

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1442/20.0T8VNG.P1	15 de dezembro de 2021	Jorge Seabra

DESCRITORES

Impugnação da decisão da matéria de facto > Declarações de parte > Abuso de representação

SUMÁRIO

I - A impugnação da decisão de facto assume carácter instrumental, no sentido de que a mesma só deve merecer decisão por parte do Tribunal ad quem quando, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito, seja possível extrair algum efeito útil em termos de acolhimento da pretensão do Recorrente; Se esse efeito útil não for possível de alcançar, o Tribunal ad quem deve abster-se de conhecer de tal impugnação.

II - As declarações de parte são apreciadas livremente pelo Tribunal e, por conseguinte, dentro dessa margem de livre apreciação, as mesmas podem servir de base probatória para a prova de factualidade controvertida, ainda que favorável ao declarante.

Ainda assim, em condições de normalidade, essas declarações, quando desacompanhadas de outros subsídios probatórios que as confirmem, não serão bastantes para a demonstração de factos favoráveis ao próprio declarante.

III - Há abuso de representação para efeitos do preceituado no artigo 269º, do Cód. Civil quando o representante, actuando embora dentro dos limites formais dos poderes que lhe foram outorgados por meio de procuração, actua em oposição à relação subjacente, seja com o que dela resulte de modo directo, seja pela violação dos deveres de lealdade impostos pela boa-fé.

IV - Incumbe ao representado enquanto interessado na ineficácia do negócio em causa demonstrar, à luz do preceituado no artigo 342º, n.º 1, do Cód. Civil, os pressupostos que permitam a integração do quadro factual na hipótese normativa do citado artigo 269º.

TEXTO INTEGRAL

Processo n.º 1442/20.0T8VNG.P1 - Apelação

Origem: Juízo Central de Vila Nova de Gaia - Juiz 2

Relator: Des. Jorge Seabra

1º Adjunto: Desembargador Pedro Damião e Cunha

2º Juiz Adjunto: Desembargadora Maria de Fátima Andrade

*

Sumário (elaborado pelo Relator):

.....

.....

.....

**

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação do Porto:

I. RELATÓRIO:

1. B... e mulher **C...** instauraram contra **D...** a presente acção de condenação sob a forma de processo comum peticionando, a final, que seja declarado ineficaz o contrato de compra e venda celebrado pela Ré consigo própria e, em consequência, que seja cancelado o registo de aquisição da fracção ali em causa (fracção "AF").

Sem prescindir, pediram, ainda, que seja declarado nulo o mesmo contrato por violação do preceituado no artigo 63º-E, n.º 1, da Lei Geral Tributária, com o consequente cancelamento do mesmo registo de aquisição da fracção "AF" a favor da Ré.

A título subsidiário, a assim não se entender, deve, ainda, a Ré ser condenada no pagamento da quantia de € 27.193,87, correspondente ao valor que os mesmos lhe mutuaram e demais juros de mora ou, ainda, aquele valor a título de enriquecimento sem causa.

Para tanto, no essencial, os Autores alegaram que a Ré utilizou abusivamente em seu favor e em prejuízo dos demandantes a procuração outorgada por estes últimos a 3.07.2002 e para celebrar consigo própria o contrato de compra e venda datado de 10.01.2020, atinente às fracções "AF" e "F", razão porque deve este último contrato ser julgado ineficaz relativamente aos próprios (AA.), que nele figuram como vendedores, e cancelado o respectivo registo de aquisição a favor da Ré, que nele figura como compradora.

Por outro lado, ainda, alegaram que não foi dado cumprimento ao citado artigo 63º-E, n.º 1, da Lei Geral Tributária, razão porque o mesmo contrato é nulo e o mesmo registo de aquisição deve ser cancelado.

Todavia, se assim não entender, sempre a Ré lhes deve restituir a quantia de € 27. 193, 87, que os mesmos adiantaram (mutuaram) àquela e para efeitos de aquisição das ditas fracções, tudo acrescido dos juros de mora, ou, em última instância, a título de enriquecimento sem causa.

*

2. A Ré contestou a acção, impugnando parcialmente a factualidade alegada e, em reconvenção (admitida), partindo do pressuposto da improcedência da causa e do reconhecimento do seu direito de propriedade sobre as fracções antes referidas, peticionou a condenação dos Autores a retirar da fracção

“AF” (garagem) todos os bens que ali se encontram ou a vê-los declarados perdidos em seu favor (da Ré), sendo certo que estes, apesar de intimados para tal, não o fizeram.

*

3. Os Autores responderam à reconvenção, mantendo a versão dos factos por si alegados e concluíram, a final, pela improcedência de reconvenção e pela condenação da Ré nos termos já constantes do seu articulado inicial.

*

4. Foi proferido despacho saneador, com fixação do objecto do litígio e elaboração de temas de prova.

*

5. Realizada a audiência de julgamento, foi proferida sentença que julgou parcialmente procedente a acção e totalmente procedente a reconvenção, decidindo-se, assim, condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia de € 3.726,00, absolvendo-a do demais peticionado, e condenar os Autores/Reconvindos a retirar os seus bens da fracção “AF”, ou a considerar os mesmos «perdidos» a favor da Ré/Reconvinte.

*

6. Inconformados, vieram os Autores interpor recurso de apelação, oferecendo alegações e deduzindo, a final, as seguintes

CONCLUSÕES

.....
.....
.....

*

7. A Recorrida ofereceu contra-alegações ao recurso interposto pelos Autores, nas quais pugnou pela improcedência do recurso.

Mais, ainda, interpôs **recurso subordinado**, aduzindo, neste âmbito, as seguintes

CONCLUSÕES

.....
.....
.....

*

Foram observados os vistos legais.

Cumprido decidir.

**

II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO:

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso - cfr. artigos 635º, n.º 3, e 639º, n.ºs 1 e 2, ambos do CPC.

No seguimento desta orientação, as questões essenciais a decidir no presente recurso são as seguintes:

a)- Nulidade da sentença;

b)- Impugnação da decisão de facto;

c)- Do mérito da sentença recorrida.

**

III. FUNDAMENTAÇÃO de FACTO:

O Tribunal de 1ª instância julgou provados os seguintes factos:

- 1- Os Autores e a Ré conheceram-se há cerca de cinquenta anos, através de uma tia da Autora.
- 2- Os Autores e a Ré começaram a desenvolver laços de amizade e de proximidade.
- 3- Os Autores tratavam a Ré por “tia”.
- 4- Pelo menos há cerca de 18 anos, a Ré começou a frequentar a casa dos Autores ao fim de semana.
- 5- A Autora acompanhou algumas vezes a Ré a consultas, e quando os Autores iam às compras levavam também a Ré e, de longe a longe, iam passear.
- 6- Os Autores verificaram que existia um apartamento à venda na sua rua, o que de imediato comunicaram à Ré.
- 7- A Ré não dispunha de dinheiro para adquirir o imóvel e sabia que não lhe seria concedido crédito bancário em face da idade.
- 8- A 23 de Maio de 2002, o Autor celebrou um contrato-promessa de compra e venda relativo às fracções autónomas designadas pelas letras “F”, correspondente a uma habitação do tipo T1, no 1.º andar direito, com entrada pelo n.º .. da Rua ..., e “AF”, correspondente a uma garagem na subcave, com entrada pelo n.º ..., conforme documento junto a fls. 12 a 13v.º.
- 9- No referido contrato foi fixado o valor de aquisição do imóvel em € 72.326,00.
- 10- A 3 de Julho de 2002, os Autores celebraram um contrato de compra e venda atinente ao aludido imóvel.
- 11- Sem herdeiros legitimários, a Ré aceitou que os Autores ficassem como titulares do direito de propriedade das duas referidas fracções e quando a Ré falecesse, os Autores seriam para todos os efeitos legais os proprietários dos imóveis.
- 12- No dia 3 de Julho de 2002, a Ré, na qualidade de procuradora de E..., vendeu ao Autor, pelo preço de € 60.000,00, a fracção autónoma designada pela letra “P”, correspondente a uma habitação no 2.º andar esquerdo traseiras, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio urbano afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição F – dois, sito na Rua ..., n.ºs ..., ..., ..., ... e ... e Praceta ..., n.ºs .., .. e ..., freguesia ..., concelho de Valongo, conforme escritura de compra e venda junta a fls. 14 a 16v.º.
- 13- No próprio dia, os Autores outorgaram uma procuração a favor da Ré conferindo-lhe poderes para gerir e administrar as fracções autónomas designadas pelas letras “F” e “AF”, do prédio urbano sito na Rua ...,

n.ºs .. a .., podendo vendê-las ou prometer vendê-las a quem entender ou mesmo a ela própria, ficando a mandatária autorizada nos termos do art.º 261.º do Código Civil, a realizar negócio consigo mesma, conforme documento junto a fls. 19 a 20.

14- A fracção “F” passou desde então a ser a residência da Ré.

15- Os Autores começaram a utilizar a garagem, o que fizeram ao longo de 18 anos.

16- Por contrato de compra e venda celebrado no dia 23/11/2006, os Autores venderam a F..., pelo preço de € 68.600,00, que receberam, a fracção autónoma designada pela letra “P”, referida em 12, conforme escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca junta a fls. 21 a 25.

17- Esta venda foi efectuada com intervenção de mediadora imobiliária.

18- O Autor efectuava, pelo menos algumas vezes, com dinheiro seu, o pagamento da água e luz relativos ao apartamento que constituía a residência da Ré e era depois reembolsado por esta.

19- O Autor efectuava o pagamento do IMI relativo ao mesmo apartamento e era depois reembolsado pela Ré.

20- O Autor mudava lâmpadas no referido apartamento.

21- Com a mudança para o apartamento de Vila Nova de Gaia, a Ré manteve a sua empregada, que tratava da lide da casa.

22- Quando a Ré ficou sem empregada, a Autora sugeriu-lhe uma senhora que trabalhava no Café vizinho.

23- Essa senhora começou a trabalhar em casa da Ré.

24- No final de 2019, Autores e Ré deixaram de se relacionar entre si.

25- Por escritura de compra e venda celebrada em 10/1/2020, a Ré, por si enquanto compradora e ainda como procuradora e em representação dos vendedores B... e mulher C..., poderes que lhe conferem a procuração irrevogável arquivada no extinto Cartório Notarial de Vila Nova de Gaia, onde constam os poderes especiais para fazer negócio consigo mesma, vendeu em nome dos seus representados, a si mesma, pelo preço global de € 47.451,20, as fracções autónomas designadas pelas letras “F” e “AF”, ambas pertencentes ao prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., n.ºs ..., .. e .. e Arruamento sem denominação oficial, n.ºs ... a ..., da freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, conforme escritura de compra e venda junta a fls. 26 a 28.

26- Na referida escritura de compra e venda, a Ré declarou que os imóveis foram vendidos pelo valor de € 47.451,25, em 48 prestações mensais de € 988,57 cada.

27- Não existiu qualquer pagamento.

28- Foi acordado entre Autores e Ré que o valor da venda do imóvel de ... ficaria para os Autores para fazer face ao adiantamento do valor para aquisição do imóvel de Vila Nova de Gaia.

29- Os Autores deslocaram-se ao Cartório Notarial e foram informados de que a Ré teria celebrado escritura de compra a venda, com ela própria, em representação dos Autores, no dia 10 de Janeiro de 2020.

30- As fracções autónomas designadas pelas letras “F” e “AF” encontram-se registadas a favor da Autora pela Ap. 4009, de 2020/01/10, conforme Certidão Permanente com o código de acesso: PP-.....-.....-.....-.....

31- A Ré enviou ao Autor, que a recebeu, a carta datada de 21 de Janeiro de 2020, junta a fls. 29, exigindo a entrega da fracção “AF”.

32- Até hoje, os Autores não contactaram a Ré para procederem à retirada dos bens da referida fracção e

recusaram fazê-lo, conforme documento junto a fls. 41 e verso.

