

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 125/05.6TBVFL.P1.S1

Relator: GRANJA DA FONSECA

Sessão: 26 Março 2015

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO-PROMESSA

RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO

MORA

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

INTERPELAÇÃO ADMONITÓRIA

PRAZO ADMONITÓRIO

PRAZO RAZOÁVEL

ÓNUS DA PROVA

Sumário

I - A resolução contratual caracteriza-se por ser de exercício vinculado, no sentido de apenas poder ocorrer caso se verifique um fundamento legal ou convencional que autorize o seu exercício.

II - Em caso de mora, a resolução do contrato não é admitida sem que esta se converta em incumprimento definitivo, seja através da interpelação admonitória, seja pela verificação, objectivamente considerada, da perda de interesse do credor na manutenção do contrato – art. 808.º, n.ºs 1 e 2, do CC.

III - O prazo previsto num contrato-promessa, para a celebração do contrato prometido, pode revestir a natureza de (i) prazo limite absoluto (cujo decurso determina o imediato incumprimento definitivo, possibilitando a resolução) ou de (ii) prazo fixo relativo (determinante da simples situação de mora).

IV - Não resultando dos autos que as partes – ao terem fixado o prazo de 60 dias, a contar do contrato-promessa, para a celebração da escritura pública do contrato prometido – o tenham feito sob os auspícios da inderrogabilidade absoluta, é de concluir pela presença de um prazo fixo relativo, conducente a uma situação de simples mora.

V - O prazo limite que o credor pode fixar ao devedor, com a interpelação admonitória, é um prazo especial, estipulado ad hoc.

VI - Um prazo será razoável se for fixado segundo um critério que, atendendo à natureza e ao conhecido circunstancialismo e função do contrato, permita ao

devedor cumprir o seu dever de prestar.

VII - Tendo em atenção que o prazo concedido, in casu, para a marcação da escritura foi de 8 dias, mas que antes disso já haviam decorrido quase 4 meses sem que a ré promovesse a marcação da mesma, não se pode restringir o prazo da interpelação admonitória - para efeitos de aferição da sua razoabilidade - àqueles 8 dias mencionados na carta, mas antes é de ter em consideração o tempo já decorrido entre a mora da ré e o envio dessa mesma carta - 3 meses e 22 dias.

VIII - A isto acresce que, decorridos os 8 dias, a autora não considerou automaticamente resolvido o contrato, tendo ainda aguardado 4 meses antes de comunicar à ré que o considerava definitivamente resolvido.

IX - Incumbia à ré o ónus de alegar e provar que necessitava de um prazo mais longo para cumprir a obrigação a que se vinculou.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça - 7ª Secção:

1.

“Sociedade AA, Lda” instaurou, sob a forma de processo ordinário, a presente acção declarativa contra “BB, Lda”, pedindo que seja declarado o seu direito de propriedade sobre os imóveis mencionados e descritos no artigo primeiro da petição, objecto do contrato promessa celebrado entre a autora e a ré em 29 de Junho de 2004 e que a ré seja condenada a reconhecer o direito de propriedade da autora e a restituir-lhe, em perfeito estado de conservação, esses mesmos imóveis e a pagar uma sanção pecuniária compulsória não inferior a € 2 000, (dois mil euros), por cada dia de atraso na entrega dos imóveis.

Convidada a aperfeiçoar a sua pretensão, a autora concluiu nos sobreditos termos e pediu que seja declarado validamente resolvido pela autora, por meio da mencionada carta de 11 de Abril de 2005, o referido contrato-promessa e seja reconhecido à autora o direito de fazer sua a quantia de € 250.000 (duzentos e cinquenta mil euros) paga pela ré a título de sinal.

Fundamentando a sua pretensão, alegou, em síntese, factos tendentes a demonstrar que, sendo proprietária dos ditos prédios, cuja compra e venda foi

objecto de contrato-promessa celebrado entre a autora e a ré, esta ficou obrigada, nos termos do dito contrato-promessa, a diligenciar pela marcação da escritura, num prazo máximo de sessenta dias, mas não cumpriu o acordado, nem mesmo depois de lhe conceder o prazo de oito dias para o efeito.

A ré contestou, impugnando parcialmente os factos articulados pela autora.

Na réplica, a autora confirmou o que havia alegado na petição inicial.

Proferida a sentença, a acção foi julgada parcialmente procedente e, em consequência, foi declarado que a autora é titular do direito de propriedade sobre os imóveis mencionados e descritos no artigo primeiro da petição inicial, objecto do contrato - promessa celebrado entre a autora e a ré em 29 de Junho de 2004, sendo a ré condenada a reconhecê-lo.

A ré foi absolvida do demais peticionado.

