

Cooperativismo e Economia Social, nº 35 (2012-2013), pp. 307-313

## **DA POSSIBILIDADE DE CELEBRAÇÃO DE UM CONTRATO-PROMESSA ENTRE UMA COOPERATIVA E UM SÓCIO**

**Anotação ao Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 29 de março de 2012**

**Catarina PROENÇA**

*Equiparada a Assistente da Área Científica de Direito do Instituto Superior de  
Contabilidade e Administração do Porto  
cat.mbproenca@sapo.pt*

**Raul GUICHARD**

*Professor Coordenador da Área Científica de Direito do Instituto Superior de  
Contabilidade e Administração do Porto  
raulguichard@yahoo.es*

### **DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA**

O Acórdão que nos propomos analisar, relatado pelo Desembargador Conde Brás, suscita problemas relacionados com a natureza jurídica do acordo celebrado entre um sócio e uma cooperativa de habitação, acordo esse que permitiu ao primeiro passar a ocupar um fogo, mediante o pagamento de quantias mensais previamente estabelecidas.

Temos por objetivo abordar a questão, desde há muito debatida na doutrina — e também já nas páginas desta revista mais de uma vez abordado — e na jurisprudência, da possível aplicação do tipo civil «compra e venda» aos acordos de transmissão de habitação celebrados entre a cooperativa e um dos seus sócios, e, subsequentemente, colocar o problema da viabilidade da existência de um contrato promessa como contrato preliminar e consequente consideração como sinal das quantias prestadas periodicamente pelo sócio à cooperativa.

O regime da transmissão de fogos no âmbito cooperativo está regulamentado no DL n.º 502/99, de 19 de novembro e, apesar de este diploma legal contemplar expressamente a possibilidade de celebração de compras e vendas entre cooperativas e cooperantes, é omissivo quanto à possibilidade de conclusão de contratos preliminares, mormente, de um contrato promessa de compra e venda.

Ora, e tendo por referência o caso que nos propomos analisar, o Tribunal da Relação de Évora considerou não ser possível a celebração de tais contratos, prévios à transmissão da propriedade, por não se coadunarem com o tipo de relações estabelecidas no âmbito cooperativo. A argumentação do tribunal vai no sentido de remeter para a esfera exclusiva das relações estabelecidas entre cooperativas e cooperadores os contratos através dos quais as cooperativas atribuem fogos aos cooperadores, considerando, ainda, ser de negar a aplicação do regime civilístico por ser muito difícil de operar com o artigo 442.º do Código Civil, *maxime*, reconduzindo ao conceito de sinal as prestações mensais.

## DESCRIÇÃO DO LITÍGIO

Em 1999, ao abrigo do «Programa Z», foi celebrado um acordo entre uma cooperativa de habitação e um sócio, mediante o qual este último se comprometeu a adquirir um fogo destinado a habitação própria. Em virtude de tal atribuição, o sócio vinculou-se ao pagamento de uma quantia mensal previamente estabelecida, a título de autofinanciamento, tendo efetivamente pago as quantias correspondentes aos meses de outubro de 1999 a agosto de 2001, no montante global de € 6 584,13.

Acontece que, em junho de 2001, o sócio solicitou à cooperativa autorização para realizar umas obras exteriores, tendo-as iniciado após concessão da mesma. Posteriormente, a cooperativa de habitação enviou-lhe uma carta informando ter tomado conhecimento de que a garagem da habitação própria, que lhe fora atribuída, não estava a ser utilizada com a finalidade invocada pelo sócio (as ditas obras), exigindo assim, a entrega das chaves no prazo máximo de 48 horas. Mais, advertiu que a não verificação dessa entrega, determinaria a alteração da correspondente fechadura (o que efetivamente aconteceu em julho de 2011). Ainda no dia 17 do mês de julho, o sócio informou verbalmente a cooperativa da aprovação por uma instituição bancária da concessão de crédito necessário à aquisição do imóvel, bem como da necessidade de efetivação do registo prévio da hipoteca a favor dessa instituição, entregando