**

Por seu turno, o Tribunal de 1ª instância julgou como não provados os seguintes factos:

- 1- Os Autores e a Ré começaram a partilhar as suas vidas como se de família se tratasse;
- 2- A Ré tratava os Autores por sobrinhos;
- 3- A Autora tratava das refeições da Ré;
- 4- Autores e Ré foram ficando cada vez mais próximos, e durante 3 anos, a Ré passava o dia em casa dos Autores;
- 5- Os Autores levavam a Ré para a sua casa, para passar os fins-de-semana;
- 6- Os Autores faziam as compras à Ré;
- 7- A Ré pediu aos Autores que assim que vissem um imóvel disponível perto de si lhe dissessem, para o adquirir e, dessa forma, viveriam próximos, o que permitiria a convivência diária;
- 8- Na sequência do referido em 6 dos factos provados, a Ré pediu que a levassem a ver o imóvel;
- 9- Após terem visitado o imóvel a Ré, de imediato, pediu aos Autores que tratassem de tudo;
- 10- A Ré questionou os Autores se seria possível que os mesmos adiantassem o valor necessário à aquisição do imóvel, valor que a Ré liquidaria assim que possível, garantindo-lhes que pagaria até juros pelo valor emprestado;
- 11- A Ré pediu aos Autores que avançassem com a aquisição do imóvel, sendo que o mesmo ficaria em nome daqueles para garantir o valor que os mesmos iam adiantar;
- 12- Dias após a celebração do contrato-promessa referido em 8 dos factos provados, a Ré comunicou aos Autores que, como forma de garantia de pagamento, iria colocar a casa de ... em nome deles, assegurando-lhes que, desse modo, não ficariam desprotegidos caso algo lhe acontecesse;
- 13- Os Autores não queriam outra casa, já que tinham a sua casa de morada de família e um outro imóvel iria acarretar despesas acrescidas desnecessárias, ao que a Ré propôs que vendessem o imóvel pelo valor mais alto que conseguissem;
- 14- Mais propôs que os Autores ficassem com a garagem do imóvel de Vila Nova de Gaia, fracção "AF", e que todos os valores seriam acertados após a venda do imóvel de ...;
- 15- Os Autores não tinham garagem no seu imóvel;
- 16- Os Autores aceitaram a proposta da Ré;
- 17- No dia 3 de Julho de 2002, os Autores decidiram outorgar uma procuração a favor da Ré conferindo-lhe poderes para gerir e administrar somente a fracção autónoma designada pela letra "F", do prédio urbano sito na Rua ..., n.ºs .. a ..;
- 18- Quando chegaram ao Cartório verificaram que na minuta constavam quer a fracção "F", quer a "AF", ao que a Ré disse para deixar estar uma vez que eram família e que sabiam o acordo que tinham feito, pelo que a procuração não passaria de um pró-forma;
- 19- Os Autores acreditaram na Ré;
- 20- Após vários anos sem conseguir vender o imóvel de ..., os Autores viram-se obrigados a aceitar a única proposta que tiveram, apenas em 2006;

- 21- Os Autores pagaram, de comissão, pela venda referida em 16 dos factos provados, o valor de € 3.500,00;
- 22- A Ré comprometeu-se a liquidar a quantia de € 7.226,00, acrescida de juros, assim que conseguisse;
- 23- Os anos foram passando e a relação familiar foi ficando cada vez mais estreita;
- 24- A Ré pedia aos Autores para lhe tratarem de tudo;
- 25- Os Autores tratavam a Ré como se fosse sua mãe;
- 26- A Autora confeccionava as refeições da Ré, tratava da sua higiene, limpava-lhe a casa e tratava da sua medicação;
- 27- A Ré só muito recentemente começou a sentir limitações motoras que (por precaução) a levaram a pedir ajuda para tomar banho;
- 28- A Autora chegou a auxiliar a Ré nessa tarefa três ou 4 vezes.
- 29- Em 2019, foi diagnosticada à Autora uma doença renal, que a obrigou a fazer tratamentos de hemodiálise;
- 30- A Autora perdeu a força, quer anímica, quer física, para tratar das suas próprias necessidades e deixou de poder continuar a tratar da Ré que, à data, precisava de cuidados diários;
- 31- Pouco a pouco, a Ré foi deixando de falar com os Autores, afastando-se cada vez mais;
- 32- Sem que nada o fizesse prever, no final do ano de 2019, a Ré deixou de dirigir a palavra aos Autores, não atendendo sequer telefonemas;
- 33- Sempre que os Autores iam a casa da Ré, a senhora que começou a trabalhar ali não lhes permitia a entrada e sempre que tentavam o contacto via telefone, a referida senhora não passava a chamada;
- 34- No final do ano de 2019, os Autores começaram a ouvir nas redondezas que a referida senhora ia, alegadamente, apoderar-se do património da Ré;
- 35- Da única vez que o Autor conseguiu falar com a Ré após a ter visto na rua, a mesma gozou com ele, rindo-se da situação juntamente com a referida senhora;
- 36- Ao longo destes anos, a Ré teve sempre a companhia da sua empregada L1..., que só em Agosto de 2019, (por razões de saúde) deixou de trabalhar na sua casa;
- 37- Essa empregada fazia toda a lide da casa e tratava das compras diárias e pagamentos de água, luz, comunicações, farmácia, correios, etc.;
- 38- A Ré era autónoma;
- 39- Quando Autores e Ré faziam as compras em conjunto, a Ré convidava-os sempre para almoçar e pagava sempre os almoços de todos;
- 40- Autora e Ré iam juntas ao cabeleireiro e também aqui a Ré pagava todas as despesas;
- 41- Normalmente, Autores e Ré encontravam-se no Café vizinho;
- 42- Quando a Ré passeava com os Autores, pagava todas as despesas;
- 43- Foi a Autora que convenceu a Ré a comprar o apartamento de Vila Nova de Gaia;
- 44- A Ré obteve o compromisso por parte dos Autores de que cuidariam dela na sua velhice, atendendo a todas as suas necessidades;
- 45- Os Autores mantiveram o apartamento de Ermesinde arrendado até à sua venda;
- 46- Em 2006, os Autores declararam perante a Ré que estava completamente pago todo o valor que

tenham investido no apartamento de Vila Nova de Gaia;

47- O Autor pagava os impostos relativos à garagem de Gaia com dinheiro seu;

48- Até aos dias de hoje, passou a ser a D. G... a tratar da lide da casa, das compras diárias e pagamentos de água, luz, comunicações, farmácia, correios, etc., auxiliando a Ré também com os banhos;

49- Durante quase um mês, os Autores não foram a casa da Ré, não a contactaram, nem atenderam os seus telefonemas;

50- A Ré sentiu-se desamparada e percebeu que não podia contar com os Autores, caso viesse a necessitar do seu auxílio num futuro muito próximo;

51- A Ré considerou ofensivas algumas atitudes do Autor, nomeadamente apresentar-se completamente nu à sua frente, e irritar-se agredindo-a, porque a Ré se recusou a comprar um leitão para o aniversário;

52- Os Autores esconderam da Ré o real estado de saúde da Autora;

53- Os Autores protestaram com barulho no Cartório Notarial e fizeram o mesmo no Café onde trabalha “a senhora que passou a tratar da Ré”;

54- Os Autores dirigiram-se à D. G... e disseram-lhe: “Vais pagar o que fizeste!”;

55- Após saber dos protestos que os Autores tinham feito no Cartório e no Café, ameaçando a D. G..., a Ré decidiu mudar as fechaduras de casa e do correio;

56- A Ré mudou o telefone por estar a receber chamadas anónimas que a incomodavam;

57- Os pagamentos referidos em 26 foram feitos até 2005.

**

IV. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

IV.I. RECURSO PRINCIPAL:

IV.I.I Nulidade da Sentença:

Nas suas extensas conclusões, a dado passo sustentam os Recorrentes que a sentença proferida é nula.

Importa, pois, em termos lógicos, conhecer, em primeiro lugar, de tal questão.

Neste contexto, e no seu modo peculiar de configurarem as nulidades da sentença, sem sequer fazerem qualquer menção ao preceituado no artigo 615º, do CPC, sustentam os Recorrentes (**conclusão uu**) o seguinte: “... Razão pela qual deverá a sentença ser considerada nula e substituída por douta decisão que julgue a nulidade da escritura (de compra e venda celebrada pela Ré a 10.01.2020) e ordene o cancelamento do registo.”

Perante tal alegação dos Recorrentes, fica-nos a seguinte dúvida: é a sentença que é nula, ou, ao invés, é a escritura de compra e venda que é nula por violação do preceituado no artigo 63º-E, da Lei n.º 12/2017 de 23.09? (vide, ainda, **conclusões oo) a tt**).

É evidente, em nosso ver, pela simples leitura da aludida conclusão uu) que não está em causa qualquer uma das nulidades da sentença previstas no artigo 615º, do CPC, sendo certo que, como é consabido, o elenco das nulidades da sentença constante de tal normativo é taxativo **[1]**, no sentido de que apenas configuram nulidades da sentença algum dos precisos vícios consignados nas alíneas a) a e) do n.º 1, do citado normativo.

Ora, o que os Recorrentes esgrimem é realidade completamente distinta da nulidade da sentença,

enquanto vício na sua própria elaboração, pois que o que os mesmos invocam é antes um erro de julgamento, qual seja não ter o Tribunal a quo julgado nula a escritura de compra e venda acima referida por violação do citado artigo da Lei n.º 12/2027 quando, na sua perspectiva e à luz dos factos julgados como provados, assim deveria ter sucedido.

Porém, se assim for, isto é se existir o alegado erro de julgamento – admitindo-o, por dever de raciocínio – a consequência a extrair por este Tribunal não é **nunca** o decretamento da nulidade da sentença, que não existe, mas a eventual alteração da decisão proferida, com a consequente revogação, nessa parte, da sentença proferida, dando acolhimento à pretensão dos Recorrentes.

Improcede, assim, a pretensa nulidade da sentença.

E também não constitui nulidade da sentença, nomeadamente para efeitos do preceituado no artigo 615º, n.º 1, alínea c), do CPC, a circunstância de existir uma alegada contradição entre os factos provados e a decisão proferida (vide conclusão nn) do recurso).

Essa contradição pode, a existir, conduzir do mesmo modo a um erro de julgamento – no sentido de uma errónea subsunção do quadro factual ao quadro jurídico aplicável ao caso -, a importar uma decisão final distinta da que foi proferida pelo Tribunal de 1ª instância e não, como parecem sugerir os Recorrentes, uma nulidade da sentença por contradição entre «a fundamentação e a decisão proferida».

Esta contradição, enquanto vício da sentença previsto na citada alínea c) do n.º 1, do artigo 615º, pressupõe que a **fundamentação jurídica** acolhida pelo juiz no acto decisório aponte no sentido inequívoco da procedência da acção ou da excepção e, surpreendentemente, a decisão proferida seja de improcedência da acção ou da excepção ou vice-versa.

Ora, no caso dos autos, nada disto sucede, sendo a decisão consentânea e lógica com a argumentação ou fundamentação jurídica exposta na sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância.

Se essa fundamentação jurídica está correcta ou não e se a decisão é de manter ou não, obviamente não é matéria atinente à nulidade da sentença, enquanto vício de procedimento na sua elaboração, mas atinente ao seu próprio mérito e só nesse âmbito pode ser conhecida e dirimida.

O que, em síntese, significa, sem mais considerações que improcedem as nulidades arguidas pelos Recorrentes.

**

IV.I.II. Impugnação da decisão de facto:

Dirimida a questão anterior, cumpre conhecer e decidir da impugnação da decisão de facto deduzida pelos Recorrentes.

Segundo o preceituado no artigo 640º, n.º 1, do CPC, quando seja impugnada a decisão de facto proferida pelo Tribunal de 1ª instância, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de imediata rejeição do recurso: a) os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados; b) os concretos meios probatórios, constantes do processo ou do registo de gravação nele realizado, que impunham decisão diversa sobre os pontos de facto impugnados; c) a decisão alternativa que, no entender do recorrente, deveria ter sido proferida pelo Tribunal de 1ª instância.

Por outro lado, ainda, segundo o n.º 2, alínea a), do mesmo normativo, quando sejam invocados como

fundamento da impugnação da decisão de facto meios de prova pessoal que tenham sido gravados em audiência, deve, ainda, o recorrente indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o alegado erro de julgamento, sem prejuízo de poder também proceder à transcrição (integral ou parcial) dos excertos que considere relevantes.

No caso dos autos, mostrando-se, em termos gerais (e sem prejuízo do que infra se dirá em relação a cada um dos pontos impugnados), cumpridos os ditos ónus, cabe conhecer da impugnação da decisão de facto quanto aos pontos de facto em crise, seja em função dos concretos meios probatórios convocados pelos Recorrentes, seja, ainda, em função de outros que, mostrando-se disponíveis nos autos, se nos mostrem relevantes à decisão a proferir.

De facto, como é pacífico e resulta do preceituado no artigo 662º, n.º 1, do CPC, o Tribunal da Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa da acolhida no Tribunal de 1ª Instância, formando, pois, para tanto, nesse contexto, a sua **própria e autónoma convicção**, à luz de uma apreciação crítica da prova, ou seja, da leitura e interpretação da mesma, segundo as regras da lógica, da experiência e da ciência aplicáveis ao caso.

Dito isto, nesta sede, os Recorrentes discordam do julgamento como não provados dos factos constantes dos pontos 1 a 14, 16 a 22, 29, 35 e 47 do respectivo elenco, sustentando que as suas declarações de parte prestadas em audiência de julgamento impunham uma decisão distinta, qual seja a prova dos ditos pontos da matéria de facto – vide conclusões a) e j) do recurso principal.

