

Diário do Governo, n.º 82, de 8 de Abril de 1975, e a Convenção entrou em vigor para o nosso país em 11 de Maio de 1975.

Departamento de Assuntos Jurídicos, 20 de Setembro de 1994. — O Director, *José Maria Teixeira Leite Martins*.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assento n.º 15/94

Processo n.º 84 332 — Visto n.º 218

Acordam, em sessão plenária, no Supremo Tribunal de Justiça:

A Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência recorre para o tribunal pleno do acórdão deste Supremo Tribunal, certificado a fls. 9 e seguintes, sob a razão de ele se encontrar em oposição com o acórdão deste mesmo Supremo constante a fl. 27 (acórdão fundamento), e no que toca às razões seguintes:

O acórdão recorrido opinou no sentido de que o terceiro (no caso a recorrente Caixa Geral de Depósitos) não pode invocar em juízo a nulidade do contrato-promessa com base em falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes de contrato-promessa referente a prédio urbano de que fazia parte a fracção autónoma objecto desse contrato, e na falta de certificação pelo notário da existência da respectiva licença de construção, mesmo que seja (esse terceiro) beneficiário de hipoteca sobre tal objecto.

Por sua vez, o acórdão fundamento seguiu entendimento contrário.

No acórdão preliminar, por unanimidade, decidiu-se estar verificada a invocada oposição.

O Ex.^{mo} Magistrado do Ministério Público, no seu parecer sobre a solução a dar ao presente conflito jurisprudencial, pronunciou-se favoravelmente à tese do acórdão recorrido, propondo-se se lavre assento com a seguinte redacção:

A omissão dos requisitos constantes do artigo 40.º, n.º 3, do Código Civil não pode ser invocada por terceiros.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

O reconhecimento jurisdicional da existência de oposição entre as decisões postas em confronto não impede que o tribunal pleno decida em sentido contrário (artigo 766.º, n.º 3, do Código de Processo Civil).

Reexaminando a questão, alcança-se a conclusão de que a oposição existe.

Dado que os acórdãos fundamento e recorrido foram ditados com referência a situações verificadas no domínio da mesma legislação, qual fosse o artigo 410.º, n.º 3, do Código Civil, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho (o contrato-promessa a que respeita o acórdão fundamento teve lugar em 18 de Junho de 1981 e o contrato referido no acórdão recorrido ocorreu em 18 de Dezembro de 1985), resta indagar dos demais pressupostos da oposição entre ambos, quais sejam a identidade de situações versadas num e noutro e a expressa oposição entre as soluções neles encontradas.

Que as situações versadas em ambos os acórdãos são idênticas não restam dúvidas, pois ambas se referem

a contratos-promessa carecidos de reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes contraentes, além da falta de certificação notarial da licença de utilização ou de construção para os objectos dos contratos.

No que respeita às soluções ditadas nos sobreditos acórdãos (recorrido e fundamento), há que atentar no seguinte:

O acórdão recorrido, de forma directa e frontal, pronuncia-se no sentido de fenece a terceiro não parte no contra-promessa a possibilidade de invocar em juízo a nulidade do mesmo com assento na verificação de vícios de forma do contrato por omissão dos requisitos postos no artigo 410.º, n.º 3, do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), mesmo que beneficiário fosse de hipoteca sobre o objecto do contrato-promessa.

Por seu lado, o acórdão fundamento, ostensivamente e de modo explícito, refere ser lícito a tal terceiro beneficiário de hipoteca sobre o dito objecto, e portanto titular de relação cuja consistência pode ser afectada pelo negócio (contrato-promessa), invocar em defesa dos seus interesses a referenciada nulidade.

Patente fica, pois, a oposição encontrada nas soluções ditadas pelos acórdãos recorrido e fundamento, justificativa de que sobre ela se pronuncie o tribunal pleno com vista ao alcance da uniformização jurisprudencial sobre o ponto contravertido.

Postos os antecedentes considerando, avancemos.

Os artigos 410.º e 442.º do Código Civil, na versão aí adoptada e sancionada pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966 (que o aprovou), ficaram gizados em moldes um tanto ou quanto simplistas, mas adaptados ao sistema sócio-económico então existente, caracterizado por regular estabilidade.

Assim se exigia para validade do contrato-promessa o simples documento particular assinado pelos promitentes, e como sanção para a retratação injustificada do negócio apenas se previa a perda do sinal passado ou a restituição dele, em dobro, consoante a violação do contrato proviesse de uma ou de outra parte, conforme o definido quanto a tal pela lei.

Nada mais seria preciso, já que as condições de estabilidade económica então vigentes eram de molde a sancionar o contratante relapso que sofreria as consequências da retratação injustificada do negócio a que se obrigara.

Porém, as condições sofreram mutação a derivar de factos vários, como o aumento demográfico gerador de procura de habitação e a explosão inflacionária a influir directamente no preço das habitações disponíveis para negócio.

Daí que, e vários casos surgiram neste sentido, se pudesse dar azo a que o promitente-vendedor se sentisse aliciado a retratar um negócio de contrato-promessa, sujeitando-se contudo e simplesmente à restituição do dobro do sinal que recebera, prejuízo esse que à partida lhe seria largamente compensado com o preço pelo qual depois negociasse o objecto prometido vender, por valor altamente superior ao estipulado no contrato-promessa que retratara.

Para efeitos de pôr termo a tais situações, e com vista a dar mais consistência e solenidade ao contrato-promessa e a prevenir a clandestinidade da construção, surgiu então o n.º 3 do artigo 410.º do Código

Civil, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, a estatuir que:

O documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes e a certificação, pelo notário, da existência da respectiva licença de construção. A omissão destes requisitos não é, porém, invocável pelo promitente-vendedor, salvo no caso de ter sido o promitente-comprador que directamente lhe deu causa.