Não se conformando com a decisão proferida, Autora recorreu, tendo o Tribunal da Relação do Porto, por acórdão de 9/07/2014, julgado procedente a apelação e, em consequência, revogou a decisão recorrida no sentido de declarar validamente resolvido pela autora, por meio da carta de 11 de Abril de 2005, o contrato-promessa celebrado com a ré, reconhecendo à autora o direito de fazer sua a quantia de € 250.000 (duzentos e cinquenta mil euros) paga pela ré, a título de sinal.

E manteve, no demais, o decidido na 1ª Instância.

Inconformada com a decisão, vem agora a Ré recorrer de revista, apresentando as seguintes conclusões:

1ª - Porque a legítima perda de interesse do credor na prestação sempre há-de ser analisada objectivamente, com base em elementos susceptíveis de valoração por qualquer pessoa e não segundo o juízo valorativo apenas do próprio credor;

2ª - Porque para a perda objectiva do interesse do credor na realização da prestação a cargo do devedor, na resolução do contrato só releva, só é atendível e constitui seu fundamento a mora deste que teve consequência relativamente importante sobre a economia da relação obrigacional entretanto estabelecida;

3ª - Porque não tendo as partes convencionado a resolução do contrato promessa, esta só pode operar no caso de impossibilidade definitiva da prestação ou decurso de um termo fixado como essencial já que numa situação de simples mora, não é lícito ao credor resolver o contrato promessa e não tendo as partes convencionado a resolução do contrato promessa, esta só pode operar no caso de impossibilidade definitiva da prestação ou decurso de um termo fixado como essencial já que numa situação de simples mora, não é lícito ao credor resolver o contrato promessa;

4ª - Porque só quando da concreta conduta do devedor em mora se puder legítima e prudentemente concluir que não pretende cumprir o contrato é que se pode concluir pelo seu incumprimento definitivo, comportamento esse que, necessariamente, há-de ser conjugado com o comportamento do próprio credor, nomeadamente no que tange à verificação do cumprimento do respectivo sinalagma contratual;

5ª - Porque para se concluir pela razoabilidade objectiva e mesmo quantificação do prazo fixado pelo credor para o cumprimento da obrigação, no caso dos autos, a outorga da escritura, sempre há que ponderar a patente complementaridade dos dois negócios que são objecto do mesmo contrato promessa;

6ª - Porque entre a ora Recorrente e a Recorrida foram sempre mantidas diversas negociações que se consubstanciaram no prévio integral pagamento do preço - dinheiro - que à vendedora competia receber, na e com a outorga da escritura, esta não integra no seu património qualquer valor, nomeadamente pecuniário;

7ª - Porque o recebimento da totalidade do preço que à Recorrente competia receber, resulta claramente reconhecido pela promitente vendedora nos documentos de fls. e juntos aos presentes autos em 18/09/2013;

8ª - Porque a Recorrida, em 3/11/2006, revelou, inequivocamente, manter o interesse na execução do contrato, declarando ter recebido a totalidade do preço que lhe competia receber já que o remanescente apenas ao credor hipotecário competia e lhe era devido;

9ª - Porque conforme o clausulado no contrato promessa de compra e venda, celebrado entre Recorrente e Recorrida, desde a sua celebração todas as amortizações e encargos do crédito hipotecário, nomeadamente com juros vincendos, são da exclusiva responsabilidade da ora Recorrente e nem sequer

vem invocado pela demandante que tenha sido interpelada pelo credor hipotecário por eventual incumprimento das inerentes obrigações que, por isso, não existe;

10ª - Porque no presente caso, quer o contrato, quer os demais factos provados não revelam que as partes tenham fixado o prazo para a celebração da escritura de compra e venda dos imóveis, respectivamente, prometidos comprar e vender, sob os auspícios da inderrogabilidade absoluta e antes a própria autora reconheceu a necessidade de proceder a uma notificação admonitória, concedendo à demandada oito dias para promover a celebração do contrato definitivo;

11ª - Porque as partes, mesmo após o decurso do prazo, mantiveram negociações e concretização de avultados pagamentos efectuados pela ora Recorrente e recebidos pela Recorrida, é patente que, com a sua concreta conduta, a promitente vendedora exprimiu o seu reconhecimento não só da exiguidade do prazo que unilateralmente fixou, como que mantinha o interesse na manutenção do contrato;

12ª - Porque objectivamente todo o interesse na manutenção do contrato por banda da Recorrente permanece incólume, sendo certo que recebeu tudo quanto tinha a receber, tendo mesmo em 3/11/2006 fixado em € 50.000 a indemnização pelo atraso na outorga da escritura (Doc. junto a fls. em 18.9.2013);

13ª - Porque a resolução nunca poderia proceder, não só pela não verificação objectiva da perda de interesse, como por o prazo concedido ser insusceptível de poder ser cumprido, atenta a envergadura do negócio e condicionantes acordadas, como ainda por ulteriormente a Recorrida, até pela sua conduta, ter mantido as negociações e recebido tudo a quanto tinha direito e que economicamente lhe era relevante;