Em matéria de impugnação da decisão de facto vale, em nosso ver e conforme já o decidimos em outros acórdãos, uma regra que se pode dizer prévia ou prejudicial quanto à reapreciação da decisão de facto reclamada do Tribunal da Relação.

Essa regra, que vem sendo sucessivamente reafirmada pela jurisprudência, é a de que a impugnação da decisão de facto não é um fim em si mesmo antes assume evidente carácter instrumental face à pretensão do Recorrente, no sentido de que só colhe sentido e utilidade o Tribunal da Relação conhecer da impugnação da decisão de facto deduzida pelo Recorrente se, à luz do enquadramento jurídico aplicável ao litígio em causa, a alteração da factualidade provada ou não provada assumir interesse efectivo para o acolhimento da pretensão do Recorrente e para o provimento do recurso.

Nesta perspectiva, a impugnação da decisão de facto é um meio ou um instrumento que a lei adjectiva coloca funcionalmente ao dispor do Recorrente apenas para, através dele e da consequente alteração da decisão de facto, atingir a alteração do sentido decisório acolhido pelo Tribunal de 1ª instância e a consequente procedência, total ou parcial, do recurso por si interposto.

Como assim, em nosso ver, a impugnação da decisão de facto não pode ser vista de forma autónoma e independente face ao resultado que o Recorrente visa alcançar através do recurso e, nesse contexto, desligada do quadro jurídico aplicável ao concreto litígio em causa, sendo certo que o Tribunal não visa, através da sua actividade jurisdicional, resolver dúvidas ou problemas abstractos ou teóricos, mas, de forma pragmática, resolver um concreto litígio em face das específicas regras de direito que se lhe mostrem aplicáveis.

Por conseguinte, se, por qualquer motivo, o facto a que se dirige aquela impugnação for irrelevante/inócuo

para a decisão a proferir, então torna-se inútil a actividade 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 inócuo ou insuficiente para efeitos decisórios.

Quer isto dizer, em suma, que não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando o facto objecto da impugnação não for susceptível de, face ao quadro normativo aplicável e às regras do ónus de prova, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente ou inútil. **[2]**

Neste mesmo sentido, se pronuncia ABRANTES GERALDES, quando refere que “... de acordo com as diversas circunstâncias, isto é, de acordo com o objecto do recurso (alegações e, eventualmente, contra-alegações) e com a concreta decisão recorrida, são múltiplos os resultados que pela Relação podem ser declarados quando incide especificamente sobre a matéria de facto. Sintetizando as mais correntes: (...) abster-se de conhecer da impugnação da decisão da matéria de facto quando os factos impugnados não interfiram de modo algum com a solução do caso, designadamente por não se visionar qualquer solução plausível da questão de direito que esteja dependente da modificação que o recorrente pretende operar no leque de factos provados ou não provados.» **[3]** [sublinhados nossos]

Aqui chegados, os Recorrentes, como se viu, impugnam, além do mais, os pontos 1 a 9 e 35 do elenco dos factos não provados, sustentando que os mesmos deveriam, em sentido oposto, ter sido julgados como provados.

Os ditos pontos consubstanciam a seguinte matéria de facto:

“1- Os Autores e a Ré começaram a partilhar as suas vidas como se de família se tratasse;

2- A Ré tratava os Autores por sobrinhos;

3- A Autora tratava das refeições da Ré;

4- Autores e Ré foram ficando cada vez mais próximos, e durante 3 anos, a Ré passava o dia em casa dos Autores;

5- Os Autores levavam a Ré para a sua casa, para passar os fins-de-semana;

6- Os Autores faziam as compras à Ré;

7- A Ré pediu aos Autores que assim que vissem um imóvel disponível perto de si lhe dissessem, para o adquirir e, dessa forma, viveriam próximos, o que permitiria a convivência diária;

8- Na sequência do referido em 6 dos factos provados, a Ré pediu que a levassem a ver o imóvel;

9- Após terem visitado o imóvel a Ré, de imediato, pediu aos Autores que tratassem de tudo;

(...)

35- Da única vez que o Autor conseguiu falar com a Ré após a ter visto na rua, a mesma gozou com ele, rindo-se da situação juntamente com a referida senhora.”

Ora, tendo presente, por um lado, a matéria de facto já constante dos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6 do elenco dos factos provados (que não foi impugnada) e, por outro, as considerações antes expostas quanto ao carácter instrumental da impugnação da decisão de facto, com o devido respeito, não se vislumbra – nem os Recorrentes o explicitam minimamente, seja nas alegações, seja nas conclusões – que relevo concreto

podem tais factos assumir para a decisão do presente litígio e, em especial, para a resolução das questões jurídicas pendentes e para a procedência das suas pretensões.

Ao invés, segundo julgamos, os ditos factos revelam-se, de todo irrelevantes face ao objecto do litígio e às questões que nele se esgrimem, quais sejam - **o abuso de representação da Ré ao outorgar a escritura de compra e venda de 10.01.2020 e consequente ineficácia de tal acto translativo; - a nulidade da mesma escritura por violação do artigo 63º-E da Lei Tributária; - a restituição da quantia de € 27. 193, 87, a coberto de um contrato de mútuo celebrado entre as partes ou, em última instância, a coberto do alegado enriquecimento sem causa da Ré; - a absolvição dos Autores/Reconvindos do pedido reconvenicional de retirada dos seus bens da fracção AF**), nada acrescentando, assim, os ditos factos, em termos de pertinência ou utilidade para a decisão a proferir quanto a tais questões e sendo, por isso, de todo inócuas ou inúteis para tal desiderato.

Com efeito, se as relações pessoais ou de especial amizade entre as partes (Autores e Ré) podem servir de circunstancialismo susceptível de justificar ou explicar os negócios que as envolveram e sobre os quais incide o presente litígio, o que releva de em termos essenciais é, nesse contexto, o conteúdo dos ditos negócios e as circunstâncias ou condições em que os mesmos foram celebrados ou que imediatamente precederam a sua celebração, o que extravasa, de todo, a matéria de facto constante dos pontos 1 a 9 do elenco dos factos não provados e, ademais, já resulta suficientemente demonstrado à luz dos factos provados em 1 a 6 do elenco dos factos provados da sentença e que, repete-se, nem sequer foram impugnados.

Dito de outro modo, talvez mais preciso e mais sintético, os factos 1 a 9 do elenco dos factos não provados impugnados pelos Recorrentes, ainda que se considerassem integralmente provados como estes defendem, nenhuma alteração ou influência poderiam assumir quanto à solução jurídica das supra citadas questões suscitadas nos autos pelos mesmos Recorrentes, ou seja, para a resolução do presente litígio e tendo em vista uma eventual procedência do recurso e acolhimento das pretensões deduzidas pelos mesmos à luz do complexo de **factos essenciais** que constituem a causa de pedir invocada pelos mesmos.

Por conseguinte, nesta parte da decisão de facto nenhuma alteração se justifica ser introduzida nesta instância, sendo antes de rejeitar, atenta a sua irrelevância, a impugnação dos ditos pontos 1 a 9 do elenco dos factos não provados.

E exactamente o mesmo e pelas mesmíssimas razões se impõe quanto ao sobredito ponto 35 do mesmo elenco dos factos não provados, pois que o mesmo é ostensivamente irrelevante para a decisão das mesmas questões jurídicas a tratar neste recurso (antes referidas) e para a sua eventual procedência.

Ainda com base nestas mesmas razões, que nos escusamos a aqui repetir, é também de rejeitar a impugnação da matéria de facto constante dos pontos 20 e 29 do elenco dos factos não provados, na estrita medida em que qualquer uma das ditas asserções de facto se mostra, de todo, irrelevante para a decisão a proferir nestes autos e em função das questões jurídicas acima expostas.

Com efeito, face às sobreditas questões e pretensões dos Autores é de todo irrelevante saber-se se os Autores apenas conseguiram vender o imóvel sito em ... em 2006 e pela única proposta que tiveram (ponto 20 do elenco dos factos não provados), assim como é inconsequente em termos jurídicos a afirmação sobre

alegados problemas renais da Autora e os tratamentos que a mesma teve que efectuar (ponto 29 do mesmo elenco dos factos).

Improcede, assim, nesta parte, a impugnação da decisão de facto.

Prosseguindo, os Recorrentes discordam, ainda, do julgamento quanto aos pontos 10 a 14 e 16 do mesmo elenco dos factos não provados, sustentando que, à luz das suas declarações de parte prestadas em audiência de julgamento, tais factos deveriam ter sido julgados como provados.

Os pontos em causa têm a seguinte redacção:

“10- A Ré questionou os Autores se seria possível que os mesmos adiantassem o valor necessário à aquisição do imóvel, valor que a Ré liquidaria assim que possível, garantindo-lhes que pagaria até juros pelo valor emprestado;

11- A Ré pediu aos Autores que avançassem com a aquisição do imóvel, sendo que o mesmo ficaria em nome daqueles para garantir o valor que os mesmos iam adiantar;

12- Dias após a celebração do contrato-promessa referido em 8 dos factos provados, a Ré comunicou aos Autores que, como forma de garantia de pagamento, iria colocar a casa de ... em nome deles, assegurando-lhes que, desse modo, não ficariam desprotegidos caso algo lhe acontecesse;

13- Os Autores não queriam outra casa, já que tinham a sua casa de morada de família e um outro imóvel iria acarretar despesas acrescidas desnecessárias, ao que a Ré propôs que vendessem o imóvel pelo valor mais alto que conseguissem;

14- Mais propôs que os Autores ficassem com a garagem do imóvel de Vila Nova de Gaia, fracção “AF”, e que todos os valores seriam acertados após a venda do imóvel de ...;

16- Os Autores aceitaram a proposta da Ré.”

Como se evidencia dos termos da impugnação da decisão de facto, os Recorrentes estribam a decisão diversa quanto aos factos em apreço apenas e só nas suas próprias declarações de parte, ao passo que o Tribunal de 1ª instância considerou quanto à matéria em causa que as ditas declarações de parte, estando desacompanhadas de outros subsídios probatórios, não seriam bastantes para demonstrar a dita factualidade, que se apresenta como favorável aos declarantes (Autores) e a quem incumbia o respectivo ónus de prova, à luz do preceituado no artigo 342º, n.º 1, do Cód. Civil.

Importa, assim, previamente à análise das próprias declarações dar breve nota da nossa posição quanto ao valor probatório deste novo meio de prova, consagrado no artigo 466º, do novo Código de Processo Civil.

Nos termos estatuídos no citado artigo 466º do CPC, as partes podem requerer, até ao início das alegações orais em 1.ª instância, a prestação de declarações sobre factos em que tenham intervindo pessoalmente ou de que tenham conhecimento directo (n.º 1); às declarações das partes aplica-se o disposto no artigo 417º – quanto ao dever de cooperação para a descoberta da verdade – e ainda, com as necessárias adaptações, o estabelecido na secção anterior, relativa à prova por confissão das partes (n.º 2); o tribunal aprecia livremente as declarações das partes, salvo se as mesmas constituírem confissão (n.º 3).

Trata-se de disposição inovadora introduzida no novo Código, mencionando-se na Exposição de Motivos da proposta de lei n.º 113/XII, que está na origem da Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho, que se prevê “a possibilidade de prestarem declarações em audiência as próprias partes, quando face à natureza pessoal dos factos a averiguar tal diligência se justifique, as quais são livremente valoradas pelo juiz, na parte em

que não representem confissão.”

A relevância probatória destas declarações tem sido objecto de apreciação pela doutrina e jurisprudência, salientando-se, este nível, três posições distintas, a saber:

- Uma primeira que confere às declarações de parte um carácter integrativo e supletivo, no sentido de que as declarações de parte apenas podem servir de elemento de clarificação de outras provas já produzidas ou, ainda, como meio probatório supletivo quando não existam outros meios de prova acessíveis e desde que assegurado o contraditório **[4]**.

- Uma segunda posição, que vem sendo sufragada pela maioria da jurisprudência, sustenta que as declarações de parte constituem um princípio de prova e, nesse contexto, por princípio, não são bastantes para estabelecer, por si só, qualquer juízo de aceitabilidade final, podendo coadjuvar a prova desde que em conjugação com outros elementos de prova. **[5]**

Como assim, segundo esta outra corrente, em condições normais e por princípio, as declarações de parte, ainda que livremente valoradas pelo tribunal, não podem servir de sustento à prova de factos favoráveis ao próprio declarante, salvo quando acompanhadas de outros meios de prova que os corroborem.

