



Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

**Exmo. Senhor Presidente do
Conselho da Administração da
Empresa Nacional de Aeroportos
e Segurança Aérea (ASA)**

Assunto: Alienação de moradias da ASA

RECOMENDAÇÃO N.º 5/2019, de 26 de fevereiro de 2019

I - ENQUADRAMENTO

Recebi um pedido de intervenção do Sr. Carlos Nascimento Lima, ex-colaborador da ASA, invocando o incumprimento de compromissos assumidos pela Empresa que V. Ex.^a dirige, relativamente à alienação das suas moradias.

Da apreciação feita, ficou provado que, na década de 90, anunciou-se a alienação das Moradias de Lombo Branco e que, relativamente a essas moradias, volvidos quase duas décadas da data do anúncio da sua alienação, a ASA veio alegar que o negócio não pode ser concretizado porque, por um lado, as moradias que se prometeu alienar encontram-se localizadas na área de servidão aeronáutica do aeroporto e, por outro lado, não existe a escritura notarial dessas moradias a favor da ASA.

Na verdade, as minhas inquietações estão relacionadas com o facto de a ASA, à data de anúncio e posterior processo de alienação daquelas moradias, sabia ou devia saber as condições jurídicas e geográficas em que as mesmas se encontravam, designadamente localizadas na área de servidão aeronáutica e que ainda não havia escritura notarial que titulasse o direito de propriedade a favor da ASA.

Tal facto viola o princípio de boa-fé previsto no artigo 240º Constituição da República, segundo o qual a confiança e previsibilidade das ações administrativas devem impedir a Administração de comportamentos contraditórios. A verdade é que, o comportamento ou os argumentos evocados pela ASA para não concretizar o negócio, consubstanciam



Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

uma situação de "*venire contra factum proprium*, na medida em que, são contrários à sua intenção inicial, quebrando dessa forma a sua boa-fé objetiva ou, se se quiser, a sua confiança.

Ademais, à luz do artigo 893^{o1} do Código Civil, a promessa de alienação de bem que ainda não esteja registado em nome do promitente vendedor é perfeitamente válido. Neste caso, essa promessa fica sujeito ao regime da venda de bens futuros, com o conseqüente afastamento da nulidade resultante do carácter alheio da coisa. Resulta, pois, que a promessa de venda de bens futuros é válido ainda que o bem a alienar não esteja na disponibilidade do vendedor, por ser um bem futuro, nada obstando, portanto, a que se celebre um contrato promessa de compra e venda por parte de um vendedor que ainda não disponha do bem, pela razão indicada.

Em outros termos, a ASA não pode evocar aqueles acima citados argumentos contra o Sr. Carlos Lima, quando os tenha fomentado. Ou seja, o facto de ASA ter anunciado e iniciado o processo de alienação das moradias nas condições a que se encontravam, é fruto da incúria da própria ASA. Conseqüentemente, não pode pôr em causa o legítimo interesse do Sr. Carlos Lima em ter a sua própria moradia, com base numa situação que deu a causa.

Aliás, a ASA, ciente e consciente da sua omissão e para atenuar eventuais prejuízos causados ao Sr. Carlos Lima, a 03 de março de 2011, assinou um contrato promessa de compra e venda com Sr. Carlos Nascimento Lima, tendo como objeto a construção de uma moradia situada fora da área de servidão do aeroporto. Ainda assim, passados quase 9 (nove) anos, as obirgações contratuais assumidas pela ASA não foram concretizadas.

¹ A venda de bens alheios fica, porém, sujeita ao regime da venda de bens futuros, se as partes os considerarem nesta qualidade.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

O certo é que os compromissos iniciais e as responsabilidades que emergem daquele contrato promessa de compra e venda constituem obrigações decorrentes da relação contratual que vincula a ASA.

II- RECOMENDAÇÃO

Assim, resulta legítimo o integral cumprimento dos compromissos assumidos pela ASA e do contrato promessa compra e venda assinado com Sr. Carlos Nascimento Lima, mediante o qual a ASA prometeu alienar uma moradia a favor daquele particular outorgante.

Nestes termos, no exercício dos poderes que me são conferidos pelo disposto na alínea c) n.º 1 do artigo 22.º do Estatuto do Provedor de Justiça,

RECOMENDO

Seja concretizado o negócio prometido, designadamente:

- a) Identificada uma solução viável ao promitente comprador, visando a obtenção da sua casa própria, fora da área de servidão aeronáutica do aeroporto; ou, em alternativa, seja
- b) O Sr. Carlos Nascimento Lima indemnizado nos termos do artigo 898º do Código Civil, segundo o qual, *“Se um dos contraentes houver procedido de boa fé e o outro dolosamente, o primeiro tem direito a ser indemnizado, nos termos gerais, de todos os prejuízos que não teria sofrido se o contrato fosse válido desde o começo, ou não houvesse sido celebrado, conforme venha ou não a ser sanada a nulidade.”*

Permito-me chamar a atenção para a circunstância de a formulação das Recomendações, não dispensar, nos termos do disposto no artigo 47.º da Lei n.º 29/VI/2003, de 4 de agosto, a comunicação a este Órgão Constitucional, no prazo de 60 dias, a posição que V. Ex.^a. vier a adotar sobre esta recomendação.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

Certo de que V. Ex.^a acolherá favoravelmente esta minha Recomendação, aproveito a ocasião para apresentar os meus cumprimentos,

O Provedor de Justiça

/António do Espírito Santo Fonseca/

Praia, 26 de fevereiro de 2019