14ª - Porque a Recorrida nem sequer alegou, e como tal não foi submetido a prova, que a Recorrente alguma vez tenha tomado atitudes ou comportamentos que revelem e, muito menos, inequivocamente, não querer ou não poder cumprir a obrigação, antes sempre tendo tomado posição inversa, ou seja pugnar pelo seu cumprimento;

15ª - Porque os dois complementares negócios, incluídos no mesmo contrato promessa, tinham o preço global de € 1.799.150 e deles liquidou € 639.150;

16ª - Porque os imóveis prometidos vender pela Recorrida, promitente vendedora, mantiveram-se onerados por hipoteca a favor do BANCO CC - facto 17º - e sem que esta tenha invocado ou alegado e, muito menos, demonstrado ter procedido ao distrato de tais ónus pelo valor de € 1.160.000;

17ª - Porque a não outorga da escritura que titula o contrato definitivo de compra e venda não justifica, objectivamente, qualquer perda de interesse na execução do contrato;

18ª - Porque, como demonstrado documentalmente nos autos, até está depositado valor muito superior a 50% do crédito hipotecário e proveniente do processo de expropriação de parte dos imóveis, objecto do mesmo contrato promessa;

19ª - Porque a venda dos imóveis foi prometida livre de ónus e encargos e não tendo a Recorrida alguma vez referido que tinha assegurado ou providenciado o distrato, mesmo com a interpelação admonitória não estava assegurada a possibilidade de outorga do contrato definitivo;

20ª - Porque não tendo a Decisão recorrida ponderado a descrita valoração e factualidade, não é adequado, justo e equitativo o entendimento de, estando a Ré em mora há cerca de três meses, lhe ter sido concedido um prazo suplementar de mais de quatro meses;

21ª - Porque vem demonstrado que os contraentes tanto após a missiva da Recorrida de 21/12/2004, veio a manter o interesse no contrato, recebendo, por via dele € 86.550 - facto 26º - como após a carta de 11 de Abril de 2005, veio a receber a quantia de € 302.600 - facto 30º:

22ª - Porque a obrigação da Recorrida não tinha prazo certo em termos de limite absoluto mas antes de relativo;

23ª - Porque, no caso em apreço, estabelecendo os contraentes um limite temporal para o cumprimento, tal limite não traduz uma directa e consequente perda de interesse negocial;

24ª - Porque sem ofensa da boa-fé e mesmo do ilícito enriquecimento à custa alheia poderia a Recorrida arguir e esgrimir o direito de resolver o contrato;

25ª - Porque a decisão em apreço viola por erro de interpretação e de aplicação o disposto nos artigos 432º, 436º, 442º, 760º, 790º, 793º, 801º, 802º, 804º, 805º, 808º todos do C. Civil;

Deverá ser concedida a Revista, revogando-se o Acórdão recorrido

A autora/recorrida contra - alegou, defendendo a confirmação do acórdão recorrido.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

2.

Não tendo sido impugnada a matéria de facto, consideram-se definitivamente assentes os factos considerados provados na 1ª instância:

1º - O prédio rústico, denominado “DD”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

2º - O prédio rústico, denominado “EE”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

3º - O prédio rústico, denominado “FF”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

4º - O prédio rústico, denominado “GG”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

5º - O prédio rústico, denominado “HH”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

6º - O prédio rústico, denominado “II”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de “Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

7º - O prédio rústico, denominado “JJ”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

8º - O prédio rústico, denominado “JJ”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

9º - O prédio rústico, denominado “KK”, sito na freguesia de Samões, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

10º - O prédio rústico, denominado “Quinta LL”, sito a freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

11º - O prédio rústico, denominado “Quinta MM”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

12º - O prédio urbano, denominado “Quinta LL”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

13º - O prédio urbano, denominado “Quinta LL”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

14º - O prédio urbano, denominado “Quinta MM”, sito na freguesia de Vila Flor, Vila Flor, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Flor sob o n.º ..., tem a aquisição inscrita a favor da Autora.

15º - Em 10/05/1974, no Oitavo Cartório Notarial do Porto, NN e mulher, OO e mulher, PP e mulher, QQ, RR, SS, TT e UU declararam vender à Autora, que

declarou comprar, os prédios descritos de A) a N), pelo preço de Esc. 6.400.000\$00.

16º - Em 29/06/2004, Autora e Ré elaboraram o escrito denominado “Contrato-promessa de Compra e Venda e de Compra e Venda” de fls. 81 e seguintes, que aqui se dá por integralmente reproduzido, nos termos do qual a primeira declarou prometer vender à segunda, que declarou prometer comprar, os prédios descritos de 1.º a 14.º, pelo preço de € 1.000.000, a pagar da seguinte forma:

a) - € 250.000, a título de sinal e princípio de pagamento, com a assinatura deste escrito;

b) - € 750.000, no acto de celebração da escritura pública, através de cheque visado [Cláusula 3ª, n.º 1, alíneas a) e b].