- Uma terceira posição defende a auto-suficiência e o valor autónomo das declarações de parte, com o sentido de que as declarações de parte devem ser valoradas de forma livre pelo tribunal e, nesse contexto, nada obsta a que a mesmas, ainda que não se encontrando corroboradas por outros meios de prova, sejam consideradas como meio bastante à demonstração de factos favoráveis ao declarante, desde que as mesmas se revistam de credibilidade bastante para esse efeito. **[6]**

Em nosso ver, dúvidas não existem de que as declarações de parte que, diga-se, divergem do depoimento de parte, devem ser atendidas e valoradas com algum cuidado. Não se pode ignorar que, como meio probatório são declarações interessadas, parciais e não isentas, em que quem as produz tem um manifesto interesse na acção.

De facto, estamos em crer que seria de todo insensato que sem mais, nomeadamente, sem o auxílio de qualquer outro meio probatório, seja ele documental ou testemunhal, o Tribunal desse como provados os factos pela própria parte alegados e por ela, tão só, admitidos.

Não obstante o supra referido, o certo é que são um meio de prova legalmente admissível e pertinentemente adequado à prova dos factos que sejam da natureza que ele mesmo pressupõe (factos em que as partes tenham intervindo pessoalmente ou de que as partes tenham conhecimento directo).

Nesse contexto, tais declarações são apreciadas livremente pelo tribunal (466.º, n.º 3, do CPC) e, nessa apreciação, em função da credibilidade que as mesmas possam merecer, engloba-se a sua suficiência à demonstração do facto a provar, ainda que favorável ao declarante.

Por conseguinte, a afirmação, peremptória e inequívoca, de as declarações das partes não poderem fundar, de per si e só por si, um facto constitutivo do direito do depoente, não é correta, porquanto, apresentada sem qualquer outra explicação, não deixaria de violar, ela mesma, a liberdade valorativa que decorre do citado n.º 3 do artigo 466.º do CPC.

Mas compreende-se, apesar disso, que, tendencialmente as declarações das partes, sem qualquer corroboração de outra prova, qualquer que ela seja, não apresentem, ainda assim, e sempre num juízo de liberdade de apreciação casuística pelo tribunal, a suficiência bastante à demonstração positiva do facto

pretendido provar.

Neste contexto de suficiência probatória, e não propriamente de valoração negativa e condicionada da prova (e só assim pode ser, respeitando o princípio que se consagra no artigo 466.º, n.º 3 do CPC) parece-nos claro que nunca pode estar em causa a violação da norma constitucional que salvaguarda a tutela efectiva do direito (artigo 20.º, n.º 5, da CRP).

Evidentemente que, perspectivando de modo inverso o problema, também a admissão da prova por declaração de parte num sentido interpretativo de onde decorresse, em qualquer circunstância, a prova dos factos constitutivos do direito invocado por mero efeito das declarações favoráveis, não deixaria de violar aquela norma constitucional, na medida em que, num processo de partes e contraditório como é o processo civil, uma tal interpretação deixaria praticamente sem possibilidade de defesa – e aí, sem tutela efectiva – a parte contrária, confrontada com essa versão.

Como assim, a prova por declarações de parte, nos termos enunciados no artigo 466.º do Código de Processo Civil, é apreciada livremente pelo tribunal, na parte que não constitua confissão, na certeza de que a livre apreciação é sempre condicionada pela razão, pela experiência e pelas circunstâncias e que, neste enquadramento, a declaração de parte que é favorável e que surge desacompanhada de qualquer outra prova que a sustente ou sequer indicie, será, em nosso ver, normalmente, insuficiente à prova de um facto essencial à causa de pedir.

Feitas estas considerações, cumpre, pois, analisar as declarações de parte invocadas pelos Recorrentes e que, segundo os mesmos, imporiam uma decisão diversa quanto aos pontos de facto acima referidos.

Nesta matéria, este Tribunal procedeu à audição integral das declarações de parte dos Autores e, nestas, prestou particular atenção às declarações de parte do Autor marido, que revelou um mais exacto conhecimento dos factos ora em discussão e atinentes às circunstâncias dos negócios que envolveram as partes.

O Autor referiu em declarações de parte que o imóvel sito em Gaia foi adquirido com meios seus e a pedido da Ré (que não tinha meios económicos para tanto, nem acesso ao crédito), ou seja, com dinheiro seu e de sua esposa, que assim adiantaram o preço do aludido imóvel, embora o mesmo se destinasse, de facto, à Ré e para a sua habitação, sendo certo que os Autores habitavam na mesma rua onde fica situado o dito imóvel em Gaia.

Mais disse que o valor desse adiantamento lhes seria pago pela Ré através do preço a obter com a venda do imóvel sito em ..., sendo que, para isso, o dito imóvel de ... foi “ passado “ para o seu nome (seu e de sua mulher), como «garantia» ou «meio de pagamento» daquele adiantamento.

Esta matéria de facto, nos seus termos essenciais, já consta dos pontos 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16 e 28 do elenco dos factos provados **e que não se mostram impugnados.**

Nesta perspectiva, considerando as declarações de parte dos Autores e a matéria de facto que já consta dos aludidos pontos da matéria de facto julgada como provada, não se vislumbram quaisquer razões para divergir quanto ao julgamento como não provados dos pontos 10, 11, 12 e 13, pois que o resumo do essencial das declarações de parte do Autor, neste conspecto, é precisamente que o imóvel de Gaia foi adquirido pelos Autores a pedido da Ré, que o valor do preço de aquisição de tal imóvel foi suportado pelos mesmos e que a Ré lhes «vendeu» (transmitiu) o imóvel de ... como «garantia» ou «meio de pagamento»

do valor adiantado, através do valor a obter pelos Autores com essa venda, naturalmente no pressuposto de que os valores envolvidos nos dois negócios fossem iguais ou muito próximos.

A questão coloca-se ou centra-se, assim, em termos essenciais, segundo cremos, no facto de a Ré ter proposto aos Autores que os mesmos “ ficassem com a garagem do imóvel de VN Gaia, a fracção “AF” e que todos os valores seriam acertados após a venda do imóvel de ... “(ponto 14), proposta esta que os Autores aceitaram.” (ponto 16).

Diga-se que, de facto, foi esta a versão trazida aos autos pelos Autores e foi esta a versão que os mesmos confirmaram nas suas declarações de parte, em particular, como se referiu, o Autor marido.

Sucedo que, em nosso ver, uma tal versão dos factos não colhe sentido, em função das regras da experiência e da lógica e de outros factos que se encontram demonstrados e aceites pelos Autores, pois que não os impugnaram, ou seja, fazendo a devida concatenação de todos os factos e de todas as provas produzidas no processo.

Falamos, em primeiro lugar, da relação próxima, de confiança e amizade que existia, à data, entre todos os envolvidos (vide factos provados em 1 a 5) e, sobretudo, em segundo lugar, da circunstância de, fruto dessa particular relação de confiança e proximidade que então existia entre as partes, a Ré ter aceitado que o prédio que pretendia adquirir para a sua residência (e pelo qual iria pagar aos Autores o respectivo preço através, pelo menos, do produto da venda do imóvel sito em ...) permaneceria em nome dos Autores, como, aliás, permaneceu até à celebração da escritura de compra e venda de Janeiro de 2020.

Com efeito, com o devido respeito, no aludido contexto de confiança e amizade entre todos (que existiu, pelo menos, até final de 2019 - vide facto provado em 24, que não foi impugnado) não se vê a que título ou sob que justificação iria a Ré propor que os Autores “ficassem”, isto é, que fossem eles os proprietários da garagem do imóvel de Gaia - a fracção “AF” - e tivessem que vir a pagar pela mesma um qualquer diferencial de preço (800 ou 900 contos, como referiu o Autor marido nas suas declarações) após o encontro de contas a realizar na sequência da venda do imóvel de ... quando, por um lado, ambas as fracções - a fracção F (apartamento) e AF (garagem) - estavam já em nome dos Autores (vide factos em 8, 10 e 11 dos factos provados, **que não foram impugnados**) e, portanto, caso a Ré viesse a falecer (dada a sua idade avançada) sempre esses imóveis seriam seus (deles Autores), em nome de quem se encontravam registados.

Com efeito, encontrando-se o apartamento T1 (fracção “F”) e a garagem (fracção “AF”) em nome dos Autores - que figuraram como compradores de tais fracções em lugar da Ré -, não se vê, no quadro de grande confiança e amizade que então existia entre as partes, justificação plausível para a Ré pretender que a garagem ficasse para os Autores a título de pagamento dos valores adiantados pelos mesmos, quando, de direito, era assim que já sucedia, pois que os Autores eram os compradores e os titulares inscritos de ambas as fracções.

Por outro lado, ainda, também não justificaram, de forma minimamente lógica e plausível, os Autores o seu interesse na dita garagem, sendo certo que nem sequer se sabe se os Autores tinham ou não garagem no imóvel onde habitavam (vide resposta negativa ao ponto 15 do elenco dos factos não provados, que também não foi impugnado).

Vale pois por dizer que, mesmo a considerarem-se as declarações de parte dos Autores e, em especial, as

declarações de parte do Autor marido, e ainda que as mesmas não se mostrem, de facto, corroboradas por qualquer outro meio de prova ou indício produzido nos autos, certo é, ainda, que a versão que o mesmo alegou e confirmou de viva voz em audiência de julgamento não é, em nosso ver e segundo um juízo de apreciação crítica, conforme às regras da experiência e da lógica, consistente, plausível e credível.

Por conseguinte, quanto aos aludidos pontos 11, 12, 13, 14 e 16 do elenco dos factos não provados, segundo aquela que é a nossa própria e autónoma convicção, não existem razões para divergir do julgamento efectuado pelo Tribunal de 1ª instância, mantendo-se, pois, como não provados os ditos factos. No entanto, quanto ao ponto 10, face aos citados meios de prova, julgamos, em sentido oposto ao decidido pelo Tribunal de 1ª instância, face às declarações de parte dos Autores e às próprias declarações de parte prestadas pela Ré e respectivo depoimento de parte (que também escutámos na íntegra), que ficou absolutamente claro que a Ré se propôs pagar/restituir aos Autores o valor que os mesmos aceitaram adiantar para a aquisição no seu interesse (da Ré) das fracções sitas em Gaia (F e AF), prevendo, para tanto, o valor a obter com a venda do imóvel sito em ..., no pressuposto de que o mesmo, por princípio, cobriria aqueles valores adiantados pelos Autores.

Como assim, sob o ponto **9º-A** dos factos provados decide-se aditar um novo facto com a seguinte redacção:

A Ré comprometeu-se perante os Autores a proceder à restituição aos mesmos do valor que estes teriam que adiantar para a realização da aquisição do apartamento sito em Vila Nova de Gaia, nomeadamente através do produto da venda do imóvel sito em

Em seguida impugnam, ainda, os Recorrentes os pontos 17, 18 e 19, que têm a seguinte redacção:

“17. No dia 3 de Julho de 2002, os Autores decidiram outorgar uma procuração a favor da Ré conferindo-lhe poderes para gerir e administrar somente a fracção autónoma designada pela letra “F”, do prédio urbano sito na Rua ..., n.ºs .. a ..;

18. Quando chegaram ao Cartório verificaram que na minuta constavam quer a fracção “F”, quer a “AF”, ao que a Ré disse para deixar estar uma vez que eram família e que sabiam o acordo que tinham feito, pelo que a procuração não passaria de um pró-forma.

19. Os Autores acreditaram na Ré. “

Neste contexto importa começar por referir que se encontra demonstrado (e não impugnado) que no dia 3.07.2002, os Autores celebraram o contrato de compra e venda das ditas fracções “F” e “AF”, na sequência de um prévio contrato-promessa de compra e venda de tais fracções celebrado a 23.05.2002 (vide factos provados em 8. e 10. dos factos provados e não impugnados).

E, ainda, mostra-se também demonstrado (e não impugnado) que **naquele mesmo dia 3.07.2002**, os Autores, por meio de escritura pública, outorgaram uma procuração irrevogável a favor da Ré, conferindo-lhe, além do mais, poderes para gerir e administrar as fracções autónomas designadas pelas letras “F” e “AF”, do prédio urbano sito na Rua ..., n.ºs .. a .., podendo vendê-las ou prometer vendê-las a quem entender ou mesmo a ela própria, ficando a mandatária autorizada nos termos do artigo 261º do Código Civil, a realizar negócio consigo mesma (vide facto provado em 13. dos factos provados e não impugnado). Significa isto que, através da impugnação da matéria de facto constante dos pontos 17, 18 e 19 do elenco dos factos não provados e da sua demonstração, visam os Recorrentes que se dê como provado algo de

radicalmente distinto do que consta da procuração referida no aludido ponto 13.

Com efeito, ali consta que os Autores outorgaram à Ré poderes para gerir e administrar a fracção “F” e “AF”, incluindo poderes para as vender, incluindo a ela própria (Ré), ao passo que, de acordo com o constante dos pontos 17, 18 e 19, os Autores pretendem que fique demonstrado que aquela procuração se referia apenas e só à fracção F e não à fracção AF, tendo sido, para tanto, induzidos em erro por parte da Ré.