Esta planificação surge, pois, e essencialmente, com vista à defesa do interesse do promitente-comprador, que por vezes, por menos avisado em assuntos de natureza jurídica, pode vir a sentir-se frustrado quanto a negócio que realizou na melhor das boas fés.

Tanto assim que só a ele, segundo o normativo citado, cabe o direito de invocar a imperfeição do negócio por falta das sobreditas e correspectivas formalidades de lei no devido instrumento (salvo se para tal directamente houver contribuído).

Tudo isto ressurgiu do relatório do Decreto-Lei n.º 236/80 citado, como do expendido pelo Dr. Calvão da Silva, in «Sinal e contrato-promessa», *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra*, número especial, *Estudos em Homenagem ao Prof. Eduardo Correia*, II, 1984, pp. 83 e seguintes.

Aqui chegados será ocasião de pronunciamento sobre o ponto específico em questão neste recurso, qual seja o de saber se a supra-indicada omissão das formalidades prescritas no n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil — redacção do Decreto-Lei n.º 236/80 — consubstanciará plena e absoluta nulidade invocada por qualquer, e de conhecimento oficioso, também, pelo tribunal, ou não.

O acórdão fundamento pronuncia-se pela afirmativa, enquanto o recorrido envereda em contrário sentido.

Vamos afoitamente pelo expendido no acórdão recorrido.

Com efeito, não está em causa o interesse geral na invalidade do negócio por carência nele das devidas formalidades, mas apenas o particular interesse do promitente-comprador, que a lei quis essencialmente proteger, como sobressai do já atrás deixado dito.

Em moldes de qualificação jurídica, está-se, pois, face a nulidade atípica, com vista à protecção apenas do promitente-comprador, e que por isso não poderá ser invocável por terceiros, nem oficiosamente conhecida, como aliás o fez ressaltar o dito estudo do Dr. Calvão da Silva, «Sinal e contrato-promessa», e o constante também do Acórdão deste Supremo de 29 de Novembro de 1989, in *Boletim*, n.º 391, p. 610.

Tanto assim que a protecção ao promitente-comprador vai ao ponto de o artigo 442.º, n.º 3, do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80) lhe conceder verdadeiro direito de retenção sobre o objecto da promessa [regime actualmente consagrado em moldes gerais no artigo 775.º, n.º 1, alínea f), do Código Civil, redacção do Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro].

Nem o credor hipotecário sobre o objecto da promessa pode queixar-se de eventuais prejuízos; por um lado, porque a hipoteca tem a consistência que a lei lhe confere, e, por outro, porque sempre tem melhores meios técnicos, que os particulares, permissíveis de ponderada selectividade do crédito, e ainda porquanto a prevalência do direito de retenção, preferencial so-

bre a hipoteca (artigo 759.º, n.º 2, do Código Civil), resulta directamente da lei.

Pelo exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso, e, confirmando o acórdão recorrido, formula-se o seguinte assento:

No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros.

Custas pelo recorrente.

Lisboa, 28 de Junho de 1994. — *Miguel Montenegro — Cura Mariano — Dias Simão — Chichorro Rodrigues — Figueiredo de Sousa — Martins da Fonseca — Mário de Noronha — Fernando Fabião — César Marques — Sá Nogueira — Calixto Pires — Gonçalves Pereira — Roger Lopes — Ramiro Vidigal — Costa Raposo* (com a declaração de que alterei a minha posição do problema aqui em causa) — *Martins da Costa — Pais de Sousa — Henrique de Matos — Miranda Gusmão — Araújo Ribeiro — Raul Mateus — Sá Couto — Costa Pereira — Santos Monteiro — Carlos Caldas — Faria de Sousa — Pereira Cardigos — Sá Ferreira — Silva Cancela — Machado Soares — Cardona Ferreira — Amado Gomes — Correia de Sousa — Silva Reis — Oliveira Branquinho — Gelásio Rocha — Castanheira da Costa — Ferreira da Silva* (com a declaração de que já segui a orientação distinta) — *Pedro Macedo — Lopes de Melo — Coelho Ventura — Afonso de Melo* (com a declaração que optava pela formulação do Ministério Público) — *Vitor Rocha — Costa Marques — Sousa Inês* (votei no sentido de o assento ser tirado exclusivamente em relação às duas hipóteses em confronto, em que descontário é credor hipotecário; repugna-me que o assento abranja terceiros imediatamente interessados) — *Sampaio da Nóvoa*.

SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO

Anúncio n.º 4/94

Faz-se saber que, no dia 16 de Setembro de 1993, foi instaurado na 1.ª Secção do Supremo Tribunal Administrativo, pelos requerentes Lindaura Gracinda Santos Lima, Maria Francisca Calvário Figueira Pacheco, Maria Isabel Falcoeiros Miranda, Maria Clotilde Jesus Pombo Lopes, Maria Alzira Marques Dias Campeã, Deolinda Santos Correia Amaral, António Alves André Santos e Augusta das Dores Peralta Patronilho Rodrigues de Queiroz, ao abrigo do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 26.º do Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais e do artigo 66.º, n.º 1, da Lei de Processo nos Tribunais Administrativos, e que corre seus termos pela 2.ª Subsecção, sob o n.º 32 590, um processo de pedido de declaração de ilegalidade da norma do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 61/92, de 15 de Abril, do Primeiro-Ministro e do Ministro das Finanças, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, pelo que os eventuais interessados podem intervir no referido processo, nos termos e prazos fixados na lei.

Lisboa, 16 de Setembro de 1994. — O Juiz Conselheiro Relator, *Ildio José Pereira da Silva*. — O Escrivão-Adjunto, *Manuel Miguel Farinha Figueiredo*.