref.^a 23660533) no sentido de que:

- a determinação ao tribunal de 1.^a instância era apenas e só para ampliação e reformulação da motivação da decisão sobre matéria de facto não provada, nos termos previstos no art. 662.º, n.º 2, al. d), não configurando anulação parcial da decisão probatória;
- a decisão a proferir pelo Tribunal *a quo*, “apenas e só” de ampliação da motivação do decidido quanto à matéria de facto não provada, passaria a constituir parte integrante da sentença apelada, e não seria objeto de recurso de apelação, devendo os autos, após a sua prolação, subir à Relação para apreciação da apelação já manifestada pelo autor.

Não se nos afigura ser possível maior clareza!

Sempre importará, no entanto, afirmar com toda a clareza, que o descrito procedimento adotado pelo apelante na sequência da notificação do despacho proferido pelo tribunal recorrido no dia 23 de novembro de 2025 (Ref.^a 160820964), além de fazer tábua

rasa das transcritas passagens do acórdão proferido no dia 7 de outubro de 2025 (Ref.^a 23660533), ignora por completo o sentido e alcance do disposto no art. 662.º, n.º 2, al. d), onde se dispõe que «a Relação deve ainda, mesmo officiosamente (...), determinar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1.^a instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados».

O acórdão datado de 7 de outubro de 2025 (Ref.^a 23660533), “limitou-se” a determinar que o tribunal de 1.^a instância motivasse devidamente a decisão sobre a matéria de facto considerada não provada.

Tratou-se de uma decisão proferida ao abrigo do disposto na al. d) do n.º 2 do art.º 662.º, normativo do qual decorre que a falta ou a deficiência da motivação da decisão da matéria de facto não constitui causa de nulidade da sentença, antes dando lugar ao uso, pela Relação, do denominado poder cassatório ou rescisório mitigado^[4].

Ou seja, aquele acórdão não anulou a sentença recorrida nem, obviamente, determinou a prolação de uma nova sentença.

O tribunal *a quo*, na sequência do determinado pelo acórdão proferido no dia 7 de outubro de 2025 (Ref.^a 23660533), não proferiu uma nova sentença, “limitando-se”, como lhe foi imposto, a motivar a decisão sobre a matéria de facto.

Com reporte à al. d) do n.º 2 do art. 662.º, escreve Carlota Spínola que «como o juiz não emite uma nova pronuncia sobre a questão de facto – somente aperfeiçoa a motivação da mesma -, compreende-se a opção do legislador pela não anulação da decisão proferida na 1.^a instância. Da diferença de regimes estabelecidos entre as als. c) e d) do n.º 2 do art. 662.º retiramos a seguinte consequência processual. Supridos os vícios lógicos elencados na al. c) é prolatada uma nova sentença, sendo necessária a interposição de novo recurso de apelação se alguma das partes não se conformar com o sentido da decisão.

Diferentemente, sendo o vício de fundamentação previsto na al. d) não é proferida nova sentença, logo o processo deve ser devolvido à Relação para “prosseguimento da instância de recurso já constituída”^[5].

Em conclusão, a apresentação, pelo apelante, do requerimento atravessado nos autos no dia 5 de dezembro de 2025 (Ref.^a 54323663), constitui a prática de um ato legalmente inadmissível, razão pela qual se determina o seu desentranhamento dos autos.

Por conseguinte, neste acórdão apenas serão apreciadas as questões abordadas pelo apelante nas conclusões do recurso interposto no dia 9 de maio de 2025 (Ref.^a 52577783), ou seja:

a) alteração da decisão sobre a matéria de facto;

b) aplicação ao caso concreto do Dec. Lei n.º 67/2003, de 8 de

- abril, e da Lei n.º 24/96, de 31 de julho;
- c) resolução do contrato-promessa objeto dos autos;
 - d) devolução do sinal em dobro;
 - e) anulação do contrato-promessa com fundamento em erro-vício;
 - f) anulação do contrato-promessa com fundamento em dolo;
 - g) nulidade do contrato-promessa por impossibilidade legal do seu objeto;

III – FUNDAMENTOS:

3.1 – Fundamentação de facto:

3.1.1 - A sentença recorrida considerou provado que:

- «a) O A. vive em situação de comunhão de leito, mesa e habitação com uma senhora, em condições análogas às dos cônjuges e tem filhos.
- b) À data de 15 de novembro de 2022, o A. e o seu agregado familiar viviam numa casa em regime de arrendamento.
- c) A 15 de novembro de 2022 A. e RR. celebraram em contrato-promessa através do qual os RR. prometeram vender e o A. prometeu comprar o prédio rústico ____.
- d) No prédio rústico identificado em c) existe e existia à data da celebração do identificado contrato uma construção pré-fabricada em módulos, amovível, em madeira.
- e) Após tomar posse do imóvel identificado em c) o A. constatou que na construção referida em d) o duche não funcionava.
- f) O A. pagou as seguintes quantias, 30.000,00€ (trinta mil euros), na data da celebração do contrato e 8.610,00€ (oito mil seiscentos e dez euros), que corresponde ao pagamento efetivado à Agência Imobiliária que intermediou o negócio.
- g) O A. obrigou-se ainda a pagar aos RR. 600,00€ (seiscentos euros) por mês, a título de reforço do sinal e continuação de pagamento do preço.
- h) O A. foi sempre acompanhado pelo consultor imobiliário que estava encarregue da venda do imóvel e contratado pelos RR., portanto, a seu mando.
- i) Os RR. sempre souberam que a construção referida em d) não era passível de ser usado como habitação.
- j) Após tomar posse do prédio identificado em c) e pretendendo passar a habitar na construção referida em d), o A. fez obras na mesma para que passasse a ter condições de habitualidade.
- k) A situação referida em j) causou transtorno ao A. e à sua família, estando nervosos e ansiosos.
- l) Os RR. colocaram à venda através de uma Agência Imobiliária um terreno rústico, com tudo o que nele se encontrava, incluindo a construção referida em d), sem alicerces, e um anexo de apoio à atividade agrícola.
- m) O A. desenvolve a sua atividade profissional na área da construção civil.
- n) Dos reforços de sinal referidos em g), o A. não procedeu ao

pagamento de € 300,00 ao R. AC e duas quantias no valor de € 300,00 cada à R. JB»[6].

3.1.2 – (...) e não provado que:

«1 – (...) o A. tenha renunciado ao contrato referido em b), por causa do negócio jurídico que A. e RR. realizaram.

2 – (...) o A. se deslocou a uma agência imobiliária, Remax, nem que informou os consultores imobiliários com quem contactou que estava à procura de um imóvel para habitar e que vivia numa casa arrendada com a sua companheira e com os seus três filhos.

3 – (...) o A. contactou com consultores imobiliários que o passaram a assessorar na compra de um imóvel, nem que nesse sentido lhe apresentaram várias soluções.

4 – (...) uma das soluções que os consultores imobiliários apresentaram ao A. foi o imóvel pertencente aos RR..

5 – (...) os RR. já sabiam, efetivamente, à data da outorga do contrato-promessa de compra e venda que o A. ia adquirir o imóvel para sua habitação e da sua família.

6 – (...) o prédio rústico prometido vender tem uma edificação que não está participada ou licenciada pelos serviços da câmara.

7 – (...) o A. sempre referiu que precisava de um imóvel pronto a habitar, quer à imobiliária, que intermediou o negócio, quer aos RR..

8 – (...) os RR. garantiram, que o imóvel estava pronto a habitar.

9 – (...) o A. só se veio a aperceber dias depois de ter tomado a posse do imóvel que a construção referida em d) estava inabitável.

10 – (...) os RR. tinham, efetivamente, conhecimento de todos os defeitos existentes na construção referida em d).

11 – (...) o isolamento do telhado da construção referida em d) estava estragado, nem que o forno estava estragado.

12 – (...) o A. só se veio a aperceber dias depois de ter tomado a posse do imóvel que na construção referida em d) a janela da entrada estava partida e que a madeira da rua não tinha qualquer isolamento, o que fazia com que entrasse água pelas paredes.

13 – (...) na tomada de posse do imóvel não fosse visível no imediato o estado da construção referida em d).

14 – (...) os consultores imobiliários que intermediaram o negócio garantiram, também que a casa estava pronta a habitar.

15 – (...) até à data, o A. gastou em reparações o montante de 17.500,00€ (dezassete mil e quinhentos euros).

16 – (...) o A. manifestou sempre interesse no imóvel, desde que lhe fosse permitido morar lá.

17 – (...) só posteriormente é que o A. veio a saber que a casa estava edificada de forma ilegal.

18 – (...) tanto os RR. como os intermediários garantiram ao A. que o imóvel era passível de ser utilizado para habitação.

19 – (...) o A. outorgou o contrato-promessa pensando que o

imóvel era passível de habitação.

20 (...) foi em conversas com terceiros que o A. se apercebeu de que a casa afinal estava em situação ilegal.

21 – (...) os RR. fizeram o A. acreditar que o imóvel era passível de ser usado como habitação para levar o A. a prometer adquirir o terreno, pois sabiam que de outra forma não o venderiam.

22 – (...) o A. só assinou o contrato referido em c) e assumiu o respetivo compromisso se o imóvel em causa fosse passível de ser utilizado para habitação, nem que os RR. bem sabem que tal nunca poderá acontecer.

23 – (...) foi por causa da outorga do contrato referido em c) que o A. e a sua companheira trocaram de casa e deixaram o arrendamento que tinham.

24 – (...) o A. tivesse ficado transtornado sem saber se ia conseguir a ficar a residir na construção referida em d) dada a falta de condições.

25 – (...) a companheira do A. se encontra, desde fevereiro de 2023, grávida.

26 – (...) o A. e a sua companheira ficaram com elevados níveis de ansiedade, sem saber o que lhes ia acontecer ou para onde ir, nem que não conseguem dormir, nem que não tenham um sono reparador.

27 – (...) o A. tenha gasto todas as suas economias.

28 – (...) o A. e a sua companheira quando se encontraram com terceiras pessoas não conseguem ter outro assunto de conversa que não seja a situação do contrato-promessa de compra e venda.

29 – (...) a construção referida em d) nunca foi habitada pelos RR..

30 – (...) o A. entrou no terreno e arrasou 7 figueiras; 5 laranjeiras; 3 nespereiras; 2 oliveiras; 3 abacateiros; 3 romaneiras; 5 ameixoeiras; 1 pessegueiro; 2 limoeiros; 2 pinheiros mansos; 1 abrunheiro mexicano; 6 pés de videira; 3 coqueiros; alecrim, cactos de trepar, babosas e variadas plantas ornamentais, que ali cresciam, nem que as mesmas tenham o valor mínimo de €15.000,00.

31 – (...) o A. arrancou o sistema de rega que cobria toda a propriedade, nem que este tinha o valor mínimo de €1.500,00.

