

## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo

408.06.8TBACN.C1.S1

Data do documento

25 de março de 2010

Relator

Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza

### DESCRITORES

Caso julgado material > Registo predial > Contrato-promessa de compra e venda > Eficácia real > Execução específica > Hipoteca > Caducidade > Ineficácia > Procuração irrevogável

### SUMÁRIO

1. O caso julgado material não é oponível a terceiros titulares de relações incompatíveis.
2. A confiança que os terceiros podem depositar na inscrição de um prazo para a duração da promessa, num contrato promessa de compra e venda com eficácia real, está dependente da duração substancial dessa mesma promessa.
3. A previsão expressa da possibilidade de execução específica exclui que se possa entender que os efeitos do contrato promessa cessam pelo simples decurso do prazo nele estipulado para a celebração do contrato definitivo.
4. Mantendo-se o registo da promessa de venda, mantém-se a sua eficácia real, sendo ineficazes em relação ao promitente comprador as hipotecas entretanto constituídas e registadas.
5. O caso julgado material impede que, em acção posterior, possa vir a ser suscitada uma nulidade que poderia ter sido invocada como meio de defesa na primeira acção e que o pode inutilizar.

## TEXTO INTEGRAL

### Acordam, no Supremo Tribunal de Justiça:

1. A 10 de Julho de 2006, AA instaurou uma acção contra BB e mulher, CC, e Banco Comercial Português, SA pedindo:
  - que fosse declarado que é o proprietário do prédio urbano situado na Rua Principal de Moitas Venda,

Freguesia de Moitas Venda, Concelho de Alcanena, inscrito na matriz predial urbana sob o artº 767 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcanena 00811 – Freguesia de Moitas Venda;

- que fosse declarada ineficaz a hipoteca constante da escritura de 17 de Maio de 2004;
- que fosse ordenado o cancelamento das inscrições (provisória e definitiva) da hipoteca.

Para o efeito e em síntese, alegou que por contrato-promessa de compra e venda de 30 de Maio de 2001, celebrado por escritura pública, com eficácia real e registado a seu favor, os primeiros réus prometeram vender-lhe, ou a quem indicasse, o referido prédio; que o contrato definitivo foi celebrado em 19 de Setembro de 2005, encontrando-se a aquisição registada em seu nome; que no entanto a 17 de Maio de 2004 os mesmos primeiros réus constituíram uma hipoteca sobre o mesmo prédio a favor do réu Banco Comercial Português, SA, também registada (inscrições C-1, Ap. 02/180304 e C-2, Ap- 11/090604).

O Banco Comercial Português, SA contestou, alegando que o contrato-promessa e a eficácia real que as partes lhe tinham atribuído valiam apenas por um ano, tendo pois caducado em 30 de Maio de 2002 o registo correspondente; que quando o contrato definitivo foi celebrado, tinha já caducado tal registo; que o registo da hipoteca é, assim, mais antigo do que o da compra e venda.

Disse ainda que o autor tinha outorgado a escritura de 19 de Setembro de 2005 fazendo uso de uma procuração irrevogável que lhe havia sido passada pelos primeiros réus.

Em reconvenção, pediu que se ordenasse o cancelamento do registo da promessa de venda a favor do autor e a manutenção em vigor “das hipotecas registadas” a seu favor, “pelas inscrições C-1 e C-2”.

Também contestaram BB e CC, sustentando a caducidade do contrato-promessa e da correspondente eficácia real, a conseqüente nulidade do contrato de compra e venda e a caducidade do registo do primeiro.

Alegaram ainda que nunca receberam a quantia mencionada na escritura de compra e venda, apesar de nela constar o contrário; e que são eles os proprietários do prédio.

Houve réplica e tréplica.