para o efeito toda a documentação necessária. Mais tarde, e com data de 5 de setembro de 2011, o sócio enviou uma carta, dando conhecimento à cooperativa que, após a comunicação verbal de julho, deixava de ter qualquer tipo de responsabilidade pela não efetivação da escritura pública, não aceitando o débito de quaisquer quantias a partir de então, e demonstrando a intenção de responsabilizar a cooperativa pelos danos sofridos em virtude da recusa injustificada na realização da escritura pública. Consequentemente, em setembro, a cooperativa enviou uma carta ao sócio expondo que lhe iria ser instaurado um processo disciplinar com fundamento na utilização indevida do prédio em apreço, ficando, ainda, suspenso do exercício de qualquer tipo de faculdade correspondente à posição que ocupava.

Posteriormente a estes eventos, o sócio instaurou uma ação declarativa sob a forma de processo ordinário no 1.º Juízo Cível do Tribunal da Comarca de Évora, onde alegou ter sido celebrado com a cooperativa um contrato promessa de compra e venda do fogo, peticionando uma indemnização no montante de € 17 492,86 e respetivos juros, por perda do interesse na celebração do dito contrato, ou alternativamente, a devolução das quantias, com natureza de sinal, que tinha entregue à cooperativa ao longo do tempo e que perfaziam uma globalidade de € 6 584,13 e juros.

O tribunal *a quo* pronunciou-se no sentido de não haver sido celebrado qualquer contrato promessa, entre as partes, não tendo, consequentemente, as quantias pagas a natureza de sinal e, afirmando pelo contrário, a existência de uma relação própria entre a cooperativa e o cooperador. Deste modo, não considerou a Ré responsável pela mora ou incumprimento na celebração do contrato de compra e venda, absolvendo-a dos pedidos.

Da decisão da Primeira Instância, o Autor interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Évora, alegando, em síntese, que as quantias por ele prestadas revestiam a natureza de sinal, pelo que teria direito à restituição do dobro, por incumprimento, ou seja, não celebração do contrato prometido por parte da apelada, e afirmando que terá sido devido à culpa desta última (suspensão das funções de sócio e instauração do procedimento disciplinar) que a escritura pública não foi realizada. Por seu lado, a Ré, contra-alegou, dizendo, resumidamente, que seria de manter a decisão recorrida, por não ter sido celebrado qualquer contrato promessa entre as partes, não tendo, por esse motivo, os montantes pagos a natureza de sinal, e a não realização do contrato definitivo se dever, exclusivamente, à culpa do Autor.

O tribunal *ad quem* confirmou a sentença da Primeira Instância, reiterando que não tem aplicação o regime legal do contrato promessa, por se tratar de um acordo pertencente ao foro das relações estabelecidas entre cooperativa e cooperadores, acordo esse sujeito a um regime próprio.

## ANÁLISE JURÍDICA DO PROBLEMA

Como já referimos, o Acórdão suscita a importante e controversa questão de saber qual a natureza jurídica do vínculo estabelecido entre uma cooperativa e um sócio, através do qua, a primeira permite ao segundo o acesso a uma habitação, mediante o pagamento de uma série de prestações mensais previamente fixadas e correspondentes à amortização do custo da habitação.

Antes de analisarmos juridicamente o acordo celebrado, vamo-nos referir, ainda que de forma sucinta, à possibilidade teórica da celebração de um contrato de compra e venda entre uma cooperativa e um sócio (tema por nós abordado de forma mais desenvolvida em «Da possibilidade da celebração de uma compra e venda de um imóvel e de um contrato promessa de compra e venda entre uma cooperativa e um sócio», *Jurisprudência Cooperativa Comentada*, Dir. Geral Deolinda Aparício Meira, IN-CM, Lisboa, 2012, pp. 529 a 535). Para verificar se a compra e venda se adequa a este tipo de acordos, é necessário refletir sobre o preenchimento dos elementos daquele contrato e ter ainda em conta as especificidades do regime das cooperativas de habitação, consagradas pelo legislador no Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação e Construção (doravante designado por RJCHC).