32 – (...) o R. AC tenha sofrido um desgosto enorme devido ao arranque de árvores pelo A..

33 – (...) o R. AC ficou devastado ao confrontar-se com o aspeto do terreno, que de terreno agrícola com árvores e plantas passou a um descampado totalmente árido e sem qualquer utilidade.

34 – (...) o R. AC teve que recorrer a calmantes para dormir, que ainda toma, além de andar enervado e de pensar constantemente no seu pai, que tanto gosto tinha na quinta»[7].

*

3.2 – Fundamentação de direito:

3.2.1 – Impugnação da decisão sobre a matéria de facto:

3.2.1.1 - Aspectos gerais a considerar:

O direito à impugnação da decisão sobre a matéria de facto não subsiste *a se* mas assume um carácter instrumental face à decisão de mérito do pleito.

Deste modo, por força dos princípios da utilidade, economia e celeridade processuais, o tribunal *ad quem* não deve reapreciar a matéria de facto quando o(s) facto(s) concreto(s) objeto da impugnação forem insuscetíveis de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, assumirem relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente^[8].

Dito de outra forma, o princípio da limitação dos atos, consagrado no art. 130.º, deve ser observado no âmbito do conhecimento da impugnação da matéria de facto se a análise da situação concreta evidenciar, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, que desse conhecimento não advirá qualquer elemento factual cuja relevância se projete na decisão de mérito a proferir^[9].

Conforme refere Carlota Spínola «(...) o TR^[10] está eximido do exercício do dever de modificabilidade da decisão de facto nas situações de irrelevância processual que ficam, por conseguinte, excluídas do campo de aplicação do art. 662.º. Esta constatação lapalissiana baseia-se no princípio da limitação dos atos expressamente previsto no art. 130.º, enquanto manifestação do princípio da celeridade e da economia processual, acolhidos nos arts. 2.º/1 e 6.º/1.

Como é aludido nos acs. do TR de Guimarães (TRG) de 20/10/2016 (proc. n.º 2967/2012, ID 369508) e de 26/11/2018 (proc. n.º 272/2017, ID 400002), a Relação não deve reapreciar a matéria factual quando os concretos factos objecto da impugnação forem insuscetíveis, “face às circunstância(s) próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito”, de ter “relevância jurídica”, sob pena de executar uma atividade processual que já previamente sabia ser “inútil” ou “inconsequente”. Por outras palavras, o exercício dos poderes-deveres de investigação pela Relação só é admissível se recair sobre factos com interesse para o recurso, i. e., factos que a serem demonstrados, modificados ou dados como provados alteram a solução ou o enquadramento jurídico do objeto recursório.»^[11]. No mesmo sentido, afirma Henrique Antunes que «de harmonia com o princípio da utilidade a que estão submetidos todos os actos processuais, o exercício dos poderes de controlo da Relação sobre a decisão da matéria de facto da 1ª instância, seja qual for a modalidade considerada, só é admissível se recair sobre factos com interesse para a decisão da causa (art.º 130 do nCPC).

Se o facto ou factos cujo julgamento é impugnado não forem relevantes para nenhuma das soluções plausíveis de direito da causa é de todo inútil a reponderação da decisão correspondente da 1ª instância, a anulação da decisão ou o reenvio do processo para essa instância para que seja fundamentada, a renovação ou a produção de novas provas. Isso sucederá sempre que, por exemplo, mesmo com a substituição da decisão da matéria de facto impugnada, a solução ou enquadramento jurídico do objecto da causa permanecer inalterado, porque, v.g., mesmo com a modificação, os factos adquiridos são insuficientes ou inidóneos para modificar a decisão de procedência ou de improcedência, da acção ou da excepção, contida no despacho ou na sentença recorrida.

Portanto, a actuação dos apontados poderes de controlo só deve incidir sobre os factos que sejam relevantes para a decisão da causa, segundo qualquer das soluções plausíveis da questão de direito, i.e., segundo todos os enquadramentos jurídicos possíveis do objecto da acção»[12].

Por outro lado, dispõe o art. 640.º:

«1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;

b) (...).

3 - (...)).

Conforme refere Abrantes Geraldés, «a rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto deve verificar-se em algumas das seguintes situações:

- a) Falta de conclusão sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (arts. 635.º, n.º 4, e 641.º, n.º 2, al. b));
- b) Falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados (art. 640.º, n.º 1, al. a));

c) Falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados (v.g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.);
d) Falta de indicação exata, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda;
e) Falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação»[13].

As referidas exigências, prossegue o citado Autor, «devem ser apreciadas à luz de um critério de rigor. Trata-se, afinal, de uma decorrência do princípio da autorresponsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo»[14], sempre temperado pela necessária proporcionalidade e razoabilidade, sendo que, basicamente, o essencial que tem de estar reunido é «a definição do objeto da impugnação (que se satisfaz seguramente com a clara enunciação dos pontos de facto em causa), com a seriedade da impugnação (sustentada em meios de prova indicados e explicitados e com a assunção clara do resultado pretendido)»[15].

Por outro lado, tal como se assinala no Ac. do S.T.J. de 27.09.2018, Proc. n.º 2611/12.2TBSTS.L1.S1 (José Sousa Lameira), in www.dgsi.pt, para que o ónus impugnatório da decisão sobre a matéria de facto, que impende sobre o recorrente, e que se reporta o art. 640.º, seja cabalmente cumprido, impõe-se-lhe que faça, também ele, uma análise crítica da prova invocada, em confronto com o que consta da motivação da sentença, de modo a justificar a alteração da decisão proferida sobre os factos. Na verdade, tal como é imposto ao tribunal que faça a análise crítica das provas (de todas as provas que se tenham revelado decisivas), também o recorrente, ao enunciar os concretos meios de prova que devem conduzir a uma decisão diversa, deve fundar tal pretensão numa análise crítica dos respetivos meios probatórios.

Ou seja, exige-se do recorrente a explicitação da sua discordância fundada nos concretos meios probatórios ou pontos de facto que considera incorretamente julgados, ónus que não se compadece com a mera alusão aos meios de prova, no caso concreto, a documentos, sem indicação concreta das insuficiências, discrepâncias ou deficiências de apreciação da prova produzida, em confronto com o resultado que pelo tribunal recorrido foi declarado.

Por outras palavras, ainda, exige-se que o recorrente faça o confronto dos elementos probatórios que indica, e que em seu entender impõem, relativamente a cada ponto de facto que impugna, com os restantes que serviram de suporte para a formulação da convicção do tribunal[16].

Por conseguinte, o recorrente deverá, em sede de impugnação da

decisão sobre a matéria de facto, apresentar «um discurso argumentativo onde, em primeiro lugar, alinhe as provas, identificando-as, ou seja, localizando-as no processo e tratando-se de depoimentos a respectiva passagem e, em segundo lugar, produza uma análise crítica relativa a essas provas, mostrando minimamente por que razão se “impunha” a formação de uma convicção no sentido pretendido» por si[17].

Como é sabido, a intervenção da Relação no tocante à impugnação da decisão da matéria de facto, rege-se pelos seguintes parâmetros:

- só tem que se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo Recorrente;

- sobre a matéria de facto impugnada tem que realizar um novo julgamento; e,

- no contexto desse novo julgamento forma a sua convicção de uma forma autónoma, mediante a reapreciação de todos os elementos probatórios que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes). Contudo, uma vez que se mantêm vigentes e atuantes os princípios da imediação[18], da oralidade[19], da concentração[20] e da livre apreciação da prova[21], e o julgamento humano se guia por padrões de probabilidade e não de certeza absoluta, o uso, pela Relação, dos poderes de alteração da decisão da 1.ª Instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a necessária segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados.

De outra forma dizendo, a Relação só deve alterar a decisão sobre a matéria de facto proferida em 1.ª instância quando, depois de proceder à efetiva audição da prova gravada, conclua, com a necessária segurança, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, apontam em direção diversa ao decidido pelo tribunal recorrido, e impõem um entendimento diferente daquele que prevaleceu na 1ª Instância[22].

Tal como afirma Ana Luísa Geraldês, «em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova produzida, deverá prevalecer a decisão proferida pela 1.ª instância em observância aos princípios da imediação, da oralidade e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte»[23].

Será à luz destes considerandos que irá ser apreciada a impugnação do apelante quanto à decisão do tribunal *a quo* relativamente à matéria de facto não provada.

3.2.1.2 – A impugnação no caso concreto:

Nas conclusões que apresentou, o apelante limita-se a afirmar que:

- «A matéria de facto dada como não provada deve ser substituída (...) por factos considerados provados com base em prova testemunhal direta, coerente e não contraditada»;
- este tribunal *ad quem* deve «substituir a matéria de facto dada como não provada pela que foi impugnada (...) como resulta da motivação de recurso».

No corpo das alegações, sob o título «FACTOS DADOS COMO NÃO PROVADOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PROVADOS», afirma o apelante:

a) - «Impugna-se o ponto 1 da matéria de facto dada como não provada em que se diz que “*Não se provou que o A. se deslocou a uma agência imobiliária, Remax, nem que informou os consultores imobiliários com quem contactou que estava à procura de um imóvel para habitar e que vivia numa casa arrendada com a sua companheira e com os seus três filhos*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 2. dos factos não provados.

b) «Impugna-se o ponto 2 da matéria de facto dada como não provada em que se diz “*Não se provou que o A. contactou com consultores imobiliários que o passaram a assessorar na compra de um imóvel, nem que nesse sentido lhe apresentaram várias soluções*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 3. dos factos não provados.

c) «Impugna-se o ponto 3 da matéria de facto dada como não provada “*Não se provou que uma das soluções que os consultores imobiliários apresentaram ao A. foi o imóvel pertencente aos RR.*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 4. dos factos não provados.

d) «Impugna-se o ponto 4 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou que os RR. já sabiam, efetivamente, à data da outorga do contrato promessa de compra e venda que o A. ia adquirir o imóvel para sua habitação e da sua família*”», o que na realidade impugna é a decisão sobre o ponto 5. dos factos não provados.

e) «Impugna-se o ponto 5 da matéria de facto dada como não provada “*Não se provou que o prédio rústico prometido vender tem uma edificação que não foi participada ou licenciada pelos serviços da câmara*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 6. dos factos não provados.

f) «Impugna-se o ponto 6 da matéria de facto dada como não provada “*Não se provou que o Autor sempre referiu que precisava de um imóvel pronto a habitar, quer à imobiliária que intermediou o negócio, quer aos Réus*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 7. dos factos não provados.

g) «Impugna-se o ponto 7 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou que o imóvel estava pronto a habitar*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 8. dos factos não provados.

h) «Impugna-se o ponto 8 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou que o Autor só se veio a aperceber dias depois de ter tomado a posse do imóvel que a construção referida*”».

estava inabitável”».