A fls. 293 foi proferida sentença, nestes termos:

«a) declaro o autor dono e senhor do prédio urbano sito na Rua Principal (Forno da Cal) no lugar de Moitas Venda, freguesia de Moitas Venda, concelho de Alcanena, composto de cave e rés-do-chão para comércio e habitação com a superfície coberta de 437 m<sup>2</sup> (cave com 2 divisões para garagem e arrecadações e casa de banho, rés-do-chão com duas salas para exposição de veículos motorizados, 2 quartos, casa de banho, cozinha e casa de jantar) inscrito na matriz urbana sob o artº 767 descrito na CRP de Alcanena, freguesia de Moitas Venda sob o nº 00811.

b) declaro ineficaz em relação ao autor a hipoteca formalizada pela escritura exarada a fls 145 a 146 verso do livro de notas para Escrituras Diversas nº 191-G e documento complementar do ex-Vigésimo Segundo Cartório Notarial de Lisboa e constante de fls 40 a 47 dos autos.

c) ordeno o cancelamento das inscrições C-1 e C-2 que impendem sobre o dito imóvel na CRP.

Julgo improcedente o pedido reconvenicional e dele absolvo o autor.

Não vislumbro nos autos litigância de má fé por parte de qualquer das partes, pelo que absolvo as mesmas.»

Em síntese, o tribunal considerou que a constituição da hipoteca era ineficaz em relação ao autor, uma vez que estava “inscrita no registo a promessa de venda”; que “fixado o prazo da promessa, com a respectiva menção na inscrição, não deverá esta considerar-se caduca nos termos do nº 1 do artº 11º do Cód. Reg. Predial só porque tal prazo decorreu sem que viesse requerer-se o registo da compra consequente”; assim, “a hipoteca formalizada entre ambos os réus, porque constitui um ónus para o prédio que havia sido objecto de promessa de venda com eficácia real registada, é ineficaz em relação ao autor e, consequentemente, a declaração de ineficácia tem como consequência o cancelamento das inscrições hipotecárias”.

Em consequência, foi julgado improcedente o pedido reconvenicional.

A sentença foi confirmada pelo acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de fls. 419.

2. Novamente recorreu o Banco Comercial Português, SA, agora para o Supremo Tribunal da Justiça. O recurso, ao qual não são aplicáveis as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 303/2007, de 24 de Agosto, foi admitido como revista e com efeito meramente devolutivo.

Nas alegações de recurso, o recorrente formulou as seguintes conclusões:

«I - No Contrato Promessa celebrado entre as partes foi convencionado o prazo de um ano para outorga da escritura definitiva, a entrega do prédio livre e as respectivas chaves aos promitentes compradores.

II - No mesmo contrato foi acordado pelas partes a penalização para cada uma delas em caso de incumprimento - direito de execução específica, ou indemnização fixada em seiscentos mil escudos.

III - o registo foi lavrado nos seguintes termos: «PROMESSA DE VENDA - a favor de AA, divorciado, Largo General Humberto Delgado,..., Torres Novas -

Prazo: 1 ano a contar de 31 de Maio de 2001.»

IV - Registada a promessa com a validade de um ano e não tendo sido outorgada a escritura do contrato prometido nesse período, verificou-se a caducidade do registo da Promessa de Venda.

V - Ao ter sido entregue ao recorrido a procuração dos RR. BB e mulher a favor daquele na data de outorga do contrato-promessa, ficou o mesmo em condições de outorgar a respectiva escritura e obstar ao decurso do prazo fixado no contrato promessa.

VI - Não o tendo feito, só ao recorrido pode ser imputada a culpa na caducidade do registo da Promessa de Venda.

VII - A escritura de Hipoteca outorgada entre os RR. BB e mulher e o Banco recorrente foi muito anterior à escritura de aquisição por parte do recorrido.

VIII - Inscrita no registo a promessa de venda com a menção expressa do prazo de um ano, tal registo só é oponível a terceiros se a aquisição ocorrer dentro desse prazo, pelo que não é oponível ao recorrente, credor hipotecário, a aquisição a favor do recorrido, que apenas se verificou depois de decorrido o mesmo prazo de um ano e depois da constituição das hipotecas.

IX - Quer na data da outorga da escritura de hipoteca, quer na data de registo da mesma na Conservatória do Registo Predial já o registo da Promessa de Venda estava caducado.