A compra e venda é definida pelo artigo 874º do Código Civil como o acordo através do qual se transmite a propriedade de uma coisa ou de um direito, mediante um determinado preço (para mais desenvolvimentos sobre esta matéria ver Menezes Leitão, *Direito das Obrigações, Volume III Contratos em Especial*, 7.ª Edição, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 11 a 164). Tem como efeitos essenciais os descritos no artigo 879.º do Código Civil, sendo estes a transmissão da propriedade (a transferência da propriedade é o normal efeito imediato do contrato, mas, essa eficácia é diferida na compra e venda de coisas futuras, indeterminadas, de bens alheios, e ainda, na venda alternativa e na venda com reserva de propriedade), a obrigação de entregar a coisa (para o vendedor) e a obrigação de pagar o preço (para o comprador). Podemos, assim, concluir, que, para se verificar o tipo contratual «compra e venda», é suficiente a existência de um acordo no qual, mediante o pagamento de um preço e a entrega de um objeto, se transmite a propriedade.

Por seu lado, o RJCHC, no artigo 26.º, diz expressamente que a propriedade é transmitida para os cooperadores através de um contrato de compra e venda, e o artigo 27.º do mesmo diploma faz a ressalva de que o preço não pode exceder o custo do fogo para a cooperativa.

Da conjugação das duas regulamentações legais concluímos ser possível a celebração de uma compra e venda entre uma cooperativa e um sócio, na medida em que, verificando-se os elementos essenciais da mesma, nada obsta à aplicação deste tipo de contrato (neste sentido, Raul Guichard, «Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17 de Dezembro de 2009», in *Cooperativismo e Economia Social*, n.º 33, 2010-2011, pp. 253-260). Os acordos estabelecidos entre a cooperativa e o cooperador não deixam, pois, de abranger os elementos essenciais do tipo contratual «compra e venda», nem deixam de configurar uma relação negocial bilateral e sinalagmática, independentemente da qualidade específica do comprador e do vendedor e da circunstância de o preço estar «tabelado» (em sentido contrário, não admitindo a aplicação do regime da compra e venda ao âmbito cooperativo, ver Ana Afonso, «O problema da responsabilidade de cooperativa de habitação pelos defeitos de construção de fogo vendido a cooperador», in *Cooperativismo e Economia Social*, n.º 32, 2009-2010, pp. 293-305, e Isabel Gemma Fajardo García, *La gestión económica de la cooperativa: responsabilidad de los socios*, Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, 1997, pp. 93 a 100.). Claro que, mesmo admitindo esta possibilidade, é importante referir que a compra e venda não deixa de ser dotada de certas especificidades decorrentes ou atinentes à qualidade dos contraentes (adotando a designação de uma *compra e venda cooperativa* como aliás foi por nós desenvolvido em *op. cit.* p. 534 e, neste sentido também Mariana Pinheiro de Almeida, «A aquisição de fogo por cooperador numa cooperativa de habitação: natureza jurídica», *Jurisprudência Cooperativa Comentada*, Dir. Geral Deolinda Aparício Meira, IN-CM, 2012, pp. 595 a 608).

Admitida semelhante possibilidade em termos gerais, há que analisar juridicamente o acordo submetido à apreciação do Tribunal, mediante o qual, com o pagamento de várias prestações mensais a título de autofinanciamento, era garantido a um sócio o direito de habitação de um fogo. A controvérsia reside na (im)possibilidade de recondução do acordo celebrado ao instituto jurídico do contrato-promessa, e para tal aproximação de regimes torna-se imprescindível analisar a definição e elementos deste último. Ora, nos termos do artigo 410.º, n.º 1, do Código Civil, contrato-promessa é a convenção através «da qual alguém se obriga a celebrar certo contrato». Vê-se assim, da definição