17º - (...) Ficou ainda estipulado que “actualmente os prédios estão onerados com as hipotecas registadas pelas inscrições C1 a C5, a favor do BANCO CC, S. A., pelo que na data do contrato definitivo será entregue à Segunda Contraente uma declaração de distrate das referidas hipotecas (...)” sendo que, “em alternativa (...), a Segunda Contraente poderá, comunicando esse facto à Primeira Contraente até 10 dias antes da data de celebração do contrato definitivo, optar por adquirir os imóveis onerados com as hipotecas já identificadas, assumindo, a título de pagamento parcial das quantias em dívida emergentes deste contrato, a dívida da Primeira Contraente perante o BANCO CC, S. A., no valor de € 1.160.000 (um milhão cento e sessenta mil euros), comprometendo-se a entregar no acto de celebração do contrato definitivo à Primeira Contraente uma declaração de quitação emitida pela referida instituição de crédito, comprovativa da não existência de qualquer dívida por parte da mesma Primeira Outorgante [cláusulas 1ª, n.º 2, e 2ª, n.º 2].

18º - Estabeleceu-se que a escritura de compra e venda dos imóveis descritos em 1º a 14º seria celebrada por iniciativa da Ré, no prazo máximo de 60 dias a contar de 29 de Junho de 2004, (a data referida em 16º), devendo notificar a Autora para o efeito, por carta registada com aviso de recepção com, pelo menos, 10 dias de antecedência e que “a celebração da escritura pública dependerá do pagamento das quantias previstas na alínea a), do n.º 2, da Cláusula 6ª e no n.º 3 da Cláusula 7ª, bem como da entrega da garantia bancária referida no n.º 3 da cláusula 6ª [Cláusula 4ª, n.º 1 e 2]”.

19º - Mais declarou a Autora vender à Ré, que declarou comprar, o vinho e azeite identificados no Anexo II do escrito referido em 16º pelo preço de €

351.150, a que acresce IVA, [Cláusula 6ª, n.ºs 1 e 2], a pagar da seguinte forma:

a) - € 48.550, acrescidos do valor equivalente à totalidade do IVA correspondente ao preço de venda, através de cheque visado, no acto de celebração da escritura pública referida em 18º [Cláusula 6ª, n.º 2, alínea a)];

b) - € 302.600, no prazo de um ano a contar da data de celebração da escritura pública referida em 18º [Cláusula 6ª, n.º 2, alínea b)].

20º - Ficou também estipulado que no acto de celebração da referida escritura, a Ré entregaria à Autora uma garantia bancária, à primeira solicitação, destinada a garantir a obrigação de pagamento da quantia de € 302.600, prevista na alínea anterior [Cláusula 6ª, n.º 3].

21º - Declarou ainda a Autora vender à Ré, que declarou comprar, os direitos, bens e equipamentos descritos no anexo III do escrito referido em P), incluindo os identificados na Cláusula 7ª do mesmo escrito, pelo preço de € 448.000, a que acresce IVA, a pagar integralmente, através de cheque visado, no acto de celebração da escritura referida em 18º [Cláusula 7ª].

22º - Em 29/06/2004, a Autora entregou os imóveis descritos de 1º a 16º à Ré, que desde então tem a disponibilidade económica e material dos mesmos.

23º - No dia 29/06/2004, a Ré pagou à Autora a quantia de € 250.000, a título de sinal e princípio de pagamento.

24º - Em 7/09/2004, a Ré entregou à Autora a quantia de € 126.984,30 por conta do IVA referido em 19º e 21º.

25º - Em 21/12/2004, a Autora enviou à Ré, que recebeu, a carta de fls. 190 e 191, que aqui se dá por integralmente reproduzida, nos termos da qual a primeira concedeu à segunda um prazo de 8 dias para a promoção da celebração da escritura pública de compra e venda dos prédios descritos de 1º a 16º, sob cominação de considerar o acordo que denominou de “contrato-promessa de compra e venda” como definitivamente não cumprido por parte desta (Ré).

26º - Em Fevereiro de 2005, a Ré entregou à Autora a quantia de € 86.550, para ser imputada no preço referido em 19º a 21º.

27º - Em 11/04/2005, a Autora enviou à Ré, que recebeu, a carta de fls. 194 e 195, que aqui se dá por integralmente reproduzida, nos termos da qual a

primeira declarou resolvido o acordo que denominou de “contrato-promessa de compra e venda”, e apenas este, e concedeu o prazo de 8 dias para a restituição dos imóveis descritos de 1º a 16º.

28º - Em 10/02/2005, a Ré enviou à Autora, que recebeu, uma cópia de uma garantia bancária no valor de € 302.600, com data de emissão de 21/01/2005.

29º - Em 15 de Abril de 2005, a autora instaurou contra a ré nos Juízos de Execução do Porto, processo executivo, n.º 7878/05.0YYPRT, pelo qual, ao abrigo do escrito junto a fls. 81 e seguintes, deduziu o pedido de pagamento da quantia de € 712.600, 07 acrescida do IVA fixados nas suas cláusulas 6ª e 7ª.