X - Ao ser julgada procedente a acção e ao ser negado provimento ao recurso de apelação foram violadas entre outras, as disposições legais supra indicadas, nomeadamente os Artigos 329º, 331º, nº 1, 410º e 413, nº 1, todos do Código Civil e os arts. 5º, nº 1, 6º, nº 1, 7º e 11º, nº 1, todos do Código do Registo Predial.»

Contra-alegou o recorrente, sustentando a manutenção do decidido.

Deu ainda conhecimento de que tinha proposto contra BB e mulher uma “acção de processo ordinário que correu termos igualmente no Tribunal de Alcanena com o nº 407/06.0TBACN em que pediu que os RR. reconhecessem que o A. é dono do prédio e fossem condenados a entregá-lo. Os RR. recorreram para o Tribunal da Relação; e também para esse Venerando Tribunal. A temática aí tratada foi, naturalmente, a eficácia do contrato de compra e venda também em questão na presente acção e, como não podia deixar de ser, a invocada caducidade do contrato-promessa e do seu registo. Esse Venerando Tribunal no Proc. 275/09.6 pôs fim à contenda, negando a revista (...)”.

3. Vêm provados os seguintes factos (transcrevem-se do acórdão recorrido):

«A) Pela AP.01/200905 (inscrição G-2) encontra-se registada a favor do autor a compra do prédio urbano sito na Rua Principal (forno da Cal) freguesia de Moitas Venda e concelho de Alcanena, composto por cave e r/chão para comércio e habitação com a superfície coberta de 437 m2 inscrito na matriz sob o artº 767 e descrito na CRP de Alcanena sob o nº 00811/300798.

B) Por escritura pública datada de 30/05/01 os 1ºs réus e o autor celebraram um acordo, no âmbito do qual os primeiros se comprometeram a vender ao segundo, ou a quem este indicasse no momento da realização do negócio, o prédio referido em A) à data registado em nome daqueles, pela AP.09/300798 (inscrição G-1).

C) No mesmo documento, declararam os 1ºs réus que receberam no acto a quantia de 5.000. 000\$00 (cinco milhões de escudos) que a alienação seria formalizada no prazo de um ano, e que em tal data, entregariam o prédio livre e as respectivas chaves.

D) O acordo referido em B) em conformidade com a vontade declarada pelos 1ºs réus e pelo autor em semelhante documento, foi registado a favor deste último, pela AP.06/020502 (inscrição F-2).

E) Por escritura pública datada de 19/9/05 o autor em nome próprio e na qualidade de procurador dos 1ºs réus, ultimou o acordo referido em B) e registou a compra nos termos referidos em A).

F) Por escritura pública datada de 17/5/04 os 1ºs réus declararam serem donos do prédio referido em A) e que sobre este constituíram uma hipoteca voluntária a favor do 2º réu, objecto de registo pela AP.02/180304 (inscrição C-1) convertida pela AP.10090604 (averbamento 1 e inscrição C-1) e ampliada pela AP.11/090604 (inscrição C-2).

G) No mesmo documento declararam os 1ºs réus existirem então duas penhoras a favor do 2º réu, a primeira objecto de registo pela AP.09/290301 (inscrição F-1) convertida pela AP.11/110501 (averbamento 1 e inscrição F-1) e a segunda pela Ap.02/190702 (inscrição F-3).

H) Na caderneta predial urbana do prédio referido em A) emitida pelo Serviço de Finanças de Alcanena, encontra-se inscrito como sendo o seu titular o 1º réu, BB.

I) A primeira das penhoras referidas em G) foi realizada no âmbito dos autos de processo executivo nº 7314/99 cujos termos correram na 2ª Secção da 3ª Vara Cível de Lisboa, tendo o aí exequente recebido a

quantia exequente.»

4. O recorrente pretende que seja julgada improcedente a acção e procedente o pedido reconvenicional; e faz decorrer as suas pretensões, fundamentalmente, de lhe não ser oponível “a aquisição a favor do recorrido”.

Antes de mais, cumpre determinar que repercussão tem no presente processo o que foi decidido no processo nº 407/06.