legal, que para haver um contrato-promessa (de compra e venda) é necessário que ambos os contraentes (no caso de estarmos perante um contrato bilateral) se vinculem a emitir declarações posteriores, declarações estas que no seu conjunto vão integrar o conteúdo do chamado contrato prometido (a própria compra e venda). O contrato-promessa, com uma extrema importância prática, insere-se no âmbito dos contratos preliminares, cuja execução irá desencadear a celebração de um contrato prometido, destacando-se este funcional e temporalmente do primeiro. De acordo com Menezes Leitão (ver *Direito das Obrigações, Volume I, Introdução, Da constituição das obrigações*, 8.<sup>a</sup> Edição, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 214 a 218), a principal característica deste contrato reside no seu objeto, gerador de uma prestação de facto positivo, isto é, a obrigação de emitir uma declaração negocial correspondente ao negócio prometido, que se pode reportar a qualquer outro contrato, desde que, se demonstre a autonomia existente entre ambos (ver ainda Gravato Moraes, *Contrato-promessa em geral e contratos-promessa em especial*, Almedina, Coimbra, 2009, p. 31).

Ora, atendendo novamente ao acordo *sub judice*, ou melhor, ao que nos é dado a conhecer da factualidade do mesmo, não é possível o seu enquadramento no instituto do contrato-promessa de compra e venda, já que não se vislumbra qualquer acordo preliminar, nem se encontram razões que permitam concluir por tal. O facto de um dos efeitos essenciais do contrato-promessa ser a futura celebração de um contrato prometido obsta, neste caso, à aplicação do seu regime, uma vez que a convenção celebrada previa que no final, com a celebração de uma escritura pública, a propriedade se transmitisse para a esfera jurídica do sócio (existindo, pois, um único acordo, translativo, embora com eficácia real diferida, e nunca um contrato preliminar). Parece que as partes não pretenderam na «atribuição do fogo» pactuar numa tradição, como convenção acessória de um hipotético contrato-promessa. Acresce, ainda, a circunstância de o legislador, no RJCHC, não ter feito qualquer referência à possibilidade de celebração de contratos promessa de compra e venda entre cooperativas e sócios.

Para além da denominação dada ao acordo, foi levantado o problema da recondução ao conceito de «sinal» das prestações mensais previamente fixadas. Nas palavras de Antunes Varela (ver *Das Obrigações em Geral – Volume I*, 10.<sup>a</sup> Edição, Almedina, Coimbra, 2002, p. 311) «o sinal consiste na coisa (dinheiro ou outra coisa fungível ou não fungível) que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, como prova da seriedade do seu propósito negocial e garantia do seu

cumprimento...», e pode ser previsto para os contratos preliminares como para os contratos definitivos. Assim, consideramos, salvo melhor opinião, que as prestações em causa não podem ser inseridas no conceito de sinal, por não terem como escopo a demonstração de uma intenção de vinculação, nem a prova de seriedade em celebrar o negócio jurídico, visando, pelo contrário, através da sua periodicidade, amortizar o custo do fogo em questão, de modo a que, no final do pagamento da última prestação ocorresse uma transferência da propriedade da cooperativa para o sócio.

Concluindo, pensamos que a convenção em discussão se traduz, como aliás já por nós foi defendido (ver *op. cit.* p. 535), num contrato *sui generis*, atípico, com o objetivo fundamental de, com a liquidação de todas as prestações mensais, conduzir a uma transferência da propriedade. Combina-se assim o regime de um direito à habitação, por parte do sócio, com uma expectativa de aquisição da propriedade do fogo. Sendo deste modo, a Relação de Évora terá decidido bem, embora com uma fundamentação sucinta ou mesmo insuficiente, ao negar provimento à pretensão do Autor e ao entender que o contrato em apreço, muito frequente no âmbito cooperativo, não se podia reconduzir à figura do contrato-promessa de compra e venda, mas que se tratava antes de uma «derivação exclusiva das relações jurídicas Cooperativa/Cooperadores», regida por preceitos próprios e com condições especiais que escapam às que regulam aquela figura legal.