Este enunciado corresponde ao ponto 9. dos factos não provados.

i) «Impugna-se o ponto 9 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou Que os Réus tinham, efetivamente, conhecimento de todos os defeitos existentes na construção referida em d)*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 10. dos factos não provados.

j) «Impugna-se o ponto 10 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou Que o isolamento do telhado da construção referida em d) estava estragado e que o forno estava estragado*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 11. dos factos não provados.

k) «Impugna-se o ponto 11 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou Que o Autor só se veio a aperceber dias depois de ter tomado posse do imóvel que, na construção referida em d), a janela da entrada estava partida e que a madeira da rua não tinha isolamento, o que fazia com que entrasse água pelas paredes.*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 12. dos factos não provados.

l) «Impugna-se o ponto 12 da matéria de facto dada como não provada, “*Não se provou que, na tomada de posse do imóvel, não fosse visível no imediato o estado da construção referida em d).*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 13. dos factos não provados.

m) «Impugna-se o ponto 13 “*Não se provou que os consultores imobiliários que intermediaram o negócio garantiram, também, que a casa estava pronta a habitar*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 14. dos factos não provados.

n) «Impugna-se o ponto 14 “*Não se provou que, até à data, o Autor gastou em reparações o montante de 17.500,00 euros.*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 15. dos factos não provados.

o) «Impugna-se o ponto 15 “*Não se provou que a construção referida em d) nunca tinha sido habitada pelos R.R.*”».

Este enunciado corresponde ao ponto 29. dos factos não provados.

Mais afirma o apelante que impugna «os pontos» 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 dos factos não provados.

Esses pontos de facto correspondem aos enunciados com aquela mesma numeração, descritos no elenco dos factos não provados.

Em suma: o apelante impugna a decisão do tribunal *a quo* sobre os pontos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 29 dos factos não provados.

Posto isto, importa decidir!

1 - Quanto ao ponto 2 dos factos não provados:

O apelante não faz qualquer análise crítica da prova invocada, em confronto com a que consta da motivação da sentença, de modo a justificar a alteração da decisão proferida sobre o ponto 2. dos factos não provados, ou seja, não mostra minimamente a razão pela qual se impõe a formação de uma convicção no sentido por si pretendido.

Não obstante, sempre se dirá que ouvidas na integra as gravações dos depoimentos das testemunhas AS (é agente imobiliário; trabalha na agência da Remax de ____) e TB (é “prima afastada” do autor), deles rigorosamente nada resulta que permita alterar a decisão proferida na 1.ª instância quanto àquele ponto de facto.

Resultou do depoimento da testemunha AS que:

i) foi contactado pelos réus para venda do imóvel identificado em c) dos factos provados, na sequência do que publicitou a respetiva venda do site da Remax;

ii) na sequência dessa publicitação, foi contactado pelo autor (esclareceu a forma como se processou tal contacto, inicialmente através do site da Remax);

iii) no anúncio a publicitar a venda do imóvel fazia-se referência à existência de uma construção não licenciada, mais concretamente uma edificação com estrutura em madeira e um anexo adjacente;

iv) ainda assim, o autor mostrou-se interessado na aquisição do imóvel;

v) antes da celebração do contrato-promessa, o autor deslocou-se por duas vezes ao imóvel (a primeira vez acompanhado da 2.ª ré, e a segunda vez acompanhado da testemunha);

vi) em ambas as ocasiões o autor teve oportunidade de se aperceber:

- da construção em madeira e do anexo existentes no prédio rústico identificado em c);

- do estado em que essas construções se encontravam, por nelas ter entrado;

- que essas construções não se encontravam licenciadas;

vii) o autor deu-lhe duas razões para, ainda assim, ter interesse na aquisição do imóvel:

1.ª – pretendia morar naquele local;

2.ª – poderia usar a construção que se encontrava edificada sem licença;

viii) na ocasião em que o autor se deslocou ao imóvel na companhia da testemunha, esta disse-lhe: «veja que isto não está nada legal e pode ir tudo fora»; o autor respondeu-lhe que havia uma pessoa na Câmara Municipal de ____, «do seu conhecimento e que podia dar a volta à situação»;

ix) antes da celebração do contrato-promessa o autor teve acesso à caderneta predial e à certidão de teor do registo predial do imóvel.

Impõe-se aqui referir que, tendo a testemunha AS sido arrolada pelos réus, concedida a palavra ao ilustre mandatário do autor, aqui apelante, para, querendo, a instar, afirmou prescindir de tal prerrogativa; ou seja, o ilustre mandatário do autor, aqui apelante, ao prescindir de instar a testemunha, direito que lhe assistia nos termos do art. 516.º, n.º 2, 2.ª parte, entendeu nada haver no seu depoimento suscetível de ser aclarado, completado e, eventualmente, desmontado, o que significa que o aceitou em toda

a linha.

O depoimento da testemunha TB não assumiu qualquer relevo para o esclarecimento da questão de facto subjacente ao ponto 2. dos factos não provados.

2 - Quanto ao ponto 3 dos factos não provados:

Reproduz-se o acima afirmado quanto à ausência de análise crítica da prova invocada.

Não obstante, sempre se dirá que o depoimento da testemunha AS é insuscetível de alterar a decisão do tribunal *a quo* quanto ao ponto 3. dos factos não provados.

A questão de facto subjacente a este enunciado já se encontra esclarecida em h) dos factos provados, enunciado que não foi objeto de impugnação[24].

3 - Quanto ao ponto 4. dos factos não provados:

Reproduz-se o acima afirmado quanto à ausência de análise crítica da prova invocada.

Não obstante, contrariamente ao afirmado pelo apelante, resultou do depoimento da testemunha AS, nos termos acima referidos, que foi aquele quem, através do site da Remax, o contactou mostrando-se interessado na aquisição do imóvel identificado em c) dos factos provados.

Além disso:

- a decisão que, no entender do apelante deve ser proferida, extravasa o âmbito da questão de facto subjacente ao enunciado descrito sob o ponto 4. dos factos provados;
- o enunciado proposto pelo apelante não assume qualquer interesse para a decisão do recurso.

4 - Quanto ao ponto 5. dos factos não provados:

Reproduz-se o acima afirmado quanto à ausência de análise crítica da prova invocada.

Não obstante, sempre se dirá que a decisão que, no entender do apelante, deve ser proferida («O A. queria adquirir o imóvel para a sua habitação e da sua família»), extravasa o âmbito da questão de facto subjacente ao enunciado descrito sob o ponto 5. dos factos provados.

Acresce que a questão consistente em saber se «o A. queria adquirir o imóvel para a sua habitação e da sua família» já está decidida em j) dos factos provados: «Após tomar posse do prédio identificado em c) e pretendendo passar a habitar na construção referida em d), o A. fez obras na mesma para que passasse a ter condições de habitualidade».

5 - Quanto ao ponto 6. dos factos não provados:

A motivação do tribunal *a quo* para considerar provado o ponto 6. dos factos não provados não permite descortinar a existência de qualquer fio condutor entre tal decisão e os meios de prova indicados pela senhora juíza *a quo*; por outras palavras, a motivação apresentada não é de molde a justificar a decisão sobre

aquele ponto de facto.

A não participação da construção referida em d) dos factos provados à Câmara Municipal de _____ e a ausência de licenciamento da mesma pelos respetivos serviços municipais, é uma realidade inequivocamente assente por acordo das partes e pelo depoimento da testemunha AS.

Assim, na procedência, nesta parte, da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, a al. d) dos factos provados passa a ter a seguinte redação:

« d) No prédio rústico identificado em c) existe, e existia à data da celebração do contrato-promessa, uma construção de madeira, pré-fabricada em módulos e amovível, não participada aos respetivos serviços camarários, nem por estes licenciada».

6 - Quanto ao ponto 7. dos factos não provados:

Reitera-se o afirmado em 5. quanto à (in)existência de qualquer fio condutor entre a decisão sobre o ponto 7. dos factos não provados e os meios de prova indicados pela senhora juíza *a quo* para motivar tal decisão.

Ouvidas as respetivas gravações, aquilo que resulta inequivocamente da prova indicada pelo apelante é que este referiu, tanto ao agente imobiliário, como à própria ré, que pretendia habitar com a família na construção referida em d) dos factos provados.

Assim, na parcial procedência da impugnação da decisão sobre o ponto 7. dos factos não provados, dá-se agora como provado o seguinte o seguinte enunciado, que passará a constituir a al. h') dos factos provados:

«Os réus e o agente imobiliário que intermediou as negociações que culminaram na celebração do contrato-promessa referido em c), sabiam que o réu pretendia habitar na construção referida em d), juntamente com o seu agregado familiar».

7 – Quanto aos pontos 8., 9., 12., 13., 16., 17., 18., 19., 20., 21. e 22. dos factos não provados:

Existe um evidente equívoco do apelante na impugnação da decisão sobre o ponto 8 dos factos não provados.

A decisão do tribunal *a quo* foi no sentido de considerar não provado que «(...) os RR. garantiram, que o imóvel estava pronto a habitar» e não, como afirma o apelante, de considerar não provado que «(...) o imóvel estava pronto a habitar».

Portanto, o que este tribunal *ad quem* vai apreciar é se os réus garantiram ao autor que o imóvel estava pronto a habitar, até porque já resulta inequívoco da al. j) dos factos provados que a construção referida em d) da matéria de facto provada não estava pronta a habitar.

Nem a prova indicada pelo apelante, nem qualquer outra prova produzida nos autos permite alterar a decisão sobre os pontos 8., 9., 12., 13., 16., 17., 18., 19., 20., 21. e 22. dos factos não provados. O depoimento da testemunha AS é categórico e esclarecedor no

sentido de que o tribunal *a quo* decidiu bem ao considerar não provados aqueles enunciados.

Reitera-se que resultou do seu depoimento que:

a) no anúncio a publicitar a venda do prédio rústico identificado em c) dos factos provados fazia-se referência à existência de uma construção não licenciada, mais concretamente uma edificação com estrutura em madeira e um anexo adjacente.

b) ainda assim, o autor mostrou-se interessado na aquisição do imóvel.

c) antes da celebração do contrato-promessa o autor deslocou-se por duas vezes ao imóvel (a primeira vez acompanhado da 2.^a ré, e a segunda vez acompanhado da testemunha).

d) em ambas as ocasiões o autor teve oportunidade de se aperceber:

- da construção em madeira e do anexo existentes no prédio rústico identificado em c);

- do estado em que essas construções se encontravam, por nelas ter entrado;

- que essas construções não se encontravam licenciadas.

e) não obstante ser conhecedor do estado dessas construções, o autor apresentou duas razões ao autor para, ainda assim, ter interesse na aquisição do prédio rústico identificado em c) dos factos provados:

- pretendia morar naquele local;

- poderia usar a construção que se encontrava edificada sem licença.

f) na segunda vez que o autor se deslocou ao imóvel na companhia da testemunha, esta disse-lhe: «veja que isto não está nada legal e pode ir tudo fora», ao que aquele lhe retorquiu que havia uma pessoa na Câmara Municipal de ____ «do seu conhecimento e que podia dar a volta à situação».