Resulta efectivamente do acórdão deste Supremo Tribunal de 19 de Março de 2009, proferido na revista nº 275/09, da 6ª Secção, entretanto transitado, que está decidido com força de caso julgado material que AA é proprietário do prédio urbano em causa nestes autos, conforme inscrição, a seu favor, no registo predial.

Ali se escreveu o seguinte:

“Em causa está apenas saber se o prazo para celebração do contrato de compra e venda fixado no precedente contrato-promessa que aquele visou executar é um prazo fixo essencial, e se esse contrato de compra e venda do prédio é nulo por, quando foi outorgado, se achar excedido tal prazo, o que determinara que o dito contrato-promessa tivesse caducado com o respectivo termo, ou ficado então resolvido pelo decurso do mesmo.

Ora, com base nos factos provados, não pode senão concluir-se pelo acerto do acórdão recorrido ao pronunciar-se precisamente sobre essa mesma questão (...).

Com efeito, é manifestamente suficiente para se chegar a tal conclusão atender à consagração expressa no contrato promessa do direito de execução específica, para se constatar que o prazo nele fixado para a celebração do contrato de compra e venda não era um prazo fixo essencial que, uma vez terminado, determinasse a extinção do mesmo contrato promessa, visto que, findo esse prazo, ainda era possível a realização da compra e venda, mesmo que integrada por sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. A execução específica implica necessariamente o vigência de contrato promessa e a mera constituição em mora, com o atribuição ao contratante não faltoso da faculdade de converter esta em incumprimento definitivo e de resolver o contrato nos termos dos artigos 808º e 801º, n.o 2, do Cód. Civil, mas que os recorrentes nunca usaram: não é possível a execução específica de um contrato promessa que, tendo ficado extinto, já não exista, pelo que a consagração do direito a ela implica que as partes tenham considerado admissível a celebração da compra e venda prometida mesmo depois de terminado o prazo fixado.

Acresce que o que, com base no contrato promessa, foi objecto de registo predial, foi a própria promessa de venda, não tendo sido feito com base nela qualquer registo provisório de aquisição, que consequentemente não tinha por que ser renovado, pelo que não faz sentido a invocação, pelos recorrentes, das normas registais a que aludem.

Não assiste, pois, razão aos recorrentes”.

Todavia, o caso julgado apenas vincula o autor e os réus BB e mulher, CC (artigos 671º e 498º do Código de Processo Civil), que aliás não recorreram para o STJ; não é oponível ao recorrente, titular de relações incompatíveis (como adiante se verá) com a que foi objecto de apreciação definitiva.

Por esta razão, não fica o Supremo Tribunal da Justiça impedido de apreciar o presente recurso, em toda a

sua extensão.

5. Como se viu, o recorrente pretende que neste recurso se aprecie a alegada caducidade do registo do contrato-promessa, resultante de não ter sido celebrado o correspondente contra de compra e venda dentro do prazo inscrito no registo (“Prazo: 1 ano a contar de 31 de Maio de 2001.”).

À primeira vista, poder-se-ia interpretar a inscrição deste prazo no registo no sentido de que a eficácia real da promessa apenas se mantinha durante esse tempo, independentemente da manutenção ou da cessação do contrato-promessa em si mesmo considerado. Poder-se-ia aliás invocar em favor desta interpretação a função de publicidade e de garantia da segurança jurídica desempenhada pelo registo predial, e da correspondente tutela da confiança dos terceiros, objectivo último da fé pública registal.

Neste sentido, o recorrente observa que “não podem os terceiros que confiaram na fé pública do registo predial vir a ser prejudicados por estipulações contratuais que não constam desse registo”.

No entanto, o regime expressamente definido pelo Código do Registo Predial obriga a chegar a conclusão diversa.

Segundo o disposto na al. d) do nº 1 do artigo 95º respectivo, do extracto da inscrição deve constar “o prazo da promessa, se estiver fixado”; em consonância com esta exigência, o correspondente registo caduca “pelo decurso do prazo de duração do negócio”, de acordo com o nº 1 do artigo 11º do Código.