Esta alegação dos Autores não pode, logicamente, desligar-se dos pontos 14 e 16 do mesmo elenco dos factos não provados, no sentido de que a mesma só colhe sentido se, de facto, estivesse assente entre as partes (Autores e Ré) que aqueles ficariam com a fracção “AF”, como pagamento parcial dos valores adiantados pelos Autores no negócio de aquisição da fracção “F”.

Nesta hipótese, faria, de facto, sentido que a fracção “AF” ficasse excluída da procuração outorgada pelos Autores a favor da Ré, por forma a salvaguardar que tal fracção “AF” sempre seria (e permaneceria) como propriedade dos Autores.

Sucedo que, como se viu a propósito da impugnação dos pontos 14 e 16 da factualidade não provada, os Autores não lograram provar esses outros factos, ou seja, que a fracção “ AF ” ficaria para eles, como alegadamente querido pela Ré e por si aceite.

Ora, sendo assim, falece também, em nosso ver, ao contrário do que defendem os Recorrentes, a prova dos factos referidos em 17, 18 e 19, pois que, repete-se, não existindo qualquer demonstração de que a fracção “AF” se destinaria aos Autores também carece de sustento probatório a pretendida exclusão desta fracção do âmbito da procuração forense outorgada a 3.07.2002 pelos mesmos em favor da Ré.

Ao invés, o que resulta, em nosso ver, da circunstância de a compra e venda das fracções “F” e “AF” ter sido celebrada no mesmo dia da procuração outorgada pelos Autores em favor da Ré é, segundo as regras da experiência e da lógica, o propósito de a Ré, sabendo que as duas fracções estavam registadas em nome dos Autores mas destinando-se as mesmas a ela própria (que ali pretendia passar a ter a sua residência, como sucedeu) e estando previsto o seu pagamento com o produto da venda do imóvel sito em Ermesinde, assegurar-se, através da dita procuração, que seria ela a gerir e administrar as duas fracções e, sobretudo, que, a qualquer momento, poderia fazer suas as ditas fracções e inscrevê-las em seu nome no registo, pois que essa procuração também lhe outorgava poderes para vender, incluindo a ela própria, essas mesmas fracções.

Note-se, aliás, neste conspecto, que, **na mesma data em que foi outorgada a dita procuração** e a aludida compra e venda das fracções “F” e “AF”, a Ré declarou vender aos Autores, que declararam comprar, a fracção “P”, sita em ... (vide facto provado em 12, que não foi impugnado), sendo certo que o valor que iria ser obtido com essa venda (que não era possível saber nessa data...) ficaria, conforme combinado entre as partes, para os Autores e para fazer face ao adiantamento do valor da aquisição do imóvel de Vila Nova de Gaia – vide facto provado em 28, que também não foi impugnado.

É certo, diga-se, que resultou provado que os Autores utilizaram a dita garagem (fracção AF) durante cerca dezoito anos (ponto 15 do elenco dos factos provados e não impugnado), mas não cremos que, no contexto de grande amizade e confiança que perdurou entre as partes durante esse período (vide facto provado em 24, não impugnado), seja possível extrapolar algo quanto à propriedade da dita fracção “AF”, pois que é de

considerar como normal, naquele contexto, que a Ré consentisse que os Autores utilizassem a dita garagem, tanto mais que não há notícia que a Ré tivesse veículo automóvel para ali guardar/aparcar e/ou que os Autores não tivessem também garagem no prédio onde viviam em Gaia.

Por conseguinte, em nosso ver, inexistente prova bastante para julgar como provados os factos 17, 18 e 19 do elenco dos factos não provados, que assim se devem manter.

Prosseguindo, impugnam também os Autores o facto constante do ponto 21 do elenco dos factos não provados, defendendo a sua demonstração.

Resulta da escritura de compra e venda referida sob o ponto 16 dos factos provados que o negócio ali em causa foi celebrado com recurso a mediação mobiliária da empresa “H..., Lda.”

Isso mesmo foi, ainda, confirmado pelo Autor marido nas suas declarações de parte.

Destarte, dúvidas não existem, em nosso julgamento, por um lado, que existiu mediação imobiliária no contexto da celebração daquele negócio e, naturalmente, que algum preço foi pago pela prestação de tais serviços de mediação.

O Autor referiu que procederam ao pagamento, a esse título, da quantia de € 3.500,00.

Sucedendo, no entanto, que, apesar disso, nenhum documento foi juntado para comprovar tal despesa em concreto, sendo certo que não é crível que um tal montante seja pago em numerário ou, a sê-lo, que não exista um recibo ou qualquer outro documento comprovativo desse pagamento (v.g., cheque, etc...).

Por outro lado, ainda, no dito negócio não intervieram apenas os Autores, mas ainda uma terceira sociedade vendedora (“I..., Lda.”) e a própria compradora, F...

Por conseguinte, em nosso ver, na ausência de qualquer documento que comprove o alegado pagamento da comissão (que seria fácil de obter junto da empresa prestadora de serviços, através da obtenção do **contrato de mediação - e comprovativo das partes que nele outorgaram - e/ou do recibo de tal pagamento**) e, ainda, quem, de facto, fez esse pagamento ou suportou esse custo, não obstante as declarações de parte do Autor e na ausência de qualquer meio de suporte dessas suas afirmações, deve manter-se o dito facto como não provado, como decidido pelo Tribunal de 1ª instância.

Na verdade, sendo indiscutido que incumbia aos Autores demonstrar esse facto, enquanto constitutivo da sua pretensão (artigo 342º, n.º 1, do Cód. Civil), a dúvida que permanece quanto ao valor de tal comissão e quanto à pessoa que procedeu ao respectivo pagamento, há-de ser resolvida contra a parte onerada com o dito ónus de prova, em conformidade com o princípio que emerge do disposto no artigo 414º, do CPC.

Nesta perspectiva, as partes e, em particular, a parte que sabe (ou deve saber) que está onerada com a demonstração de um facto que lhe é favorável não pode deixar de ser sancionada em termos de consequências do incumprimento daquele ónus, sendo certo que o princípio da auto-responsabilidade das partes pelos meios probatórios que aduzem ao processo se mantém plenamente em vigor.

Por conseguinte, quanto ao ponto 21 do elenco dos factos não provados indefere-se também a sua impugnação.

Impugnam também os Autores o ponto 22 do mesmo elenco de factos não provados, sustentando, do mesmo modo, que o dito ponto deveria ter sido julgado provado.

Em nosso ver, o que revela nesta matéria já consta do ponto 8-A acima aditado, qual seja que a Ré se obrigou, comprometeu perante os Autores a restituir-lhes o valor que os mesmos teriam que adiantar para

a realização do negócio de compra e venda do apartamento (e garagem) em Gaia, nomeadamente através do valor a obter com a venda do imóvel sito em

Como assim, nada cumpre alterar quanto ao decidido em 1ª instância.

Por último, ainda, impugnam os Autores o ponto 47 do elenco dos factos não provados, sustentando também que, à luz das declarações de parte do Autor marido, esse ponto deveria ter sido julgado como provado.

O dito facto (pagamento de impostos relativo à garagem com dinheiro seu, do Autor) é, com o devido respeito, totalmente irrelevante para a decisão das questões suscitadas nos autos e acima referidas, que aqui nos escusamos a repetir e, em particular, perante a demais factualidade que, como antes se viu, resultou provada.

Uma tal asserção de facto só poderia ter algum interesse, neste contexto, se algum pedido de restituição de tais valores tivesse sido formulado pelos Autores. Não o tendo sido - como não foi -, uma tal matéria é, como se referiu antes, no demais contexto que emerge da factualidade provada, de todo destituída de interesse para a decisão do litígio entre as partes, tal como o mesmo resulta definido pela causa de pedir e pelos pedidos formulados.

Improcede, assim, a impugnação deste outro facto, atenta a sua irrelevância.

Por conseguinte, à luz do todo o exposto, procede apenas parcialmente a impugnação da decisão de facto e quanto ao sobredito ponto 9º-A.

*

IV.I.III. Do mérito da sentença.

Encerrada a reapreciação da decisão da matéria de facto em função da impugnação levada a cabo pelos Recorrente, cumpre conhecer do mérito da sentença recorrida, em função das concretas questões suscitadas pelos mesmos no confronto com tal decisão.

Nesta sede, a título principal, os Recorrentes advogam a ineficácia do negócio de compra e venda celebrado pela Ré mediante a escritura pública de 10.01.2020 e tendo por base a procuração que os Recorrentes emitiram em favor da Ré a 3.07.2002 - vide factos provados em 13 e 25.

Todavia, importa dar nota que os Autores/Recorrentes não advogam a ineficácia total do dito negócio de compra e venda, mas apenas na parte quem o mesmo tem por objecto a fracção (garagem) "AF", não pondo, portanto, em causa aquele negócio na parte que atina com a fracção (apartamento T 1) "F".

Os Autores/Recorrentes defendem a dita ineficácia do negócio (consigo mesmo) de compra e venda celebrado entre a Ré, enquanto vendedora (em representação dos Autores e em função da já referida procuração de 3.07.2002), e a ela própria, enquanto compradora, tendo por objecto a fracção " AF " (garagem), estribando-se numa alegada conduta abusiva da Ré/procuradora, que teria agido ostensivamente contra o interesse dos ali vendedores (representados), sendo certo que ambos (os Autores e a Ré) tinham acordado que a dita procuração tinha por objecto apenas e só a gestão/administração e eventual venda e compra, incluindo a si própria (Ré), da aludida fracção "F" e nunca da fracção "AF".

Dito de outro modo, segundo os Autores/Recorrentes sabendo a Ré, procuradora, segundo o combinado entre ambos, que a fracção "AF" sempre se lhes destinaria e que a procuração, apesar de formalmente se

referir a ambas as fracções “AF” e “F”, apenas tinha, na realidade, por objecto a fracção “F” (apartamento), daí resulta, à evidência, que a Ré, procuradora, actuou de forma desleal, de má-fé, em detrimento dos seus interesses (deles Autores) e procurando satisfazer apenas os seus interesses, ou seja, em abuso de representação.

Como assim, em seu ver, a sentença recorrida, ao julgar improcedente a sua pretensão quanto à ineficácia da escritura de compra e venda de 10.01.2020 e **no que tange à fracção “AF”** violou o disposto nos artigos 261º e 269º, do Cód. Civil.

Conforme é pacífico, a procuração é o negócio jurídico unilateral cujo efeito consiste em alguém, o dominus, atribuir a outrem, o procurador, poderes para que este celebre negócios jurídicos ou pratique actos jurídicos em sua representação e o substitua na prática desses actos ou negócios. Os negócios celebrados pelo procurador em representação do dominus produzem efeitos, directa e imediatamente, na esfera jurídica deste último, sem necessidade de qualquer actividade ulterior do procurador (artigo 258º, do Cód. Civil). **[7] [8]**

Nesta perspectiva, a procuração, enquanto instrumento de representação voluntária, apresenta evidentes vantagens para o representado que, por vários motivos, pode estar interessado em que outrem aja em seu nome, em sua representação, emitindo, para tanto, uma procuração para o efeito.

No entanto, este instrumento comporta também riscos para o representado, seja por actuação indevida ou abusiva do representante (procurador) em face dos interesses daquele primeiro, que, assim, podem ser postos em causa pela actuação do procurador.

Ciente destes riscos, o legislador prevê três tipos distintos de protecção dos terceiros (que não são parte na procuração ou no negócio que lhe está subjacente - negócio-base) e do próprio representado.

O primeiro tipo de protecção resulta do preceituado no artigo 261º, n.º 1, do Cód. Civil.

Este normativo prevê o seguinte: “É anulável o negócio pelo representante consigo mesmo, seja em nome próprio, seja em representação de terceiro, a não ser que o representado tenha especificadamente consentido na celebração, ou que o negócio exclua por sua natureza a possibilidade de um conflito de interesses.” (sublinhado nosso)

Este normativo, como salientam P. LIMA, A. VARELA, op. cit., pág. 243, prevê duas hipóteses de negócio consigo mesmo: - uma em que o representante celebra o negócio consigo mesmo, em seu próprio nome (contrato consigo mesmo stricto sensu); - outra em que o representante celebra o negócio consigo mesmo, mas não em seu próprio nome, antes em representação de um terceiro (contrato consigo mesmo, através de dupla representação). **[9]**

Os riscos do contrato consigo mesmo são evidentes: o representante sentir-se-á tentado, na primeira hipótese, a sacrificar os interesses do representado em benefício dos seus e, na hipótese de dupla representação, poderá prejudicar os interesses de um dos representados em benefício dos do outro.