As declarações de parte do autor nada esclareceram, antes se revelaram, no essencial, confusas, contraditórias, incongruentes e inconsistentes.

Segundo afirmou, antes da outorga do contrato-promessa mencionado em c) dos factos provados:

- foi duas vezes ao local: uma primeira vez, «com o senhor da Remax», não tendo, nessa altura entrado no interior da construção, porque não tinham a chave da porta; uma segunda vez, na companhia da 2.^a ré, altura em que, mais uma vez apenas viu a construção por fora;

- só falou com a 2.^a ré uma vez e nunca viu a construção por dentro;

- «só viu a casa por dentro porque pulou por uma janela»; «não tinha água nem luz», «a janela estava aberta»;

- só conseguiu ver que a casa não estava pronta para habitar um mês depois da celebração do contrato-promessa de compra e venda;

- nunca foi à Remax, tendo o primeiro contacto pessoal com AS ocorrido no terreno; a primeira vez que o contactou foi através da internet;

- só com as primeiras chuvas ocorridas após a celebração do contrato-promessa é que se apercebeu que a construção não estava pronta para habitar.

Mais afirmou que «só soube que a casa era ilegal quando foi ao banco fazer o crédito ao fim de sete meses», tendo o banco transmitido que «não emprestava dinheiro para terrenos rústicos».

Está provado, sob a al. k) da matéria de facto provada, que «o A. desenvolve a sua atividade profissional na área da construção civil».

À luz das regras da experiência da vida, daquilo que é lógico e faz sentido, não é, de todo, crível, não é aceitável, que uma pessoa tome a resolução de celebrar um contrato-promessa de compra e venda de um prédio rústico, no qual existe uma construção em madeira, pré-fabricada em módulos e amovível, onde pretende passar a residir com a família:

a) sem primeiro se inteirar das suas características e do seu estado de conservação;

b) a cujo interior:

- não conseguiu aceder em duas vezes que se deslocou ao local, por, nem o agente imobiliário (na primeira vez), nem a 2.^a ré (na segunda vez), serem portadores da chave da porta de entrada;

- apenas veio a conseguir aceder, desconhecendo-se se numa dessas duas vezes ou noutra ocasião, pulando uma janela que se encontrava aberta, tendo constatado que «não havia água nem luz».

Tudo se torna ainda menos verosímil se pensarmos que essa pessoa é profissional da área da construção civil; por outras palavras, é inverosímil que, sendo o apelante um profissional da construção civil, não se tivesse apercebido, antes da celebração do contrato-promessa, do estado em que se encontrava a construção; se a mesma tinha, ou não, condições de habitabilidade; das intervenções que nela seria necessário realizar para a tornar uma habitação confortável para si e respetivo agregado familiar.

E o nível de incredulidade sobe de nível perante a afirmação produzida pelo autor, reitera-se, um profissional da construção civil, de que só decorridos sete meses após a celebração do contrato-promessa se apercebeu que a dita construção em madeira, pré-fabricada em módulos e amovível, onde pretendia passar a residir com a família, era ilegal, o que sucedeu na altura em que se dirigiu ao banco a solicitar empréstimo para aquisição do prédio, o qual lhe foi negado com o argumento de que a entidade bancária não emprestava dinheiro para aquisição de prédios rústicos.

8 – Quanto aos pontos 10. dos factos não provados:

A questão de facto subjacente a este enunciado, com relevo para a decisão do recurso, é aquela que já se mostra assente em i) dos factos provados.

9 – Quanto ao ponto 11. dos factos não provados:

Quanto a este enunciado relevam as declarações do autor prestadas na audiência final, das quais resulta a veracidade do ponto 11. dos factos não provados.

Assim, considera-se provado o dito enunciado, passando a constituir a al. j’) dos factos provados.

10 – Quanto ao ponto 14. dos factos não provados:

Reproduz-se o acima afirmado quanto à ausência de análise crítica da prova invocada.

Sempre se dirá, no entanto, que o depoimento da testemunha AS foi esclarecedor no sentido de que:

- em situação alguma referiu ao autor que a construção referida em d) dos factos provados estava pronta a habitar;
- o autor, antes de assinar o contrato-promessa, tinha perfeito conhecimento do estado da dita construção.

Aliás, dando por reproduzido o afirmado em 7. supra, quanto às regras da experiência e da lógica, e à profissão do apelante, nunca seria crível que este celebrasse o contrato-promessa fiando-se apenas na garantia dada pelo “consultor imobiliário” de que a construção referida em d) dos factos provados estava pronta a habitar.

11 – Quanto ao ponto 15. dos factos não provados:

Conforme afirmado pelo tribunal *a quo* nenhuma prova foi produzida nos autos que permita alterar a decisão quanto a este enunciado de facto, sendo evidente que a prova indicada pelo apelante é, de todo, insuscetível de demonstrar a sua veracidade. É absolutamente irrelevante a alusão ao indeferimento, pelo tribunal *a quo*, da produção de prova pericial, pois, discordando dessa decisão, contra ela deveria ter reagido no momento processual próprio.

12 – Quanto ao ponto 29. dos factos não provados:

Trata-se de uma questão de facto irrelevante para a decisão do recurso.

13 – Quanto ao ponto 23. dos factos não provados:

Conforme referido pelo tribunal *a quo*, nas declarações de parte que prestou na audiência final, o autor afirmou expressamente que teve que sair da casa arrendada onde vivia até à outorga do contrato promessa de compra e venda, porque a senhoria quis a casa para habitar.

14 – Quanto aos pontos 24. e 26. dos factos não provados:

A questão de facto subjacente a estes enunciados e que releva para a decisão do recurso, já se encontra esclarecida em K) dos factos provados.

15 - Quanto ao ponto 25. dos factos não provados:

Está em causa um enunciado de facto irrelevante para a decisão

do recurso.

16 - Quanto ao ponto 27. dos factos não provados:

Trata-se de um enunciado, além de irrelevante para a decisão do recurso, vago e sem qualquer conteúdo factual.

*

Descrição da matéria de facto definitivamente assente para efeitos do subsequente enquadramento jurídico:

Por uma questão de clareza, passam a descrever-se, para efeitos de subsequente enquadramento jurídico, os enunciados considerados provados, numa ordem sequência lógica (o que a sentença recorrida não faz), de modo a retratar com objetividade a realidade a que respeita cada enunciado.

Assim:

«a) O autor vive em de comunhão de leito, mesa e habitação com uma senhora, em condições análogas às dos cônjuges;

b) O autor tem filhos;

c) Até ao 15 de novembro de 2022, o autor e o seu agregado familiar viveram numa casa arrendada.

d) Na data referida em b), o autor e os réus celebraram um contrato-promessa de compra e venda através do qual estes prometeram vender àquele, que prometeu comprar-lhes, o prédio rústico ___;

e) No prédio rústico identificado em d), existe, e existia à data da celebração do contrato-promessa, uma construção de madeira, pré-fabricada em módulos e amovível, não participada aos respetivos serviços camarários, nem por estes licenciada.

f) Os réus colocaram à venda o prédio rústico identificado em d) através de uma agência imobiliária, com tudo o que nele se encontrava, incluindo a construção referida em e), sem alicerces, e um anexo de apoio à atividade agrícola.

g) Após passar a ocupar o imóvel identificado em d), o autor constatou o duche existente na construção referida em d), não funcionava.

i) O autor pagou as seguintes quantias, na data de celebração do contrato-promessa de compra e venda:

- 30.000,00€ (trinta mil euros) aos réus, a título de sinal e princípio de pagamento;

- 8.610,00€ (oito mil seiscentos e dez euros), à agência imobiliária que intermediou o negócio.

j) O autor obrigou-se ainda a pagar aos réus 600,00€ (seiscentos euros) por mês, a título de reforço do sinal e continuação de pagamento do preço.

k) Dos reforços de sinal referidos em j), o autor não procedeu ao pagamento de € 300,00 ao réu AC, nem ao pagamento de duas quantias no valor de € 300,00 cada uma, à ré JB.

l) O autor foi sempre acompanhado pelo consultor imobiliário que estava encarregue da venda do imóvel, contratado pelos réus e a mando destes.

m) Os réus e o agente imobiliário que intermediou as negociações que culminaram na celebração do contrato-promessa identificado em d), sabiam que o réu pretendia habitar na construção referida em e), juntamente com o seu agregado familiar.

n) Os réus sempre souberam que a construção referida em e) não era passível de ser usado como habitação.

o) Após ter passado a ocupar o prédio identificado em d), e pretendendo passar a habitar na construção referida em e), o autor fez obras na mesma, para que passasse a ter condições de habitualidade.

p) O isolamento do telhado da construção referida em e) e o forno ali existentes estavam estragados.

q) A situação referida em j) causou transtorno ao autor e à sua família, causando-lhes nervosismo e ansiedade.

r) O autor desenvolve a sua atividade profissional na área da construção civil.

*

3.2.2 – Enquadramento jurídico:

3.2.2.1 – Aplicação ao caso concreto do Dec. Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, e da Lei n.º 24/96, de 31 de julho.

No entender do apelante estamos, *in casu*, em presença de uma relação de consumo.

É, no entanto, evidente o equívoco em que o apelante labora! Em primeiro lugar, à data da celebração do contrato-promessa dos autos, 15 de novembro de 2022, o Dec. Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, não se encontrava vigente, pois havia sido revogado pelo Dec. Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro^[25], diploma que entregou em vigor no dia 1 de janeiro de 2022 (art. 55.º), sendo aplicável, em matéria de contratos de compra e venda de bens imóveis, aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Para efeitos do Dec. Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, e no que para aqui e agora releva:

- por «bens imóveis» entendem-se os «prédios urbanos para fins habitacionais, entendendo-se como tal qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, sendo parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência» (art. 2.º, al. d);

- por «consumidor», entende-se «uma pessoa singular que, no que respeita aos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei, atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional» (art. 2.º, al. g);

- por «profissional», entende-se «uma pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que atue, inclusivamente através de qualquer outra pessoa em seu nome ou por sua conta, para fins relacionados com a sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional, no que respeita aos contratos abrangidos pelo

presente decreto-lei» (art. 2.º, al. o).

Nos termos do art. 3.º, n.º 1, al. a), do citado Dec. Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, este diploma é aplicável «aos contratos de compra e venda celebrados entre consumidores e profissionais, incluindo os contratos celebrados para o fornecimento de bens a fabricar ou a produzir».

Por sua vez, dispõe o art. 2.º, n.º 1, da Lei n.º 24/96, de 31 de julho, «considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios».