30º - No processo referido em 29º, a ré requereu prestação de caução por depósito no valor de € 302.600.

31º - Em 9 de Agosto de 2004, na comarca de Vila Flor, foi intentada por VV contra a autora e outras sociedades uma providência cautelar, formulando o pedido de restituição provisória dos imóveis referidos em 1º a 16º e proibição da venda dos mesmos por parte da autora.

32º - XX faleceu no dia 11 de Agosto de 2004.

30º - A autora colhe frutos e cultiva os prédios descritos em 1º a 16º.

31º - Contrata pessoal para trabalhar nos mesmos prédios.

32º - Paga os impostos relativos aos ditos prédios.

33º - Tudo há mais de 30 anos.

34º - À vista de toda a gente.

35º - Sem oposição de qualquer pessoa.

36º - De forma contínua.

37º - E exclusiva.

38º - Na convicção de ser dona dos prédios descritos em 11º a 16º.

3.

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões da recorrente, e porque não existem quaisquer outras que sejam de conhecimento oficioso, a

única questão que importa decidir é de saber se a autora usou validamente o direito de resolução do contrato promessa de compra e venda que celebrou com a autora.

3.1.

Da natureza jurídica dos contratos celebrados entre as partes:

Apreciando a natureza jurídica dos contratos celebrados pelas partes, consubstanciados no documento de fls. 81 e seguintes, considerou a sentença que a autora e a ré acordaram, relativamente aos bens móveis (vinho, azeite, equipamentos, marcas, etc.), a transmissão da respectiva propriedade em contrapartida de um preço, celebrando, assim, em relação aos mesmos, um contrato de compra e venda (artigo 874º do Código Civil); e, quanto aos imóveis, prometendo a autora vendê-los e a ré comprá-los, evidencia-se que celebraram o legalmente denominado contrato-promessa (artigo 410º, n.º 1, do Código Civil).

Na parte que ora interessa realçar, é inequívoco que as partes celebraram entre si um contrato-promessa bilateral, de natureza formal, e cujo clausulado se encontra plasmado no doc. de fls. 81 e seguintes dos autos (ponto assente entre ambas as partes).

Acresce que também decorre da factualidade provada que as partes celebraram entre si um contrato-promessa com entrega de sinal, presumindo-se como tal, segundo o artigo 441º do Código Civil, "toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço".

A propósito, estabelece o artigo 442º, n.º 2 do mesmo diploma legal que "se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue".

3.2.

O Tribunal da Relação, no que concerne à natureza jurídica dos aludidos contratos, sufragou a tese da sentença, designadamente que não está demonstrada nos autos qualquer interdependência funcional entre os referidos contratos – mas apenas a condição de a celebração da escritura de compra e venda dos imóveis ficar dependente do pagamento das quantias relativas a parte do preço dos bens móveis e de a entrega da garantia bancária destinada a garantir a obrigação de pagamento do remanescente do preço dos mesmos, na data da realização da escritura definitiva.

Porém, enquanto o Tribunal da 1ª Instância considerou que, “atenta a envergadura do negócio e as normais dificuldades que a preparação da respectiva escritura pública solicitaria, o referido prazo de oito dias era manifestamente exíguo, o que é irrazoável, à luz das razões prescritas no artigo 808º do Código Civil e do princípio estabelecido no artigo 760º, n.º 2 do mesmo Código”, acrescentando que “no incumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa - fé”, concluiu que “não podia a autora arrogar-se o direito de resolver o contrato, quiçá, atendendo agora às disposições dos artigos 432º, n.º 1, 436º, n.º 1 e 801º, n.º 2, todos do Código Civil”, pelo que “improcede a sua pretensão de ver resolvido o contrato - promessa e, bem assim, a pretensão de fazer sua a quantia entregue pela ré a título de sinal”.

Ao invés, o Tribunal da Relação, acolhendo a tese sufragada no recurso interposto pela ora recorrida, no que concerne ao aludido segmento transcrito da sentença, considerou que o prazo fixado pela autora à ré deve achar-se razoável, tanto do ponto de vista da autora, como da perspectiva da ré e, em consequência disso, revogou a decisão da 1ª instância, declarando que o contrato - promessa de compra e venda foi validamente resolvido pela autora.

A divergência entre as instâncias residiu nisto e apenas nisto: a razoabilidade ou não razoabilidade do prazo fixado pela autora à ré para a marcação da escritura de compra e venda dos bens imóveis.

4.

Sendo assim, para aquilatar da validade do direito de resolução do contrato promessa de compra e venda, mencionada, é essencial apurar se a autora concedeu á ré, que se encontrava em mora, uma prazo razoável para ela cumprir a obrigação, com a marcação da escritura pública.