Como assim, em qualquer uma das ditas hipóteses, como decorre do invocado normativo, o negócio é anulável nos termos gerais **[10]**, a requerimento do interessado e no prazo geral, em conformidade com o regime que decorre do preceituado no artigo 287º, do Cód. Civil.

A lei, no entanto, abre duas excepções à anulação do negócio, quais sejam a existência de consentimento

específico do representado ou, ainda, quando o negócio em causa exclua pela sua natureza a possibilidade de um conflito de interesses.

Com efeito, como assinala A. MENEZES CORDEIRO, op. cit., pág. 87, “... Em qualquer destas hipóteses, o representante pode sacrificar os interesses que lhe foram confiados; pode, ainda, parecer que tais poderes não foram devidamente acautelados – ainda que o tenham sido – com um conseqüente alarme social. Visando prevenir tudo isso, o legislador considera o negócio celebrado consigo mesmo como anulável, independentemente de ser ou não prejudicial. Ficam ressalvadas as hipóteses de o representado ter dado o seu assentimento ao negócio em causa ou de, por natureza, não poder haver conflito de interesses.” (sublinhado nosso)

No primeiro caso, o representado, dando específico consentimento ao negócio em causa, “assume o risco e o negócio prevalece em atenção ao princípio da autonomia da vontade.” **[11]**

No segundo caso, como refere ainda este último Autor, por definição, “o risco de conflito de interesses está eliminado.”

Dito isto, no caso dos autos, a aplicação do citado artigo 261º está, em nosso ver, claramente afastada.

Em primeiro lugar, porque, estando em causa a anulação (ainda que parcial – isto é, apenas na parte atinente à fracção “AF”), segundo o regime geral a que antes fizemos referência (artigo 287º), teriam os Autores/Recorrentes que invocar a declaração de anulação do negócio (insiste-se, mesmo sendo meramente parcial) e no prazo também já antes referido, não podendo, pois, o Tribunal decretar ex officio uma tal anulação do negócio.

Ora, sucede que nos presentes autos nunca (salvo agora em recurso) os Autores suscitaram ou requereram a anulação do negócio de compra e venda de 10.01.2020, mas antes suscitaram e pediram, a final, a declaração da sua ineficácia, o que é coisa bem distinta.

Todavia, mesmo a entender-se que a questão é de mera qualificação jurídica (ineficácia versus anulação), também é certo que, ainda assim, o normativo em causa não tem aplicação ao caso dos autos por inverificação dos seus pressupostos.

De facto, em segundo lugar e como já antes assinalámos, a anulação tem-se por excluída/afastada quando o representado haja consentido expressamente na celebração do negócio em causa, sendo certo que, em tal hipótese, o negócio terá que prevalecer pois o representado tinha que estar (ou devia estar) ciente do risco que assim corria.

E no caso dos autos é, em face da factualidade provada, precisamente, o que sucede, pois que os Autores (representados, enquanto vendedores, no negócio de compra e venda de 10.01.2020), através da procuração previamente outorgada em favor da Ré a 3.07.2002, consentiram, de forma expressa, que a Ré actuasse em seu nome e representação numa eventual venda **das fracções “F” e “AF”**, conferindo-lhe poderes para as vender, mas, ainda, **também para comprar ela própria essas mesmas fracções, em seu nome** (dela Ré).

Destarte, tendo existido consentimento e consentimento expresso dos Autores (representados) para que a Ré vendesse, em nome dos Autores, ambas as fracções e, ainda, para que, se assim o entendesse, as pudesse adquirir em seu próprio nome, é seguro, em nosso ver, que nunca poderia vingar a anulação prevista no artigo 261º e, ainda, que tal tivesse sido peticionado pelos Autores, o que, repete-se, não

ocorreu.

Nestas circunstâncias – que são as que resultam dos factos provados e, em especial, do teor da procuração em causa -, os Autores sabiam que existia o risco de a Ré, em sua representação, proceder à venda das duas fracções, mas também o risco (consentido) de ela própria as poder adquirir para si e em seu nome.

Por conseguinte, não existe na sentença recorrida qualquer violação do artigo 261º do Cód. Civil, que, aliás, não foi aplicado na sentença recorrida, precisamente porque, desde logo, a dita anulabilidade não foi suscitada pelos interessados, ou seja, pelos aqui Autores.

Improcede, pois, nesta parte, a apelação.

Dirimida esta questão, ainda ao nível da protecção dos terceiros e do próprio representado, o legislador consagrou ainda, além do mais que ora não releva, uma outra solução que emerge do preceituado nos artigos 268º e 269º, ambos do Cód. Civil.

O primeiro artigo (268º) versa sobre a “Representação sem poderes ” e o segundo (269º) versa sobre o denominado “ Abuso da representação”.

O artigo 268º prevê o seguinte:

“1. O negócio que uma pessoa, sem poderes de representação, celebre em nome de outrem é ineficaz em relação a este, se não for por ele ratificado.

2. A ratificação está sujeita à forma exigida para a procuração e tem eficácia retroactiva, sem prejuízo dos direitos de terceiro.

3. Considera-se negada a ratificação, se não for feita dentro do prazo que a outra parte fixar para o efeito.

4. Enquanto o negócio não for ratificado, tem a outra parte a faculdade de o revogar ou rejeitar, salvo se, no momento da conclusão, conhecia a falta de poderes do representante. “

Por seu turno, o artigo 269º prevê o seguinte:

“O disposto no artigo anterior é aplicável ao caso de o representante ter abusado dos seus poderes, se a outra parte conhecia ou devia conhecer o abuso.”

Digamos, pois, como se salienta no recente AC STJ de 6.07.2021, que o artigo 269º estabelece uma remissão intra-sistemática, dirigida à estatuição da norma do artigo 268º, do mesmo corpo de normas. Por conseguinte, ao abuso de representação estão associadas as consequências previstas para a representação sem poderes, porquanto o legislador, em lugar de regular directamente a questão dos efeitos do abuso de representação, manda-lhe aplicar o preceito do artigo 268º, do Cód. Civil. **[12]**

Contudo, como se salienta no mesmo Acórdão que vimos de citar, em ordem à tutela do terceiro, apenas o abuso de representação dele conhecido ou que ele devia conhecer (no momento da celebração do negócio) acarreta a ineficácia do negócio representativo.

A ponderação de interesses em jogo em ambos os normativos (artigo 268º e 269º) explica a diversidade de regimes entre a representação sem poderes (ou o excesso de representação) e abuso de representação.

No caso de abuso, as expectativas da contraparte alicerçam-se em bases mais consistentes, porquanto o poder de representação existe formalmente e, no caso de representação sem poderes, a lei tem em conta que a falta de poderes é, muito frequentemente, constatada pela contraparte, ou, pelo menos, em condições normais deveria sê-lo. Daí que, no caso de abuso de representação, a ineficácia face ao representado apenas seja aplicável quando a outra parte no negócio (terceiro) conhecia ou devia conhecer

o abuso, ao passo que na falta de poderes de representação, o negócio é, sem mais, ineficaz perante o representado, salvo apenas se este último o ratificar.

Neste contexto, no caso dos autos, dúvidas não existem que, **a demonstrar-se a falta de poderes de representação da Ré**, a compra e venda atinente à fracção AF seria ineficaz face aos Autores, pois que estes não ratificaram o dito negócio, antes o impugnam através da presente acção.

Por outro lado, do mesmo modo, **a demonstrar-se o abuso de representação por parte da Ré**, a mesma não poderia deixar de ter conhecimento desse vício pois que teve conhecimento do teor da procuração emitida pelos Autores a 3.07.2002, como, ainda, foi ela própria, em seu nome, quem interveio, como compradora, no negócio e compra e venda celebrado a 10.01.2020.

Por conseguinte, a questão nuclear ao mérito da causa centra-se em saber se existe falta de poderes de representação dos Autores em favor da Ré ou, ainda, se esta última actuou em abuso de representação, admitindo que agiu formalmente no âmbito dos poderes de representação que lhe foram atribuídos pelos Autores.

De acordo com a maioria da nossa doutrina, a representação sem poderes abrange ou compreende, em termos genéricos, duas modalidades.

A primeira, que é tratada no artigo 268º, abrange o caso de ao representante não terem sido atribuídos poderes para o acto que praticou (ou de estes terem cessado) e corresponde a uma situação de falta de poderes do representante. Nesta hipótese, incluem-se, ainda, os casos em que o representado não suscitou, de forma alguma, a actuação do representante.

Nesta primeira hipótese, ou seja, quando o representante age sem poderes para o acto em apreço, o negócio por ele celebrado com terceiro é, nos termos do artigo 268º, n.º 1, do Cód. Civil, ineficaz em relação ao representado, a menos que este último o ratifique.

De facto, o acto em si, ainda que levado a cabo pelo representante sem poderes para tal, pode revelar-se vantajoso para o representado e, portanto, a lei consente que este possa, apesar daquele «vício», proceder à sua ratificação, ou seja, à sua «legitimação» superveniente.

Todavia, não ocorrendo aquela ratificação, o negócio em causa é ineficaz perante o representado, o que lhe assegura uma tutela significativa, pois que o mesmo "... pode, pura e simplesmente, ignorar os efeitos do negócio, não tendo, em geral, necessidade de recorrer a quaisquer meios jurídicos para assegurar o seu interesse. Nesta medida, a situação do representado aproxima-se (...) da que se verificaria no regime da inexistência jurídica, sendo mais eficaz do que asseguraria o regime da nulidade do negócio do representante." **[13]**

Neste âmbito, descendo ao caso dos autos, como resulta da causa de pedir invocada pelos Autores na sua petição inicial, procuraram estes demonstrar a falta de poderes de representação da Ré para a venda da fracção "AF" (garagem) do prédio sito em VN Gaia, alegando que, apesar de formalmente constar da procuração outorgada a referência àquela fracção, de facto, essa fracção estava excluída do objecto da procuração e, portanto, a Ré só tinha poderes representativos seus para vender e comprar, para si própria, a fracção "F" (apartamento T1) e nunca a fracção "AF" (falta de poderes de representação para este efeito).

Sucedem que, como resulta da impugnação da decisão de facto decidida nesta instância, esta factualidade

alegada pelos Autores (e que lhes incumbia provar, enquanto elemento constitutivo da norma invocada pelos mesmos em abono da sua pretensão – cfr. artigo 342º, n.º 1, do Cód. Civil) não obteve prova – cfr. factos não provados em 14, 16 e 17 a 19 do respectivo elenco -, antes se provando outrossim que, conforme consta da aludida escritura de procuração outorgada pelos Autores, esse instrumento público atribuía especificamente poderes para a Ré proceder, em representação dos Autores, como proprietários inscritos à data das fracções “F” e “AF”, à sua venda, mas, ainda, em seu nome próprio, à compra de ambas as ditas fracções.

Por conseguinte, à luz do exposto, é evidente, salvo o devido respeito, que não existe uma situação de falta de poderes de representação por parte da Ré e, em consequência, não é aplicável a regra que emerge do citado artigo 268º, do Cód. Civil e a ineficácia do negócio de compra e venda celebrado a 10.01.2020 e atinente às fracções “F” e “AF”.

Digamos, pois, que, tal como já antes se referiu a propósito do artigo 261º, também nesta instância não se vislumbra que a sentença recorrida tenha efectuado errónea interpretação do artigo 268º, do Cód. Civil.

A segunda modalidade (abuso de representação) ocorre quando o representante, ainda que agindo formalmente no âmbito dos poderes que lhe foram conferidos pela procuração, utiliza esses poderes de forma abusiva, ou seja, utiliza-os para um fim não ajustado àquele em função do qual eles se constituíram, actuando de forma desleal face ao interesse do representado.

Em suma, como refere A. MENEZES CORDEIRO, op. cit., pág. 112 (também invocado na sentença recorrida), “... Em termos mais gerais, o abuso de representação vem a ser o exercício dos inerentes poderes em oposição com a relação subjacente, com o que dela resulte de modo directo ou por violação dos deveres de lealdade que ela postula.” (sublinhados nossos)

No mesmo sentido alinham, ainda, P. LIMA, A. VARELA, op. cit., pág. 249, quando referem “Há abuso dos poderes de representação, quando o representante, actuando embora dentro dos limites formais dos poderes que lhe foram outorgados, utiliza conscientemente esses poderes em sentido contrário ao seu fim ou às indicações do representado.” **[14]** (sublinhados nossos)

Em suma, como referem ainda R. GUICHARD, CATARINA BRANDÃO PROENÇA e ANA TERESA RIBEIRO, “... De uma forma mais genérica, pode dizer-se que o abuso de representação consiste numa actividade que (objectiva e efectivamente) pospõe, à luz da relação interna e do princípio da boa-fé, o interesse do representado ...”, gerando um dano na esfera jurídica deste, ainda que a existência deste, apesar de ser um indício importante, seja, ainda assim, insuficiente para afirmar um abuso. **[15]**

Segundo cremos e em função da causa de pedir formulada pelos Autores, também esta hipótese se mostra configurada pelos Autores ao alegarem que, mesmo a admitir-se que a procuração tivesse por objecto ambas as fracções (“F” e “AF”), a Ré, procuradora, sabia que, conforme o combinado entre ambos, a fracção “AF” (garagem) se destinava aos Autores, como pagamento parcial dos valores por si (Autores) adiantados para a aquisição da fracção “F” e que, portanto, as instruções dos representados eram no sentido de a fracção “AF” não ser vendida a outrem, nomeadamente à Ré.