Por conseguinte, o Dec. Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, e a Lei n.º 24/96, de 31 de julho, são inaplicáveis ao caso *sub judice*, pois:

- o bem imóvel em causa nestes autos, é rústico e não urbano;
- em lado algum dos autos, alguma vez foi sequer referida a qualidade dos réus como «profissionais».

3.2.2.2 – Resolução do contrato-promessa.

Dispõe o art. 432.º, n.º 1, do CC, que «é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção».

Os contratos devem ser pontualmente cumpridos no quadro dos princípios da boa fé envolvente de ambos os contraentes (arts. 406.º, n.º 1, e 762.º, n.º 2, do CC).

Nos termos do art. 798.º, do CC, o devedor que falta culposamente (incumbe ao devedor a prova de que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua - art. 799.º, n.º 1, do) ao cumprimento torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor; tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato (art. 801.º, n.º 2, do CC).

Diferente do incumprimento (tratada até em divisão diferente da falta de cumprimento, se bem que na mesma subsecção) é a mora, que a lei (art. 804.º, n.º 2, do CC) diz ocorrer quando a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido.

Enquanto que a falta de cumprimento (ou incumprimento definitivo, por oposição ao incumprimento temporário que é a mora) do devedor confere ao credor um direito resolutivo e indemnizatório, a mora apenas constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor, mas só os causados pela mora (art. 804.º, n.º 1, do CC).

No caso concreto inexistente qualquer fundamento para declarar resolvido o contrato-promessa acima identificado, pois não resulta demonstrado que os réus o tenham incumprido.

É que, uma obrigação só se considera definitivamente não cumprida:

a) se o credor perder o interesse na prestação como consequência da mora;

b) se, existindo mora, o devedor não cumprir no prazo, razoável, que o credor lhe fixar, mediante interpelação;

c) se o devedor fizer uma declaração, clara, inequívoca e perentória que não cumprirá o contrato.

No que a esta última situação diz respeito, trata-se da recusa de cumprimento – “*repudiation of a contract*” ou “*riffuto di adempiere*” – gerador do incumprimento típico.

Como se julgou no Ac. do S.T.J. de 05.12.2006, Proc. n.º 06A3914 (Sebastião Póvoas), in www.dgsi.pt, essa causa tem de ser expressa por uma declaração absoluta e inequívoca de repudiar o contrato.

Impõe-se que o renitente emita uma declaração séria, categórica, de modo a não deixar quaisquer dúvidas sobre a sua vontade (e propósito) de não outorgar o contrato prometido.

Tal como consta ainda daquele aresto, «mas o que o direito da “common law” chama de “anticipatory breach of contract”, ou “repudiation of a contract” terá de ser expreso e – nunca é demais repeti-lo – por forma a entender-se ser “a clear and absolute refusal to perform” e que “the party is unwilling.»^[26].

Nada nos autos nos diz, tanto mais que o autor nem sequer o alega, que o réu alguma vez tenha emitido uma tal declaração, nos apontados termos.

Por outro lado, a interpelação admonitória traduz-se na fixação de um prazo razoável, podendo até, o contraente não faltoso, marcar a escritura para a nova data, e no ato dessa fixação, determinar a cominação da resolução (automática) do contrato (interpelação cominatória).

Sucedo que, no caso concreto, nem sequer faz sentido falar em interpelação admonitória, a qual tem subjacente uma intimação de cumprimento, a fixação de um termo perentório e uma declaração de que a obrigação padecerá de incumprimento definitivo, se não cumprida dentro do novo prazo então fixado.

Finalmente a perda de interesse na realização do negócio, fundamento que o autor, apesar de não alegar na petição inicial, vem agora invocar em sede de recurso.

Essa perda de interesse pode, como já se viu, resultar da superveniente inutilidade da prestação ou até do prejuízo que esta traria para o credor.

Perda de interesse que tem de ser real e efetiva, não se bastando com uma mera diminuição de interesse em contratar.

Na feliz expressão do Ac. do S.T.J. de 15.10.2002, CJ/STJ, III, 92, exige-se «uma perda subjetiva do interesse com verificação objetiva».

A demonstração tem de ser concreta – objetiva – não sendo suficiente a mera alegação do credor nesse sentido.

Na situação o autor não alega sequer ter perdido o interesse na realização da escritura, o que sempre teria de ser objeto de uma

apreciação objetiva (n.º 2 do art. 808.º, do CC) – pelo contrário, que o autor não perdeu interesse na realização da escritura definitiva é-nos revelado pelo enunciado a que se reporta a al. o) dos factos provados;

A declaração de incumprimento definitivo de um contrato tem subjacente critérios de razoabilidade, normalidade negocial, com apego aos princípios de honestidade no trato contratual, não dependendo de meros caprichos ou impulsos de ocasião.

A perda do interesse não é um mero “não quero”, antes tem de se fundar numa causa objetiva que o cidadão comum possa apreender e compreender.

Como se diz no Ac. do S.T.J. de 18.12.2003, Proc. n.º 03B3697, in www.dgsi.pt, «não basta o juízo valorativo arbitrário do próprio credor antes aquela (falta de interesse) há de ser apreciada objectivamente, com base em elementos susceptíveis de serem valorados por qualquer pessoa (designadamente pelo próprio devedor ou pelo juiz)».

Como já afirmado, nenhum dos enunciados de facto provados revela a referida perda de interesse do autor na realização do contrato prometido.

De qualquer modo, constituindo a perda de interesse uma consequência da mora, ao autor apenas seria lícito invocar tal fundamento resolutivo do contrato-promessa no caso de os réus se encontrarem naquela situação, o que, insiste-se, também não é o caso.

Em suma: pois, o contrato-promessa dos autos não se mostra definitivamente incumprido por banda dos réus, os quais nem se sequer se encontram constituídos em mora.

3.2.2.3 – Devolução do sinal em dobro.

O contrato-promessa, diz-nos o art. 410.º, n.º 1, do CC, é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato, sendo-lhe aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, excetuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

Este contrato cria a obrigação de contratar, ou seja, a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido.

Dispõe o n.º 2 do art. 442.º do CC que «se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou, ou, se houver tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago».

A aplicação das sanções previstas no art. 442.º, n.º 2 pressupõe o incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa, não bastando a simples mora^[27].

Tal como acima já ficou demonstrado, não se vislumbra, no caso concreto, qualquer situação de incumprimento definitivo do contrato-promessa por parte dos réus; nem sequer se vislumbra qualquer situação de simples mora.

3.2.2.4 – Anulação do contrato-promessa com fundamento em erro-vício:

O objeto típico de um contrato-promessa de compra e venda é, conforme já alvitado, constituído pelo negócio que as partes se obrigam reciprocamente a realizar, traduzindo-se concretamente, para cada uma delas, na declaração de vontade (*facere*) que um e outro dos contraentes prometem emitir.

O objeto do contrato promessa é, assim, à luz da lei portuguesa, constituído pelas declarações de vontade que as partes prometem trocar, no futuro, entre si.

Tratando-se, como se trata, de um contrato preliminar do negócio definitivo, à sua formação e às negociações preliminares aplicam-se as mesmas regras e injunções normativas que regem para o contrato prometido ou definitivo, nomeadamente, as respeitantes à boa-fé, à confiança das expectativas que devem estar presentes na formação e concreção de qualquer relação contratual, à tutela da autonomia privada e aos vícios respeitantes ao processo de formação da vontade.

O autor estriba a sua pretensão de ver anulado o contrato-promessa que celebrou com os réus, no regime do erro sobre o objeto do negócio (arts. 251.º e 247.º), ou seja, chamando à colação a figura do erro-vício, ou erro-motivo como lhe chama a doutrina alemã (*Motivirrtum*).

Conforme refere Mota Pinto, «o erro-vício traduz-se numa representação inexata ou na ignorância de uma qualquer circunstância de facto ou de direito que foi determinante na decisão de efetuar o negócio. Se estivesse esclarecido acerca dessa circunstância – se tivesse exato conhecimento da realidade –, o declarante não teria realizado qualquer negócio ou não teria realizado o negócio nos termos em que o celebrou»^[28].

Manuel de Andrade, define assim o chamado erro-vício: «O erro-vício consiste na ignorância (falta de representação exata) ou numa falsa ideia (representação inexata), por parte do declarante, acerca de qualquer circunstância de facto ou de direito que foi decisiva na formação da sua vontade, por tal maneira que se ele conhecesse o verdadeiro estado das coisas não teria querido o negócio, ou pelo menos não o teria querido nos precisos termos em que o concluiu»^[29].

Castro Mendes afirma que «a ordem jurídica exige que a vontade se haja formado de um modo julgado normal e são, ou seja, livre,

esclarecida e ponderadamente. À liberdade de formação da vontade opõe-se o medo, provocado pela coação moral; ao esclarecimento opõe-se o erro; à ponderação, a incapacidade accidental. Erro, medo e incapacidade accidental são os principais tipos de vícios na formação da vontade»[30].

Pedro Pais de Vasconcelos refere que «a vontade negocial, quando exista, pode estar viciada na sua formação, no processo de volição e de decisão, por deficiência de esclarecimento ou de liberdade. Assim sucede quando o esclarecimento ou a liberdade do seu autor tenham sido perturbados de tal modo que os negócios jurídicos assim celebrados fiquem enfraquecidos ou fragilizados. (...)

A parte cuja vontade negocial tenha sido perturbada no seu discernimento e liberdade pode, se assim o desejar, libertar-se do negócio viciado, procedendo à sua anulação»[31].

Heinrich Ewald Hörster/Eva Sónia Moreira da Silva escrevem que «o negócio jurídico apenas pode desempenhar as suas funções quando a vontade, que se manifesta através da declaração negocial, se formou de uma maneira esclarecida, assente em bases corretas, e livre, sem deformações provindas de influências exteriores. Se a vontade não se formou esclarecida e livremente, ela está viciada. Na sequência do vício, que fere a vontade, também a declaração negocial em que esta se manifesta fica viciada.

Tendo ocorrido um vício, está em causa o lado interno da declaração. O problema não reside numa divergência entre declaração e vontade ou na falta desta última, mas na deformação da vontade durante o seu processo formativo. A vontade viciada diverge da vontade que o declarante teria tido sem a deformação (= vontade conjetural ou hipotética). O vício afeta a génese da vontade e repercute-se numa declaração negocial coincidente com ela»[32].

Mais adiante escrevem os mesmos Autores: «A exceção mais importante ao regime-regra do erro sobre os motivos, na medida em que este não é causa de anulação, constitui-a o erro que atinja os motivos determinantes da vontade, quando se refira à pessoa do declaratório ou ao objecto do negócio (artigo 252.º, n.º 1, 1.ª parte). Este erro torna o negócio anulável nos termos do artigo 247.º (artigo 251.º).