Reportando-nos ao caso sub judicio, constata-se que a ré prometeu comprar à autora os bens imóveis identificados na petição inicial.

Tal contrato foi celebrado em 29 de Junho de 2004 e nele era prevista a realização da escritura no prazo de sessenta dias a contar da assinatura do contrato. Isto é, o contrato definitivo devia ser realizado até 29 de Agosto de 2004, incumbindo a marcação de tal acto à ré que devia notificar a autora para o efeito, por carta registada com aviso de recepção com, pelo menos, 10 dias de antecedência, ficando a celebração da escritura pública condicionada aos pagamentos das quantias previstas na alínea a), do n.º 2 da cláusula 6ª e

n.º 3 da cláusula 7ª, bem como à entrega da garantia referida no n.º 3 da cláusula 6ª, como melhor consta da cláusula 4ª, referentes à compra dos bens móveis mencionados.

Como decorre dos autos, a ré não procedeu à marcação da escritura notarial na data aprazada nem pagou pontualmente as quantias aludidas nas cláusulas acima mencionadas.

Tendo terminado o prazo para a marcação da escritura em 29/08/2004, sem que a ré tivesse promovido a sua realização e sem que tivesse dado conta de que poderia eventualmente ocorrer justificação para esta sua inactiva posição, a Autora remeteu à ré, em 21 de Dezembro de 2004, (quase seis meses após a data da celebração do contrato promessa), uma carta com o seguinte teor:

“Como é do conhecimento de V.^{as} Exc.^{as}, no passado dia 29.06.2004 foi celebrado entre a Sociedade AA, L.^{da}, e a BB, Lda, um contrato que tem por objecto a promessa de compra e venda de um conjunto de prédios que constituem a Quinta LL, em Vila Flor, os quais, conforme estipulado na cláusula 2ª, n.º 1, do referido contrato, foram desde logo entregues à BB, Lda.

Nos termos da cláusula 4ª, n.º 1, do mesmo contrato-promessa, a escritura pública de compra e venda dos imóveis deveria ser celebrada por iniciativa da BB, Lda, e no prazo de 60 dias contados da data de 29.06.2004, ou seja, até 28.08.2004.

Até à presente data, porém, a BB, Lda. não notificou a Sociedade AA, L.^{da} com vista à concretização da escritura pública de compra e venda.

A Sociedade AA, L.^{da} apenas esteve impedida de celebrar a referida escritura pública entre 10/09/2004 e 27/09/2004, por força do despacho proferido em 6/09/2004 nos autos do procedimento cautelar intentados contra aquela sociedade e outros, o qua é do V. perfeito conhecimento.

A BB, Lda foi prontamente informada, quer do surgimento do mencionado impedimento à celebração da escritura, quer da revogação da decisão judicial em que ele assentou e do consequente desaparecimento de tal impedimento.

Verifica-se, pois, que desde 28/08/2004, e ressalvado o período que mediou entre 10/09/2004 e 27/09/2004, que a BB, Lda se encontra em mora quanto ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato-promessa de compra e venda e, concretamente, quanto à realização da escritura pública de compra e venda.

Nestes termos, e ao abrigo do disposto no artigo 808º, n.º 1, do Código Civil, vem a Sociedade AA, L.^{da}, por esta via, conceder à BB, Lda o prazo de 8 dias para que promova a celebração da escritura pública de compra e venda dos prédios objecto do contrato-promessa celebrado em 29/06/2004, em conformidade com o previsto nesse mesmo contrato.

Caso a BB, Lda não cumpra as suas obrigações contratuais dentro do referido prazo, a Sociedade AA, L.^{da} considerará o contrato promessa definitivamente não cumprido por parte da BB, L.^{da}, propondo-se exercer, então, todos os direitos que a lei e o contrato lhe conferem”.

E enviou-lhe nova missiva, em 11 de Abril de 2005, a comunicar-lhe a resolução do contrato, nos seguintes termos:

“Apesar do prazo concedido a V.^{as} Exc.^{as} na nossa carta de 21 de Dezembro de 2004, a V.^a Sociedade não promoveu, até à presente data, a celebração da escritura pública de compra e venda dos imóveis, prevista no contrato celebrado em 29 de Junho de 2004, com o que incumpriu definitivamente o contrato, na parte respeitante à promessa de compra e venda.

Em consequência desse incumprimento, vem a Sociedade AA, L.^{da}, por este meio, declarar resolvido o aludido contrato, apenas no que concerne à promessa de compra e venda, produzindo a resolução os seus efeitos a partir da data da recepção da presente carta por V.^{as} Exc.^{as}.

Adverte-se V.^{as} Exc.^{as} de que, por força da resolução ora operada, todos os imóveis que, ao abrigo do contrato-promessa, se encontram na posse da BB, Lda, os quais se encontram descritos no Anexo I ao contrato, deverão ser restituídos à Sociedade AA, L.^{da}, para o que se concede o prazo de 8 dias, devendo V.^{as} Exc.^{as} comunicar prontamente a data e o local pra concretização da mencionada entrega.