Por conseguinte, segundo advogam, a Ré, ao fazer uso da procuração para proceder à venda e compra para si própria da aludida garagem actuou em desrespeito daquelas instruções, de forma desleal, de má-fé e tendo por objectivo apenas o seu benefício próprio e causar-lhes prejuízos, sendo certo que os mesmos

utilizaram durante dezoito anos a dita garagem e pagaram durante aquele período os impostos a ela atinentes.

Ora, tal como sucedeu com a antecedente alegação, também esta outra não colheu demonstração, como se evidencia do elenco dos factos não provados e se é certo que, como já se referiu, os Autores utilizaram a dita garagem durante 18 anos também é certo que só o fizeram enquanto se manteve a relação de amizade e de confiança entre ambos (Autores e Ré), sendo que cessada essa relação, a Ré exigiu a entrega da dita fracção.

Digamos, pois, como também já se referiu, que desse facto (utilização da fracção durante 18 anos e no sobredito contexto) não é possível, sem mais, extrair qualquer conclusão no sentido de a alegada propriedade da fracção “AF” ser dos Autores ou estar salvaguardada ou garantida a favor destes últimos, sendo certo que aquela conduta da Ré (ao permitir a utilização da garagem pelos Autores) é também compaginável com um acto de tolerância, natural entre pessoas que mantinham uma forte relação de amizade e confiança, que, infelizmente, veio a cessar.

Significa isto que, à partida, não se vê, em função da causa de pedir invocada pelos Autores e atenta a sua não demonstração (que lhe incumbia – artigo 342º, n.º 1, do Cód. Civil), em que moldes ou em que termos a venda das fracções em causa por parte da Ré, enquanto procuradora dos Autores, a favor da própria Ré, hipótese que também estava expressamente prevista na procuração emitida, pode consubstanciar uma actuação em abuso ou em prejuízo dos Autores e, portanto, que a sua utilização tenha violado os fins subjacentes à emissão de tal instrumento ou alguma indicação dos representados.

Aliás, em nosso ver, conjugando devidamente toda a factualidade provada, e como também já o fomos adiantando em sede de fundamentação, o que resulta do lastro probatório produzido é que, tendo os Autores adiantado à Ré um determinado valor para que esta adquirisse uma residência em VN Gaia (na mesma rua onde, à data, viviam os Autores) – T1, com garagem -, tendo a Ré “transmitido” aos Autores um imóvel em ... para garantir o pagamento daquele valor adiantado, tendo os Autores obtido, entretanto, como confessam, uma parte muito significativa do reembolso do valor que tinham adiantado à Ré (adiantamento de € 72.326,00 – reembolso de € 68.600,00 – vide factos provados em 9, 9-A, 10, 12, 16 e 28) **[16]** e tendo, posteriormente, cessado a relação de amizade e de grande confiança que existia entre todos (vide facto provado em 24), optando a Ré por fazer, então,

logo após o surgimento das ditas divergências com os Autores (em 10.01.2020), uso da aludida procuração (outorgada a 3.07.2002 - há quase dezoito anos), tal significa, em nosso julgamento, que a dita procuração foi subscrita pelos Autores, precisamente, para que lhe fosse possível (à Ré), em qualquer eventualidade, proceder à venda de tais fracções, em representação dos titulares inscritos (os Autores), a si própria, que as compraria em seu próprio nome, passando, pois, a ser, de pleno e de direito, a proprietária das mesmas.

Digamos que, através da procuração em causa e em função da sobredita factualidade provada, o interesse subjacente a tal instrumento de representação (**à luz do negócio-base ou relação subjacente**) era apenas o interesse da Ré, qual seja o de, a qualquer momento e por sua exclusiva iniciativa, poder transferir para si própria o imóvel que tinha adquirido, sendo certo que, à data em que o negócio de compra e venda foi realizado (10.01.2020), se encontrava praticamente paga a quantia que os Autores

haviam adiantado para aquele fim (faltando pagar € 3.726,00) e ademais, como se viu, tinha cessado a relação de amizade e confiança que tinha justificado que os Autores permanecessem como titulares inscritos das fracções em causa – vide, ainda, neste contexto, o ponto 11 do elenco dos factos provados.

Note-se, nesta sede, que, como bem salienta PEDRO PAIS VASCONCELOS, op. cit., pág. 120-121 (vide, ainda, notas 506, 507, 508 e 511) e é posição pacífica da maioria da doutrina e da jurisprudência, nada obsta, do ponto de vista legal, a que a procuração não tenha subjacente um interesse do dominus, mas apenas do procurador, ainda que, naturalmente, o dominus (representado) tenha sempre algum motivo relevante para subscrever a procuração em favor do procurador.

O que vem a significar que também a ineficácia do negócio de compra e venda da fracção “AF” e à luz do preceituado no artigo 269º tem de improceder, conforme se decretou em 1ª instância, não existindo, pois, razões para dela divergir nesta matéria.

Improcedem, assim, as conclusões a) a hh) do recurso interposto.

Dirimida a questão da representação e da alegada falta de poderes e/ou de abuso de representação, a título subsidiário suscitaram, ainda, os Autores a alegada nulidade do dito contrato de compra e venda de 10.01.2020 e à luz do preceituado no artigo 63º-E, da Lei Geral Tributária.

Sobre esta matéria importa, em nosso ver, a título prévio, ultrapassar alguns equívocos que, salvo melhor opinião, perpassam pelo recurso dos Autores.

Os Autores sustentam, além do mais, que, não tendo existido pagamento do preço previsto na aludida escritura de compra e venda “ não houve compra e venda “.

Com o devido respeito, os Recorrentes confundem a conclusão do negócio de compra e venda – que ocorre com o mero encontro entre a declaração de vontade do vendedor de vender a coisa e a declaração de vontade do comprador de comprar, ou seja, através do mútuo consenso dos contratantes – artigo 224º, n.º 1, do Cód. Civil –, a produção dos seus efeitos translativos reais, que é decorrência da mera celebração do negócio jurídico (artigo 408º, n.º 1, do Cód. Civil) – e o seu incumprimento, nomeadamente por falta de pagamento do preço.

De facto, por mero efeito da celebração do contrato de compra e venda, em conformidade com o disposto no artigo 879º, opera-se a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito (alínea a), gera-se a obrigação de o vendedor entregar a coisa (alínea b) e a obrigação de o comprador pagar o preço (alínea c).

Todavia, existindo incumprimento da obrigação de entrega o comprador terá o direito de exigir o cumprimento do contrato através da entrega da coisa, ao passo que o vendedor, do mesmo modo e em contrapartida, terá o direito de exigir o pagamento do preço acordado.

Significa isto que, ao contrário do que advogam os Recorrentes, a circunstância de não ter sido efectuado o pagamento do preço estipulado não importa a inexistência ou a nulidade do negócio jurídico. Aliás, no caso dos autos, a situação não deixa de ser, no mínimo peculiar, porque os vendedores não exigem nunca nestes autos o pagamento daquele preço... De facto, importa recordar que, como se salientou na nota 16 deste acórdão, os Autores não reclamam este alegado preço, mas antes consideram que o valor que receberam da venda por si efectuada do imóvel de ... (que lhes foi “ transmitido “ pela Ré) - € 68.600,00 - serviu, em parte, para abater no valor que os mesmos tiveram que adiantar à Ré para esta poder adquirir o

imóvel em Gaia (€ 72.326,00), precisamente porque a mesma não tinha dinheiro disponível para esse efeito, nem crédito bancário – vide facto provado em 7.

Digamos, portanto, que a Ré não tinha dinheiro para poder pagar a aquisição do imóvel sito em Gaia como pretendia, mas tinha património que, à partida, podia garantir aos Autores o pagamento do valor que os mesmos teriam que adiantar à Ré e até que o dito imóvel (de ...) fosse alienado.

E, neste contexto, percebe-se o porquê de os Autores não exigirem aquele preço, antes optem por, em nosso ver, infundadamente, vir invocar a nulidade do contrato de compra e venda.

Com efeito, se é certo que o preço ali previsto (no negócio de compra e venda de 10.01.2020) não tem, no fundo, correspondência com a realidade subjacente e, por isso, não foi pago, isso resulta, à evidência, da circunstância de o preço do imóvel em causa (sito em Gaia, ou seja, as fracções “F” e “AF”) ter sido pago (em parte) com o produto da venda do imóvel de

Ora, sendo assim, é evidente, com o devido respeito, que não tem aplicação ao caso dos autos o preceituado no artigo 63º-E, da Lei Geral Tributária, na redacção introduzida pela Lei n.º 92/2017, de 22.08, pois que este normativo tem em vista a proibição de pagamentos em numerário de valores superiores a € 3.000,00, ou o seu equivalente em moeda estrangeira.

Destarte, se não ocorreu qualquer pagamento daquele preço, como antes se viu, tal significa que não houve pagamento em numerário e, portanto, será apodíctico dizer-se que a norma em apreço não tem qualquer aplicação ao caso dos autos.

Improcede, pois, também esta outra nulidade invocada pelos Autores/Recorrentes e com ela as conclusões ii) a uu) do recurso.

Por último, ainda, advogam os Autores/Recorrentes que a Ré se obrigou a liquidar o valor adiantado para a aquisição do imóvel sito em Gaia (€ 72.326,00), acrescido de juros de mora, juros estes que totalizam, incluindo o capital de € 7.226,00 (correspondente à soma entre € 3.726,00 + 3.500,00, este último a título de comissão por si paga à sociedade mediadora pela venda do imóvel de ...), tudo no valor total de € 27.193,87.

Esta pretensão dos Autores dependia, como é bom de ver, da prova da factualidade por si alegada quanto ao alegado mútuo das quantias de € 3.726,00 e € 3.500,00 e, ainda, de a Ré ter assumido a obrigação de pagar juros por esse capital assim mutuado.

Sucedo que, em nosso ver, não existe qualquer prova do alegado mútuo e, ainda, menos que a Ré se tenha obrigado a restituir algum valor em dinheiro, acrescido de juros de mora – vide factos não provados, que se mantiveram nesta instância.

O que resultou provado foi coisa diversa, qual seja que, repete-se, os Autores adiantaram à Ré um valor de € 72.326,00 para que esta lograsse adquirir para sua residência um imóvel sito em Gaia (T1 + garagem), intervindo eles Autores como compradores do dito imóvel e outorgando, concomitantemente, a procuração já antes referida nos autos.

Neste contexto, a Ré, comprometeu-se a transferir para os Autores um outro imóvel (sito em ...), sendo que esse imóvel, por princípio, seria bastante, em termos de valor de mercado, para cobrir aquele valor adiantado; Digamos pois que a restituição do valor adiantado seria, segundo o previsto pelas partes, efectuado por outro meio que não dinheiro (que a Ré não dispunha), mas através do aludido imóvel, no

pressuposto de que, por princípio, o produto da sua posterior venda seria bastante para o acerto das “ contas “ entre as partes.

Estaremos, pois, segundo julgamos, perante uma hipótese clara de dação pro solvendo ou de dação em função do cumprimento, tal como prevista no artigo 840º, n.º 1, do Cód. Civil, em que o devedor (no caso a Ré) efectua ao credores (Autores) uma prestação diferente da que seria devida (imóvel sito em ..., em vez do dinheiro correspondente à quantia adiantada pelos Autores), para que através do seu valor (a realizar numa posterior venda, como veio a suceder), obtenha a satisfação possível do seu crédito, sendo certo que o crédito do credor só se extingue na medida da respectiva satisfação. **[17]**

De facto, ao contrário do que defende a Recorrida, nada nos autos indica que o imóvel sito em ... seria, por si só, o bastante para solver a dívida em causa perante os Autores, mas antes pelo contrário o que emerge da factualidade provada (vide facto provado aditado nesta instância sobre o n.º 9-A) é que a Ré/Recorrida se comprometeu perante os Autores a pagar-lhes na íntegra o valor que os mesmos adiantaram (€ 72.326,00), **nomeadamente** através do imóvel sito em ..., ou seja, partindo do princípio que o produto resultante da venda do mesmo bastaria para extinguir a dívida, mas que tal também poderia não suceder (tanto mais que nada existe nos autos que demonstre o valor de mercado do imóvel em causa nas datas em causa ou que as partes o tenham indagado), caso em que a dívida se extinguiria com a venda do imóvel e na medida do produto de tal venda.