Anulabilidade nos termos do artigo 247.º significa que os pressupostos do erro vêm do artigo 251.º (e não da 1.ª parte do artigo 247.º, concebido para a divergência entre vontade e declaração), enquanto os requisitos da anulação resultam da 2.ª parte do artigo 247.º. Quer dizer, o declarante pode anular a sua declaração, mas apenas desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, da pessoa ou do objecto sobre que incidiu o erro determinante da vontade.

A remissão operada pelos artigos 252.º, n.º 1, 1.ª parte, e 251.º para o artigo 247.º, 2.ª parte, constitui, por um lado, uma facilitação da anulação por parte do declarante, a cujo erro se atribui relevância, mas significa, por outro lado, também alguma segurança para o declaratário, contra quem a anulação se dirige, ao fazê-la depender de factos que lhe são, ao menos, reconhecíveis (...).

No âmbito do artigo 251.º são de distinguir duas situações em que o erro sobre os motivos pode ter relevância no sentido de ser causa de anulação da declaração:

- (...) [33];

- a segunda situação prevista no artigo 251.º diz respeito ao *erro sobre o objecto* (*error in corpore, error in substantia*), que recai ou sobre a idoneidade do objecto ou sobre a sua substância ou sobre as suas qualidades essenciais. Neste sentido está em causa apenas aquilo que for diretamente o objecto do negócio, p. ex., o objecto da compra e venda, da doação, da hipoteca, etc., de modo que o artigo 251.º não abrange um erro sobre os efeitos produzidos pela declaração negocial a respeito do objecto.

Qualidades são todos os factores inerentes ou referentes ao objecto (por ex., a sua consistência física, a sua rentabilidade, a idoneidade de gerar lucro ou a sua reputação no comércio) e como tais determinantes do seu valor ou da utilização pretendida, mas não o próprio preço ou o valor enquanto tal, nem a propriedade do objecto. Uma qualidade é essencial quando é decisiva para o negócio, conforme a finalidade económica ou jurídica deste. A essencialidade é determinada nos termos do artigo 247.º. Isto significa que a qualidade é essencial, não quando o tráfico jurídico em geral lhe confere este atributo, mas só quando e na medida em que também o declarante o faz.

O erro que incide sobre a identidade do objecto será, na maioria dos casos, um erro na declaração, precisamente um erro sobre o conteúdo da declaração (o declarante sabe o que diz, mas não sabe o significado), sendo às vezes difícil a delimitação entre os dois tipos de erro. Há, portanto, zonas de contacto ou de sobreposição entre o erro abrangido pelo artigo 251.º (em todo o caso, um erro sobre os motivos) e o erro regulado pelo artigo 247.º (um erro na declaração, precisamente sobre o conteúdo da declaração), facto esse que justifica a igualdade de tratamento jurídico que o Código Civil lhes dispensa por via da remissão do artigo 251.º para o artigo 247.º.

(...)

Não pertencem à problemática do erro sobre o objecto do negócio os vícios redibitórios. Vícios redibitórios são – sumariamente definidos – os vícios ocultos da coisa vendida, que a tornam imprópria para o uso a que é destinada ou lhe reduzem de tal forma a aptidão para esse uso que, se o comprador soubesse, ou

não teria querido ou não daria tal preço. Aqui aplica-se um regime específico, previsto nos artigos 905.º ss. (quanto aos vícios de direito, respeitantes ao objecto imediato dos contratos) e 913.º ss. (quanto aos vícios da coisa, relativos ao objecto mediato do contrato»[34].

O vício da vontade negocial que se traduza ou envolva uma deficiência de discernimento do seu autor constitui, assim, erro que corresponde à ignorância ou falsa representação de uma realidade (a ignorância do que se ignora) que poderia ter intervindo ou interveio entre os motivos da declaração negocial[35].

A declaração «é uma decisão volitiva, precedida, no plano psicológico de uma deliberação, rápida ou demorada, em que o possível autor se representa o possível negócio e o seu circunstancialismo. Ora, nesta representação podem faltar elemento, ou pode haver elementos que não correspondam à realidade, Num e noutro caso fala-se de erro; o erro em direito, abrange pois a ignorância.

O erro situa-se na formação do negócio jurídico, portanto em momento pelo menos logicamente anterior a este. E deve notar-se desde já que só existe erro quando falta um elemento, ou a realidade mental está em desacordo com um elemento, da realidade existente no momento da formação do negócio jurídico»[36].

O erro, particularmente no quadro dos desvalores de um negócio jurídico, equivale, assim, sempre à ignorância de algo e implica, em geral, segundo Menezes Cordeiro, «uma avaliação falsa da realidade: seja por carência de elementos, seja por má apreciação destes»[37].

O mesmo Autor refere que «o erro relativo ao objecto tem sido prudente e correctamente alargado pela doutrina e pela jurisprudência. Não está em causa, apenas, a identidade do objecto, as suas qualidades e, particularmente, o seu valor. Relevam, também, as qualidades jurídicas do objecto. Além disso, e numa interpretação correcta e da maior importância o “objecto” abrange, também, o conteúdo do negócio»[38].

Segundo Carvalho Fernandes, enquanto vício na formação da vontade, «o *erro* consiste no desconhecimento ou na falsa representação da realidade que determinou ou podia ter determinado a celebração do negócio. Esta realidade pode consistir numa circunstância de facto ou de direito.

(...)

Quando alguém declara que quer comprar certa coisa, isto significa que, no campo psicológico, no seu foro íntimo, ela ponderou previamente as vantagens e desvantagens do negócio, certos fins que ele permite alcançar, a existência de certas qualidades da coisa que lhe asseguram a realização desses fins,

etc. Se neste fenómeno deliberativo, psicológico, se dá como verificado certo elemento que não existe, ou existe de modo diferente, ou se não toma em conta outro, por se desconhecer a sua existência, a vontade formou-se erradamente»[39].

O erro-vício é suscetível de revestir várias modalidades.

Pela análise dos arts. 251.º e 252.º, a repartição do erro far-se-á nas seguintes quatro modalidades:

- erro quanto à pessoa do declaratório – art. 251.º;
- erro quanto ao objeto do negócio – art. 251.º;
- erro quanto à base do negócio – art. 252.º, n.º 2;
- erro sobre os motivos – art. 252.º, n.º 1[40].

Segundo o art. 251.º, «o erro que atinja os motivos determinantes da vontade, quando se refira à pessoa do declaratório ou ao objeto do negócio, torna este anulável nos termos do artigo 247.º», dispondo o art. 247.º que «quando, em virtude de erro, a vontade declarada não corresponda à vontade real do autor, a declaração negocial é anulável, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre que incidiu o erro».

É condição da relevância do erro reportado ao objeto do negócio, a essencialidade; ou seja, o erro só é relevante se for essencial.

O erro é essencial quando, sem ele, o declarante não teria celebrado aquele o negócio, ou não o teria celebrado com aquele conteúdo.

Apesar de necessária, a essencialidade não é, todavia, suficiente para fazer desencadear o efeito anulatório do negócio jurídico. No caso do erro sobre o objeto do negócio, tal como resulta das disposições conjugadas dos arts. 251.º e 247.º do Cód. Civil, para além da essencialidade é também necessário que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre que incidiu o erro.

Assim, nesta modalidade de erro, a anulabilidade do negócio, além do requisito da essencialidade, depende ainda da circunstância do declaratório conhecer ou não dever ignorar a referida essencialidade; ou seja, está dependente do declaratório saber ou dever saber que sem o erro-vício o declarante não teria celebrado o negócio, ou teria concretizado negócio essencialmente diferente, importando salientar que este conhecimento ou cognoscibilidade respeita à essencialidade e não ao erro, pois é indiferente que o declaratório conheça ou não o erro[41], sendo certo que à luz do nosso ordenamento jurídico não é sequer exigível que o erro em que incorre o declarante seja desculpável. É sobre aquele que pretende ver anulado o negócio jurídico que recai o ónus de alegação e prova dos factos demonstrativos da verificação dos requisitos atinentes a qualquer uma das aludidas modalidades do erro, conforme decorre do art. 342.º, n.º 1, do CC. No caso destes autos, salta à evidência que o autor não logrou

provar factos demonstrativos da verificação dos requisitos atinentes ao invocado erro sobre o objeto do negócio.

Aliás, bem vistas as coisas, e em bom rigor, nem seria necessário discutir a questão da essencialidade e do seu conhecimento, pois o que decorre da fundamentação de facto é que o autor queria o imóvel para nele viver com a família; porém, não resulta provado que desconhecesse a situação jurídica do prédio.

Concretizando, resultou provado que «os réus sempre souberam que a construção referida em e) não era passível de ser usado como habitação» (al. n) dos factos provados), não que o autor não sabia que a aquela construção não era passível de ser usado como habitação.

3.2.2.5 – Anulação do contrato-promessa com fundamento em dolo:

Dispõe o n.º 1 do art. 253.º do Cód. Civil que «entende-se por dolo qualquer sugestão ou artifício que alguém empregue com a intenção ou consciência de induzir ou manter em erro o autor da declaração, bem como a dissimulação, pelo declaratório ou terceiro, do erro do declarante».

Acrescenta o n.º 1 do art. 254.º que «o declarante cuja vontade tenha sido determinada por dolo pode anular a declaração (...)». Como ensina o Manuel de Andrade, «o dolo vem a ser um *erro sui generis*. Trata-se de um erro provocado - em contraste com o erro espontâneo, ou pelo menos de um erro qualificado, em contraste com o erro simples. A diferença em confronto com o erro espontâneo e simples não está propriamente no efeito, mas, por assim dizer, na causa. E aqui está o segundo elemento do conceito de dolo»^[42].

E questiona o Autor: «Como se identifica, porém, essa causa especial?»

E logo responde: «(...) trata-se, antes de mais, do emprego de qualquer sugestão ou artifício (...) para induzir em erro ou manter nele algum dos contraentes (...).

A sugestão ou artifício há-de traduzir-se em quaisquer expedientes ou maquinações tendentes a desfigurar a verdade (manobras dolosas) - e que realmente a desfigurem, (de outro modo não havia erro) - quer criando aparências ilusórias (*suggestio falsi; obreção*), quer destruindo ou sonegando quaisquer elementos que pudessem instruir o enganado (*supressio veri; subreção*). Deve tratar-se, portanto, de qualquer processo enganatório . Podem ser simples palavras contendo afirmações sabidamente inexactas (*allegatio falsi; mentira*) ou tendentes essas palavras a desviar a atenção do enganado de qualquer *pista* que poderia elucidá-lo (...). A dissimulação por seu lado consiste no simples silêncio perante o erro em que versa o outro contraente. É um simples dolo de consciência.

O autor do dolo chama-se enganador ou *deceptor*, contrapondo-

se-lhe o enganado ou *deceptus*.