Mais se informa que, sendo o incumprimento da promessa de compra e venda exclusivamente imputável à BB, Lda, a Sociedade AA, L.^{da} passa desde já, nos termos do artigo 442º, n.º 2 do Código Civil, a considerar como seu o montante que lhe foi entregue a título de sinal”.

Ou seja, a ré não cumpriu o acordado no contrato de compra e venda, razão por que a autora instaurou uma acção executiva. E, porque o mesmo sucedeu

relativamente ao contrato – promessa, não cumprindo a ré o aí estipulado, a autora instaurou a presente acção.

Instaurado o processo executivo, autora e ré nessa execução, como melhor consta dos documentos juntos aos autos de fls. 753 a 755, acordaram, na parte que ora releva, no seguinte:

“3 - Acordam, ainda, as partes em fixar o montante indemnizatório devido à ora Exequente em, pelo menos, € 50.000, em virtude da não realização da escritura de compra e venda no prazo constante do contrato – promessa e sua prorrogação concedida pela promitente vendedora nos termos da carta de 21/12/2004.

5 - As partes acordam igualmente:

i - Em apresentar um requerimento conjunto no processo n.º 125/05.6TBVLF, que corre seus termos no Tribunal de Vila Flor, requerendo a suspensão do mesmo por um período de seis meses, para permitir a concretização do ora previsto.

ii - Em deixar expresso que o acordo ora estabelecido tem como objectivo a pacificação do seu relacionamento, não significando a renúncia a qualquer dos direitos, em especial dos invocados no âmbito do processo mencionado no ponto anterior (contrato – promessa de compra e venda dos bens imóveis).

iii - Não se concretizando o estabelecido no presente acordo, a Exequente poderá fazer valer os seus direitos, como entender conveniente, requerendo, designadamente, findo o mencionado prazo de suspensão de 6 meses, o prosseguimento do processo mencionado nos pontos i e ii.

Como transparece desse acordo, foram acautelados os interesses invocados no presente processo, ficando a constar que tal acordo não significava a renúncia aos direitos invocados nesta acção. As partes apenas requerem a sua suspensão pelo prazo de seis meses, findo o qual, não se concretizando o estabelecido naquele acordo, a Exequente, aqui autora, podia requerer o prosseguimento dos autos.

5.

Como se salientou no acórdão recorrido, tem-se entendido de forma consensual que, constituindo o contrato-promessa um contrato de natureza obrigacional, é-lhe aplicável o regime geral dos contratos e do cumprimento (ou incumprimento) contratual, em tudo o que não se mostre afastado pelas

normas que regem tal tipo de contrato, assim como as estabelecidas para o tipo de contrato prometido – cfr. artigo 410º, n.º 1, do Código Civil.

Há-de ser pois perante as normas que regem o incumprimento contratual e o instituto da resolução do contrato, que se apreciará a pretensão da Autora, no que toca ao alegado direito de resolução do contrato-promessa que celebrou com a ré.

A resolução do contrato[1] vem prevista nos artigos 432º e seguintes do Código Civil e consiste na extinção da relação contratual por declaração unilateral de um dos contraentes, baseada num fundamento ocorrido posteriormente à celebração do vínculo.

“Ao contrário da revogação, a resolução processa-se sempre através de um negócio jurídico unilateral. Consequentemente, nesta situação a extinção do contrato ocorre por decisão unilateral de uma das partes, não sujeita ao acordo da outra”[2].

A resolução caracteriza-se ainda por ser normalmente de exercício vinculado (e não discricionário), no sentido de que só pode ocorrer caso se verifique um fundamento legal ou convencional que autorize o seu exercício (artigo 432º, n.º 1). Assim, se ocorrer esse fundamento, o contrato pode ser resolvido. Se não ocorrer, a sua resolução não é permitida (artigo 406º, n.º 1). O fundamento legal mais comum para a resolução do contrato é o incumprimento da outra parte (vide artigo 801º, n.º 2). Quanto aos fundamentos contratuais é livre a sua estipulação, através das denominadas cláusulas resolutivas expressas, pelas quais se indicam circunstâncias cuja verificação eventual permite o recurso à resolução do contrato.

Poder-se-á, pois, considerar que o direito de resolução é um direito potestativo, extintivo dependente de um fundamento, isto é, para que exista tem de verificar-se um facto determinativo ou constitutivo desse direito, sendo que tal facto ou fundamento é o facto do incumprimento ou situação de inadimplência[3]

O Código Civil prevê, na secção relativa ao cumprimento das obrigações, prevê quatro espécies de incumprimento dos contratos de que pode resultar o direito de resolução:

a) - A de impossibilidade parcial e definitiva não imputável ao devedor (artigo 793º, n.º 2);

b) - A de impossibilidade total e definitiva imputável ao devedor (artigo 801º, nº 2);

c) - A de impossibilidade parcial e definitiva imputável ao devedor (artigo 802º);

d) - **A de mora, sempre que esta se venha a converter em incumprimento definitivo, nos termos do artigo 808º, nº 1.**

No que toca à sua formalidade, a resolução do contrato consubstancia-se numa declaração unilateral e receptícia pela qual uma das partes, dirigindo-se à outra põe termo ao contrato, independentemente da vontade desta, a qual, pela sua eficácia retroactiva, é equiparada à nulidade ou anulabilidade dos negócios jurídicos.