Como assim, sem que seja necessário, em nosso ver, chamar à colação o instituto do enriquecimento sem causa, até pelo seu carácter subsidiário, dúvidas não podem existir, à luz do preceituado no citado artigo 840º, que a Ré deverá proceder ao pagamento do valor do débito que não foi extinto pela venda do imóvel sito em ..., ou seja, ao pagamento da quantia de € 3.726,00 (72.326,00 - 68.600,00), como se decretou na sentença recorrida.

Relativamente já aos juros de mora sobre tal quantia, em nosso ver, improcede a apelação.

De facto, não tendo a dita obrigação de pagamento daquele valor um prazo certo para ser efectuado (pois que nada resulta da convenção das partes a esse nível), nenhuma mora pode ser imputada à Ré quanto a tal pagamento, sendo certo que, ademais da inexistência de um prazo certo, também nenhuma interpelação extrajudicial existiu (ou foi demonstrada) também por parte dos Autores à Ré quanto ao pagamento do dito valor - cfr. artigo 805º, n.º 2, do Cód. Civil

Como assim, os juros apenas poderiam ser exigidos (e devidos) desde a citação da Ré, nos termos do n.º 1 do mesmo artigo 805º, mas isso supunha que os mesmos tivessem sido peticionados pelos Autores, o que não sucedeu - vide artigo 110º da petição inicial, onde não existe qualquer menção a tal pretensão de juros de mora, salvo quanto aos alegadamente vencidos.

Por conseguinte, à luz do antes exposto, terá que improceder o recurso de apelação interposto pelos Autores, sendo de manter a sentença recorrida, seja quanto à parcial procedência do pedido - nos termos sobreditos -, seja, ainda, quanto à procedência do pedido reconvenicional.

Com efeito, sendo válida e eficaz a escritura de compra e venda de 10.01.2020 e, por isso, sendo a Ré a legítima proprietária das fracções “F” e “AF”, nenhum título substantivo podem os Réus invocar, de forma legítima, para se recusarem a entregar a dita fracção “AF” (garagem) e para, logicamente, dela retirarem

todos os seus bens.

Todavia, a reconvenção não pode proceder nos precisos termos peticionados pela Ré e que o Tribunal de 1ª instância subscreveu na íntegra.

De facto, com o devido respeito, não se vê – nem se mostra invocado – qual o fundamento legal para decretar “perdidos em favor da Ré” os bens dos Autores que se encontrem na aludida garagem e se os mesmos não os retirarem de tal local.

Uma tal pretensão, em nosso ver, não tem qualquer suporte legal, pois que inexistente normativo que permita a aplicação de uma tal sanção aos Autores/Reconvindos.

Nesta perspectiva, a Ré terá, segundo cremos, após o trânsito em julgado da decisão judicial que venha a por termo ao presente litígio, que estabelecer um prazo razoável (v.g. 15 dias) para que os mesmos possam efectuar a retirada dos seus bens da dita garagem, facultando-lhes, naturalmente, o acesso à mesma.

Se tal não suceder naquele prazo, só lhe restará recorrer à execução para prestação de facto em causa (retirada de bens da garagem) e seguindo a tramitação prevista nos artigos 868º a 877º, do CPC.

Nesta parte, terá, assim, que proceder, inelutavelmente, a apelação.

**

**

IV.II. RECURSO SUBORDINADO:

No recurso subordinado, a Ré/Recorrida esgrime três argumentos essenciais: - um, o de que não existe enriquecimento sem causa da sua parte; - outro, o de que, mesmo a existir esse enriquecimento, sempre o mesmo estará prescrito “há muito tempo”; - o último, o de que o eventual crédito dos Autores se mostra compensado pela utilização que os mesmos fizeram da fracção “AF” (garagem), sendo que nada pagaram durante os 18 anos em que se manteve tal utilização.

Relativamente ao primeiro argumento, face ao antes exposto, o mesmo é, com o devido respeito, irrelevante; De facto, a sua condenação no diferencial entre o valor adiantado pelos Autores e o valor da venda do imóvel sito em ... não decorre, como já antes se explicitou, da aplicação ao caso do instituto do enriquecimento sem causa, mas antes, em nosso julgamento, dos termos em que ocorreu a transmissão por si efectuada para os Autores do aludido imóvel, ou seja, enquanto dação pro solvendo e nos termos do artigo 840º, do Cód. Civil.

Como assim, não tendo o produto da venda de tal imóvel sido bastante para cobrir a totalidade do valor que os Autores lhe adiantaram, o seu débito perante estes últimos extinguiu-se apenas nessa parte, ou seja, na parte equivalente a € 68.600,00, quedando, pois, por solver o remanescente, ou seja, € 3.726,00.

Quanto ao segundo argumento e atinente à alegada prescrição do crédito em causa, cumpre dizer que, mesmo a ser aplicável o instituto de enriquecimento sem causa (e admitindo-o apenas por dever de raciocínio), a dita excepção de prescrição não poderia nunca proceder nesta instância.

Com efeito, sendo pacífico e indiscutido que a prescrição tem que ser invocada pelo devedor, não podendo ser decretada ex officio pelo tribunal (artigo 303º, do Cód. Civil), bastará ler os 94 artigos da contestação

da Ré para logo se alcançar que nunca no decurso do processo em 1ª instância essa excepção peremptória foi invocada.

Por conseguinte, se não foi invocada em 1ª instância e, por isso, não foi ali conhecida, não pode este Tribunal da Relação dela conhecer, pois que se trata de matéria ou questão nova, sendo certo que, como é consabido, o recurso visa reapreciar a decisão antes proferida sobre as questões ali suscitadas pelas partes e não proferir novas decisões sobre matéria não invocada, nem esgrimida perante o Tribunal de 1ª instância.

Quanto ao último argumento, o mesmo também não pode merecer qualquer provimento.

Com efeito, a utilização da garagem pelos Autores ocorreu com conhecimento e beneplácito expresso da Ré que, como resulta da factualidade, assentiu nessa utilização gratuita e em razão da amizade e confiança que tinha naqueles.

Ora, neste contexto, seria, de todo inaceitável e até abusivo (artigo 334º, do Cód. Civil), pretender agora a Ré/Reconvinte, em absoluta contradição com a sua anterior conduta, pretender obter uma compensação dos Autores e com ela fazer extinguir o débito que mantém para com os Autores, como acima se expôs.

O que significa que, sem outras considerações, que cremos despiciendas, improcede na totalidade o recurso subordinado interposto pela Ré/Recorrida.

**

**

**

V. DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto em julgar parcialmente procedente o recurso de apelação, revogando a sentença recorrida apenas na parte em que condenou os Autores a verem perdidos em favor da Ré os bens que possam encontrar-se na fracção “AF”, mantendo-a em tudo o mais.

Mais, ainda, julgam improcedente o recurso subordinado interposto pela Ré/Recorrida, mantendo a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, com a alteração antes exposta.

**

Custas da acção, reconvenção e apelação pelos AA. e Ré, na proporção de 90, 00% para os AA. e 10% para a Ré - artigo 527º, n.ºs 1 e 2 do CPC.

Custas do recurso subordinado pela Ré/Recorrente, pois que nele ficou totalmente vencida - artigo 527º, n.ºs 1 e 2 do CPC.

**

Porto, 15.12.2021

Jorge Seabra

Pedro Damião e Cunha

Fátima Andrade

(O presente acórdão não segue na sua redacção o novo Acordo Ortográfico)

- [1] Vide, neste sentido, A. VARELA, M. BEZERRA, S. NORA, “Manual de Processo Civil”, 2ª edição, pág. 686 e FRANCISCO FERREIRA de ALMEIDA, “Direito Processual Civil”, II volume, 2015, pág. 369.
- [2] Vide, neste sentido, por todos, AC STJ de 17.05.2017, relator FERNANDA ISABEL PEREIRA, AC RC de 27.05.2014, relator MOREIRA do CARMO, AC RP de 19.05.2014, relator CARLOS GIL, AC RP de 7.05.2012, relator ANABELA CALAFATE e AC RC de 24.04.2012, relator A. BEÇA PEREIRA, todos disponíveis in www.dgsi.pt
- [3] A. ABRANTES GERALDES, “Recursos em Processo Civil, Novo Regime”, 2ª edição, 2008, pág. 297-298.
- [4] Vide, neste sentido, por todos, J. LEBRE de FREITAS, ISABEL ALEXANDRE, “CPC Anotado”, II volume, 3ª edição, pág. 309 e PAULO PIMENTA, “Processo Civil Declarativo”, 2015, pág. 357.
- [5] Vide, neste sentido, por todos, CAROLINA HENRIQUES MARTINS, “Declarações de Parte”, UC, 2015, pág. 58 (citada por L. FILIPE PIRES de SOUSA, “Direito Probatório Material”, 2ª edição, pág. 290-291), MARIA dos PRAZERES BELEZA, “A Prova por Declarações de Parte”, in II Congresso de Processo Civil, 2014, pág. 21 e, na jurisprudência, por todos, AC RP de 26.06.2014, relator ANTÓNIO JOSÉ RAMOS, AC RP de 23.03.2015, relator JOSÉ EUSÉBIO ALMEIDA e AC RP de 20.06.2016, relator MANUEL FERNANDES, todos disponíveis in www.dgsi.pt
- [6] Vide, neste sentido, por todos, L. FILIPE PIRES de SOUSA, op. cit., pág. 295, ELIZABETH FERNANDEZ, “Nemo Debet Esse Testis in Propria Causa?”, in Julgar Especial, Prova Difícil, 2014, pág. 36 e, ainda, na jurisprudência, AC RG de 4.04.2019, relator MARIA JOÃO MATOS, AC RL de 26.04.2017, relator LUÍS SOUSA, AC STJ 7.02.2019, relator ROSA RIBEIRO COELHO, AC STJ de 11.07.2019, relator BERNARDO DOMINGOS, todos disponíveis in www.dgsi.pt
- [7] Sobre a noção de procuração vide, por todos, neste sentido, PEDRO PAIS de VASCONCELOS, “A Procuração Irrevogável”, 2ª edição, pág. 5, A. MENEZES CORDEIRO, “ Tratado de Direito Civil - Parte Geral ”, I, Tomo IV, 2007, pág. 89 e L. CARVALHO FERNANDES, “ Teoria Geral do Direito Civil ”, II volume, 5ª edição, Revista e Actualizada, pág. 267-268.
- [8] Sobre a distinção entre mandato (com e sem representação) e a procuração vide, por todos, L. CARVALHO FERNANDES, op. cit., pág. 267 e P. LIMA, A. VARELA, “Código Civil Anotado”, I volume, 4ª edição, Revista e Actualizada, pág. 240-241.
- [9] Vide, ainda, no mesmo sentido, A. MENEZES CORDEIRO, op. cit., pág. 86 ou, ainda, L. CARVALHO FERNANDES, op. cit., pág. 264
- [10] Vide, neste sentido, por todos, L. CARVALHO FERNANDES, op. cit., pág. 265 e P. LIMA, A. VARELA, op. cit., pág. 243.
- [11] L. CARVALHO FERNANDES, op. cit., pág. 264.
- [12] AC STJ de 6.07.2021, Processo 20954/15.1T8LSB.L1.S1., relator MARIA JOÃO VAZ TOMÉ,

disponível in www.dgsi.pt

[13] L. CARVALHO FERNANDES, op. cit., pág. 273.

[14] Vide, no mesmo sentido, ainda, I. GALVÃO TELLES, “Manual dos Contratos em Geral”, 4ª edição, 2002, pág. 436.

[15] In “Comentário ao Código Civil - Parte Geral”, UCE, 2014, pág. 658.

[16] É de referir, neste particular, para integral esclarecimento, que os Autores aceitam expressamente na sua petição inicial que adiantaram € 72.326,00 - preço pago pelo imóvel em VN Gaia - e que desse valor receberam, fruto da venda do imóvel da Ré em ..., € 68.600,00, quedando em falta o diferencial de € 3.726,00, o valor de € 3. 500,00 da comissão de venda (que não se provou que tivesse sido pago pelos Autores) e, ainda, juros de mora vencidos, o que totaliza o valor peticionado de € 27.193.87, sem prejuízo dos demais juros vincendos reclamados.

[17] Sobre a dação em função do cumprimento, vide, por todos, JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, “Comentário ao Código Civil - Direito das Obrigações - Das Obrigações em Geral”, II volume, 2018, pág. 1259 ou, ainda, P. LIMA, A. VARELA, “Código Civil Anotado”, II volume, pág. 127-128.

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