O dolo, portanto, não se confunde com o erro causado pela outra parte. Este último só constitui dolo quando seja fruto de manobras ou artifícios do respectivo contratante. Por outro lado, pode haver dolo sem erro causado pela outra parte, bastando em certos termos que ela o conheça e todavia se mantenha silenciosa»[43].

Mota Pinto afirma que «só existirá dolo, quando se verifique o emprego de qualquer sugestão ou artifício com a intenção ou consciência de induzir ou manter em erro o autor da declaração (*dolo positivo ou comissivo*), ou quando tenha lugar a dissimulação pelo declaratório ou por terceiro, do erro do declarante (*dolo negativo, omissivo ou de consciência*)»[44].

O emprego de qualquer sugestão ou artifício pode traduzir-se num processo enganatório simples (mentiras) ou de uma *mise en scène* mais complicada. Não existe dolo, se há um erro provocado por informações inexactas, sem intenção ou consciência de engano, embora com negligência[45].

Por sua vez, Castro Mendes ensina que no conceito de dolo, «suficientemente claro, estão compreendidas várias sub-figuras:

1 - Actuação intencionalmente enganadora;

2 - Actuação não intencionalmente enganadora, mas conscientemente enganadora;

3 - Actuação intencionalmente mantenedora do erro;

4 - Actuação não intencionalmente, mas conscientemente mantenedora do erro;

5 - Omissão de dissipar o erro conhecido, quando a lei, uma estipulação negocial prévia ou as concepções dominantes no comércio jurídico imponham o dever de elucidar»[46].

Mafalda Miranda Barbosa, escreve que «o dolo é um erro qualificado. Na base do dolo está uma incorreta ou inexata representação da realidade (um erro); simplesmente, em vez de o declaratório ter incorrido espontaneamente nesse erro, ele foi induzido a tal pelo comportamento do declaratório ou de um terceiro. Podemos ainda estar diante de dolo, quando o declaratório ou o terceiro mantêm o declarante em erro ou quando, havendo o dever de esclarecimento, o dissimulam. Trata-se, portanto, de um erro provocado pelo comportamento de outro sujeito.

(...)

Para que se possa falar de dolo (e este possa relevar, enquanto vício da vontade) é necessário que se preencham determinados requisitos.

a. Dolo ativo e dolo omissivo

Em primeiro lugar, tem que haver o emprego de determinadas sugestões ou artifícios (dolo positivo) ou a omissão de um comportamento devido no sentido de esclarecer o declarante

(dolo negativo). As sugestões ou artifícios de que se fala podem ir desde a mentira simples até esquemas mais complexos de engano. Por outro lado, o dolo negativo só releva na medida em que exista o dever de esclarecimento. Este, por seu turno, avulta em concreto, em função das exigências ditadas, em cada relação negociai, pela boa-fé.

Note-se que o engano que subjaz ao dolo deve ser causado pelas sugestões ou artifícios utilizados pelo declaratório ou pelo terceiro. Mas não tem de o ser necessariamente: não o é, na verdade, em casos de dolo negativo, o que não quer dizer que a omissão dos deveres de esclarecimento não tenha sido determinante para a manutenção da situação de equívoco. Por esse motivo, mais do que uma relação de causalidade entre o dolo e o erro, devemos pensar no problema em termos de imputação. A pergunta que nos orienta é: pode ou não a situação de engano ser imputada a um terceiro ou ao declaratório, deixando de incidir diretamente sobre o declarante. Só assim estamos em condições de abarcar os comportamentos negativos e as hipóteses em que o erro já existia.

b. A relação entre o dolo (vício da vontade) e o dolo forma de culpa. O problema da indução negligente em erro

Em segundo lugar, tem-se entendido que o dolo enquanto vício da vontade integra o dolo enquanto forma de culpa. Ou seja, só se poderia falar de dolo (enquanto erro qualificado) quando existisse a intenção de induzir ou manter em erro.

Nas palavras de Mota Pinto, a existência no *deceptor* da *intenção ou consciência* de induzir ou manter em erro é um elemento da definição de dolo. Segundo o autor, “basta a consciência de criar ou manter uma situação de erro, mesmo que esse não seja o propósito de quem a cria ou mantém”. Assim, o dolo enquanto vício da vontade implica o dolo do *deceptor*, sendo, no entanto, suficiente o dolo eventual.

O artigo 253.º/1 CC já não incluiria, porém, no seu âmbito de relevância abstrato, os comportamentos negligentes.

Pode acontecer, não obstante, que A, declaratório, induza B, declarante, em erro, através de informações inexatas prestadas, sem consciência da inexatidão, mas com negligência. Ou seja, verifica-se aquilo que na *Common Law* se designa por *misrepresentation* e que podemos qualificar como um erro induzido por negligência. Hipóteses haverá, também, em que há consciência do engano, mas em que o declaratório confia que o resultado (o erro) não se verificará. Aqui a negligência será consciente, distinguindo-se, apesar disso, das situações de dolo eventual.

Em qualquer destas hipóteses, entende-se tradicionalmente que não se verifica dolo. Ora, diante de uma factualidade deste tipo, a única hipótese que resta ao declarante é tentar invalidar o negócio com base no erro-vício, desde que os requisitos, gerais e

particulares, de relevância daquele se verifiquem.

Complementarmente, e porque houve culpa da parte do declaratório, poder-se-ia exigir uma indemnização nos termos da responsabilidade pré-contratual, prevista do art. 227.º CC»[47].

A Autora esclarece ainda que «tratando-se de dolo de terceiro, o nosso legislador impôs requisitos adicionais para a anulação do negócio. Dispõe o art. 254.º CC que, se o declaratório conheceu o dolo de terceiro, o negócio é anulável.

Em rigor, nesta situação, o declaratório teria o dever de alertar o declarante, de acordo com a boa-fé, para o engano, pelo que o dolo de terceiro corresponde a um dolo omissivo do declaratório. Haverá também lugar à anulação do negócio, se o declaratório não conhecia o dolo, mas tinha o dever de conhecer, isto é, se havia cognoscibilidade do dolo.

Caso o declaratório não conhecesse ou não devesse conhecer o dolo do terceiro, o negócio pode ser parcialmente anulável se alguém tiver adquirido diretamente algum direito por virtude da declaração, desde que ele tenha sido o autor do dolo ou desde que o conhecesse ou devesse conhecer. A anulabilidade parcial de que se fala diz respeito à invalidade do benefício que o sujeito tenha adquirido. Repare-se, contudo, que, por via deste critério, pode chegar-se à invalidade total do negócio. Basta, para tanto, que se trate de um negócio a favor de terceiro»[48].

Postos estes considerandos, e tendo em conta a matéria de facto provada, a outra conclusão não é possível chegar que não seja a de que o autor não logrou fazer prova de que a sua vontade, ao celebrar o contrato-promessa de compra e venda mencionado em d) dos factos provados não determinada por dolo, quer dos réus, quer de terceiro, o agente imobiliário AS.

3.2.2.6 – A nulidade do contrato-promessa por impossibilidade legal do seu objeto:

Dispõe o art. 280.º, n.º 1, do CC que «é nulo o negócio jurídico cujo objeto seja (...) legalmente impossível (...)».

É por demais evidente a falta de fundamento na arguição de tal invalidade, reportada ao contrato-promessa de compra e venda dos autos.

Heinrich Ewald Hörster/Eva Sónia Moreira da Silva afirmam que «o objeto é legalmente impossível quando a ordem jurídica não prevê tipos negociais ou meios para a sua realização, ou quando não o admite sequer em relações jurídicas privadas (p. ex., a promessa de celebração de um contrato que a lei proíbe [...])»[49].

Mota Pinto escreve que «será *legalmente impossível* o objecto de um negócio, quando a lei ergue a esse objecto um obstáculo tão insuperável como os que as leis da natureza põem aos fenómenos fisicamente impossíveis. Ora um impedimento legal deste tipo só pode existir em relação a realidades de carácter jurídico, p. ex.,

negócio jurídicos e direitos.

Podem, portanto, ter um objecto legalmente impossível, negócios jurídicos cujo objecto seja constituído por um outro negócio jurídico. Estão nestas condições os contratos-promessa, ou «*pacta de contrahendo*», que o novo Código regula nos artigos 410.º e segs. Quando, num contrato-promessa, as partes se obrigam a celebrar certo contrato que não pode ser validamente concluído, pode dizer-se que o objecto mediato do contrato-promessa é legalmente impossível»^[50].

No caso concreto, entre as partes foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda tendo por objeto um prédio rústico, o identificado em c) dos factos provados, tal como, aliás, decorre da sua cláusula 1.ª; ou seja, através do contrato-promessa dos autos, autor e réus obrigaram-se a celebrar um contrato de compra e venda de um prédio rústico, não se vislumbrando onde possa residir a impossibilidade legal do objeto (mediato) daquele contrato-promessa.

Face a todo o excursus que antecede, apenas resta concluir no sentido da improcedência do recurso.

IV – DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os juízes que integram a 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar a apelação improcedente, mantendo, em consequência, a sentença recorrida. As custas do recurso, na vertente de custas de parte, são a cargo do apelante (art. 527.º, n.ºs 1 e 2, 607.º, n.º 6 e 663.º, n.º 2).

Lisboa, 24 de março de 2026

(Acórdão assinado eletronicamente)

Relator

José Capacete

Adjuntos

Carlos Oliveira

Paulo Ramos de Faria

^[1] Doravante referido como “1.º réu”.

^[2] Doravante referida como “2.ª ré”.

^[3] Relatado por um Ex.º Colega Desembargador que entretanto deixou de exercer funções neste tribunal.

^[4] Neste sentido, cfr. Rui Pinto, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II, Almedina, 2018., p. 338, Fernando Ferreira de Almeida, *Direito Processual Civil*, Vol. II, Almedina, 2015, p. 477-478; Na jurisprudência, cfr. o Ac. da R.C. de 29.04.2014, Proc. n.º 772/11.7TVNO-A.C1 (Henrique Antunes), in www.dgsi.pt.

^[5] *O Segundo Grau de Jurisdição em Matéria de Facto no Processo Civil Português*, AAFDL Editora, 2022, p. 78; no mesmo sentido, cfr. Paulo Ramos de Faria / Ana Luísa Loureiro, *Primeiras Notas ao Novo Código de Processo Civil*, Vol. II, Almedina, 2014, p. 118.

^[6] Deu-se uma ordem sequencial lógica ao enunciados de facto considerados provados a partir da sua al. j).

^[7] Seguiu-se a ordem pela qual a matéria de facto não provada se mostra elencada na sentença recorrida, apenas se tendo agora procedido à sua numeração.

^[8] Cf. Ac. da R.C. de 27.5.2014, Proc. n.º. 104/12.0T2AVR.C1 (Moreira do Carmo), in www.dgsi.pt.