Significa isto que a confiança que os terceiros podem depositar na inscrição de um prazo para a duração da promessa está expressamente dependente da duração substancial dessa mesma promessa; o que obriga, num caso como o presente, a verificar se o decurso do prazo contratualmente acordado para a celebração do contrato definitivo provocou a caducidade do contrato (já que não consta do processo que tenha sido resolvido por nenhuma das partes).

6. Com efeito, não está em causa uma hipotética resolução do contrato-promessa com fundamento em ter sido ultrapassado o prazo estipulado para a celebração da compra e venda correspondente. A afirmação dos réus BB e mulher, na contestação, de que à data da compra e venda “o mencionado contrato-promessa de compra e venda já se encontrava resolvido pelo decurso do tempo” corresponde à alegação de caducidade; a resolução (cfr. artigo 432º e segs. do Código Civil) carece de ser declarada.

Tornar-se-ia pois indispensável à procedência deste recurso que estivesse provado que as partes tinham criado um prazo convencional de caducidade do contrato-promessa, nos termos previstos no nº 2 do artigo 298º do Código Civil, ou seja: que estivesse assente que, findo o prazo sem que estivesse celebrado o contrato definitivo, o contrato-promessa cessava os seus efeitos.

Ora a verdade é que, tal como se observou no citado acórdão de 19 de Março de 2009 deste Supremo Tribunal, a previsão expressa da possibilidade de execução específica exclui essa interpretação. É aliás exacto, como refere Manuel Henrique Mesquita (Obrigações Reais e Ónus Reais, Coimbra, 2003, pág.240) que “a estipulação da eficácia real implica necessariamente o direito à execução específica, direito este que não pode ser afastado pelos contraentes (a qual seria contraditória com a eficácia real) (...)”.

Do texto do contrato-promessa, junto a fls. 26, consta o seguinte:

“A escritura de compra e venda será celebrada neste Cartório no prazo de um ano, obrigando-se, na

mesma data, eles, primeiros outorgantes, a entregar o prédio livre e as respectivas chaves. No caso de a escritura não ser feita na data indicada, por culpa deles, primeiros outorgantes, desde já se reconhece ao segundo outorgante o direito de execução específica (...).No caso de o segundo outorgante não cumprir, por culpa sua, o presente contrato, este indemnizá-los -á em perdas e danos (...).”

Este trecho é expressamente incompatível com a alegação de caducidade.

Assim sendo, a eficácia do registo da promessa de venda a favor do autor mantinha-se quando nele foram inscritas “as hipotecas registadas a favor do Banco 2º R. pelas inscrições C-1 e C-2”, cuja vigência o recorrente pretende seja declarada, em reconvenção; não está preenchido o requisito exigido pelo nº 1 do artigo 11º do Código do Registo Predial para a possa ser declarada a caducidade da promessa.

Mantendo-se o registo, manteve-se a eficácia real da promessa, nos termos do nº 1 do artigo 413º do Código Civil; as hipotecas entretanto constituídas não são eficazes em relação ao autor, porque se deve entender que a ineficácia abrange, tanto os actos de disposição do prédio, como os actos de oneração (assim, Manuel Henrique Mesquita, op. cit., pág. 252 e segs.), pois são aptos a impedir o promitente-vendedor de cumprir a promessa de venda do direito de propriedade plena, como é o caso.

Resta saber se deve ser ordenado o cancelamento das inscrições correspondentes, uma vez que se conclui pela ineficácia e não pela invalidade dos actos de constituição das hipotecas.

A resposta é, todavia, afirmativa. O caso julgado formado no processo nº 407/06.0TBACN impede os réus BB e mulher de virem suscitar, em acção posterior, qualquer motivo de invalidade do contrato-promessa que pudesse ter sido invocado como meio de defesa na primeira acção (nº 1 do artigo 489º do Código de Processo Civil); e o mesmo se diga, por referência ao presente processo, em relação ao ora recorrente.

7. Nestes termos, resta negar provimento ao recurso.

Custas pelo recorrente.

Supremo Tribunal de Justiça, 25 de Março de 2010

Maria dos Prazeres Pizarro Beleza (Relatora)

Lopes do Rego

Barreto Nunes

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>