No Acórdão da mesma Relação, datado de 24.4.2012, Proc. n.º 219/10.6T2VGS.C1 (Beça Pereira), in www.dgsi.pt, escreveu-se a este propósito:

«A impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto, consagrada no artigo 685.º-B, visa, em primeira linha, modificar o julgamento feito sobre os factos que se consideram incorretamente julgados. Mas, este instrumento processual tem por fim último possibilitar alterar a matéria de facto que o tribunal a quo considerou provada, para, face à nova realidade a que por esse caminho se chegou, se possa concluir que afinal existe o direito que foi invocado, ou que não se verifica um outro cuja existência se reconheceu; ou seja, que o enquadramento jurídico dos factos agora tidos por provados conduz a decisão diferente da anteriormente alcançada. O seu efetivo objetivo é conceder à parte uma ferramenta processual que lhe permita modificar a matéria de facto considerada provada ou não provada, de modo a que, por essa via, obtenha um efeito juridicamente útil ou relevante. Se, por qualquer motivo, o facto a que se dirige aquela impugnação for, "segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito", irrelevante para a decisão a proferir, então torna-se inútil a atividade de reapreciar o julgamento da matéria de facto, pois, nesse caso, mesmo que, em conformidade com a pretensão do recorrente, se modifique o juízo anteriormente formulado, sempre o facto que agora se considerou provado ou não provado continua a ser juridicamente inócuo ou insuficiente.

Quer isto dizer que não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando o facto concreto objeto da impugnação não for suscetível de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, antemão, ser inconsequente, o que contraria os princípios da celeridade e da economia processual consagrados nos artigos 2.º n.º 1, 137.º e 138.º».

No acórdão da mesma Relação de 14.01.2014, Proc. n.º 6628/10.3TBLRA.C1 (Henrique Antunes), a mesma ideia é assim expressa:

«De harmonia com o princípio da utilidade a que estão submetidos todos os atos processuais, o exercício dos poderes de controlo da Relação sobre a decisão da matéria de facto da 1ª instância só se justifica se recair sobre factos com interesse para a decisão da causa (art.º 137 do CPC de 1961, e 130 do NCPC).

Se o facto ou factos cujo julgamento é impugnado não forem relevantes para nenhuma das soluções plausíveis de direito da causa é de todo inútil a reponderação da decisão correspondente da 1ª instância. Isso sucederá sempre que, mesmo com a substituição, a solução o enquadramento jurídico do objeto da causa permanecer inalterado, porque, por exemplo, mesmo com a modificação, a factualidade assente continua a ser insuficiente ou é inidónea para produzir o efeito jurídico visado pelo autor, com a ação, ou pelo réu, com a contestação.

Portanto, a reponderação apenas deve incidir sobre os factos que sejam relevantes para a decisão da causa, segundo qualquer das soluções plausíveis da questão de direito, i.e., segundo todos os enquadramentos jurídicos possíveis do objeto da ação.»

[9] Cfr. Ac. do S.T.J. de 17.05.2017, Proc. n.º 4111/13.4TBBERG (Isabel Pereira), in www.dgsi.pt.

[10] Tribunal da Relação.

[11] *O segundo grau de jurisdição em matéria de facto no processo civil português*, AAFDL Editora, Lisboa, 2022, pp. 44-45.

[12] *Recurso de apelação e controlo da decisão da questão de facto*, pp. 44-45, in www.stj.pt.

[13] *Recursos em Processo Civil*, 7ª Ed., Almedina, 2022, pp. 200-201.

[14] *Recursos cit.*, pp. 201-202.

[15] *Recursos cit.*, p. 208.

[16] Cfr. Ana Luísa Gerales, *Impugnação e reapreciação da decisão da matéria de facto*, in <http://www.cjlp.org/materias/>

[Ana Luisa Gerales Impugnacao e Reapreciacao da Decisao da Matéria de Facto.pdf](#)

[17] Cfr. o Ac. da RP, de 17.03.2014, Proc. n.º 3785/11.5TBVFR.P1 (Alberto Ruço), in www.dgsi.pt.

[18] É o princípio segundo o qual o julgador deve ter:

- por um lado, o contacto mais próximo e direto possível com as pessoas ou com as coisas que servem de meios de prova; e,

- por outro lado, as pessoas (testemunhas, partes, peritos) devem situar-se na relação mais direta possível com os factos a prova, uma vez que são os veículos ou os instrumentos entre o julgador e a fonte da prova (a pessoa ou a coisa),

só este contacto direto permitindo captar um acervo de sinais significativos sobre a realidade dos factos (por exemplo, a mímica da testemunha ou da parte, o tom de voz, o titubear, o ruborizar da face, a frieza do depoimento ou das declarações, etc.) – Cfr. Remédio Marques, *A Acção Declarativa à Luz do Código Revisto*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2009. p. 587.

[19] Constituindo um postulado do princípio da imediação, o princípio da oralidade não significa apenas que no processo civil, em particular na audiência final, se verifiquem atos que se processam sob a formal entre as partes e o tribunal. O que essencialmente releva quanto a este princípio é o estabelecimento de uma ligação psicológica entre a impressão

criada no espírito do julgador pelos elementos probatórios (por exemplo, depoimentos orais das testemunhas prenes de gestos, colocações de voz, etc.) e o julgamento dessa prova (por exemplo, considerar-se provado um facto controvertido). Ainda que os depoimentos sejam objeto de gravação, isso não afeta a expressão pura do princípio da oralidade. A oralidade, funda-se em critérios pragmáticos da comunicação e na possibilidade do esclarecimento rápido de dúvidas – Cfr. Remédio Marques, *Acção Declarativa cit.*, pp. 209-201.

[20] Constituindo outro postulado do princípio da imediação, o princípio da imediação veicula a ideia segundo a qual a atividade instrutória, a discussão da matéria de facto e o julgamento da matéria de facto devem ser, do ponto de vista temporal, o mais concentrados possível (art. 606.º, n.º 2), sem que haja hiatos de tempo significativos - Cfr. Remédio Marques, *Acção Declarativa cit.*, p. 588.

[21] Segundo este princípio, os meios de prova são, em regra, apreciados livremente pelo tribunal, sem qualquer escala de hierarquização ou vinculação para o tribunal - Cfr. Remédio Marques, *Acção Declarativa cit.*, p. 569.

[22] Cfr. Ac. da R.G. de 02.11.2017, Proc. n.º 501/12.8TBCBC.g1 (Maria João Matos), in www.dgsi.pt.

[23] *Impugnação cit.*, p 17.

[24] Não foi impugnada a decisão sobre qualquer um dos enunciados elencados na matéria de facto provada.

[25] Diploma que regula e reforça os direitos dos consumidores na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo para a ordem jurídica interna a Diretiva (UE) 2019/771, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2019, relativa a certos aspetos dos contratos de compra e venda de bens, que altera o Regulamento (UE) 2017/2394 e a Diretiva 2009/22/CE e que revoga a Diretiva 1999/44/CE.

Estabelece ainda:

- o regime de proteção dos consumidores nos contratos de fornecimento de conteúdos ou serviços digitais, procedendo à transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva (UE) 2019/770, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2019, sobre certos aspetos relativos aos contratos de fornecimento de conteúdos e serviços digitais;
- o regime aplicável à compra e venda de bens imóveis em caso de falta de conformidade;
- a responsabilidade direta do produtor em caso de falta de conformidade dos bens, conteúdos ou serviços digitais;
- a responsabilidade dos prestadores de mercado em linha;
- o regime sancionatório aplicável ao incumprimento dos deveres do profissional.

[26] Cfr., a propósito, Brandão Proença, *Do incumprimento do Contrato Promessa*, p. 91 e os Acs. do S.T.J. de 07.03.91, BMJ 405º, 456, de 28/3/2006, Proc. n.º 327/06, 1ª Secção e de 18.04.2006, Proc. n.º 844/06.

[27] Perfilhamos, assim, o entendimento de autores como Manuel Januário da Costa Gomes, “*Em Tema de Contrato-Promessa*”, pp. 58 ss., Fernando de Gravato Morais, “*Contrato-Promessa em Geral e Contratos-Promessa em Especial*”, Almedina, 2009, pp. 202-203, assim como a doutrina e jurisprudência mencionadas nas notas 397 e 398 e João Calvão da Silva, “*Sinal e Contrato-Promessa*”, 8ª Edição, pp. 107 ss., e demais doutrina e jurisprudência aí referidas; para maiores desenvolvimentos, cfr. Nuno Oliveira Pinto, *Ensaio...cit.*, pp. 134 ss., e Ana Prata, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, Almedina, 1995, pp. 776 ss.

[28] *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª Edição por Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, 2005, p. 504.

[29] *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. II, 7ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, p. 233.

[30] *Direito Civil-Teoria Geral*, Volume III, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, 1979, p. 157,

[31] *Teoria Geral do Direito Civil*, Almedina, 3ª Edição, 2005, pp. 486/497.

[32] *A Parte Geral do Código Civil Português*, 2.ª Edição, 2019, p. 632.

[33] A primeira situação diz respeito ao erro sobre a pessoa do declaratório e não releva para o caso concreto.

[34] *A Parte Geral do Código Civil Português*, cit., pp. 637-640.

[35] Castro Mendes, *Direito Civil-Teoria Geral*, Cit., p. 160.

[36] Castro Mendes, *Direito Civil-Teoria Geral*, Cit., p. 160.

[37] Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil Português*, I, Parte Geral, Tomo I, 3ª ed., Coimbra, 2005, p. 807.

[38] *Ob. cit.*, p. 825.

[39] Luís A. Carvalho Fernandes, *Teoria Geral do Direito Civil*, II, 3ª ed., Lisboa, 2001, pp. 147-148.

[40] Luís A. Carvalho Fernandes, *Teoria Geral do Direito Civil*, cit., pp. 148-149.

[41] Luís A. Carvalho Fernandes, *Teoria Geral do Direito Civil*, cit., p. 338.

[42] *Teoria Geral da Relação Jurídica*, cit., p. 256.

[43] *Teoria Geral da Relação Jurídica, cit.*, pp. 256-257.

[44] *Teoria Geral, cit.*, pp. 522-523.

[45] Mota Pinto, *Teoria Geral, cit.*, p. 522 (717).

[46] *Direito Civil- Teoria Geral, cit.*, pp. 234-236.

[47] *Lições de Teoria Geral do Direito Civil, Gstlegal, 2022*, pp. 770-773. Nesta obra, é abundantemente a temática do dolo enquanto causa de invalidade do negócio jurídico (pp. 770-811).

[48] *Lições de Teoria Geral do Direito Civil, cit.*, pp. 810-811.

[49] *A Parte Geral do Código de Processo Civil Português, cit.*, p. 579.

[50] *Teoria Geral do Direito Civil, cit.*, p. 556