A resolução do contrato tem, assim, como decorre do preceito citado em último lugar, de ser consequência, legal ou convencional, da violação do programa negocial e não é admitida sem que a mora se converta em incumprimento definitivo, seja através de interpelação admonitória, seja pela verificação de perda, objectivamente considerada, do interesse do credor na manutenção do contrato – artigo 808º, n.ºs 1 e 2 do Código Civil.

No caso dos autos, estamos perante esta última situação, ou seja, perante uma situação de mora da ré, que não cumpriu a sua obrigação (de marcação da escritura pública de compra e venda) no prazo estipulado no contrato promessa (no prazo máximo de 60 dias a contar da data da celebração do contrato), devendo notificar a Autora para efeito, por carta registada com aviso de recepção com, pelo menos, 10 dias de antecedência.

Efectivamente, o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, não realiza a prestação no tempo devido, continuando a prestação a ser ainda possível (artigo 804º, nº2 do C.C.), só ficando o devedor constituído em mora – salvo, “grosso modo”, os casos de a obrigação ter prazo certo, provir de facto ilícito ou de o devedor impedir a interpelação (artigo 805º, nº 2, do Código Civil) – depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir (artigo 805º, nº 1, do Código Civil).

Ou seja, “o credor não pode resolver o contrato em razão da mora do devedor, a não ser nos chamados «negócios fixos absolutos», em que o termo é

essencial; poderá, apenas, exigir o cumprimento da obrigação e indemnização pelos danos causados (artigo 804º, n.º 1 do Código Civil)[4].

No presente caso, estamos perante uma situação em que a obrigação tinha prazo certo (os tais 60 dias a contar da data da celebração do contrato), pelo que poder-se-ia defender que a Autora não carecia de interpelar a ré para cumprir.

Decidiu, porém, a sentença, acolhendo os ensinamentos do Prof. Antunes Varela[5] (e cuja posição ninguém pôs em causa) tratar-se, no entanto, não de um prazo fixo absoluto – a determinar o incumprimento definitivo do contrato, logo após a sua ocorrência – mas de um prazo fixo relativo – a determinar, como sucedeu no caso dos autos, a marcação de um novo prazo para o cumprimento.

Com efeito, “o prazo previsto num contrato promessa para a celebração de um contrato prometido pode revestir a natureza de prazo limite absoluto, cujo decurso determina o imediato incumprimento definitivo, possibilitando a resolução, ou de um prazo fixo relativo, determinante de simples situação de mora[6].

“Na verdade, há casos em que as partes, ao fixarem um prazo máximo para a celebração da escritura, cujo decurso pressupunha tacitamente a perda de interesse delas na respectiva celebração, tiveram em vista o estabelecimento de um prazo-limite absoluto, inequivocamente essencial, cujo decurso determinaria o imediato incumprimento definitivo. É que “a essencialidade do termo diz respeito à influência deste sobre os efeitos do contrato, muito em especial sobre a redução ou desaparecimento da utilidade da prestação para o credor após o vencimento do termo. Ora esta essencialidade pode ser-lhe conferida por uma pactuação expressa ou tácita dos contraentes. Teremos então aquilo que poderemos chamar um termo essencial subjectivo. É, pois, o acordo entre as partes que liga ao termo de vencimento a presunção absoluta do desaparecimento do interesse do credor, se não houver rigorosa pontualidade no cumprimento[7]”.

Noutro caso, estabelecendo embora as partes um limite temporal para o cumprimento, tal limite não traduz uma directa e consequente perda de interesse negocial, aceitando-se que a prestação será ainda possível no âmbito do contrato (situação de mora ou mero atraso), não obstante a possibilidade de resolução contratual, convertida que seja a mora em incumprimento definitivo, por norma através da interpelação para o cumprimento, dentro de prazo razoável[8].

Ora, no presente caso, quer o contrato, quer os demais factos provados não revelam que as partes tenham fixado o prazo para a celebração da escritura de compra e venda dos imóveis, respectivamente, prometidos comprar e vender (60 dias a contar da celebração do contrato-promessa), sob os auspícios da inderrogabilidade absoluta. Antes, pelo contrário, a própria autora parece ter sentido a necessidade de proceder a uma notificação admonitória, concedendo à ré oito dias para promover a celebração do contrato definitivo, (o contrato de compra e venda)”.

Como referem Pires de Lima e Antunes Varela^[9], “o credor não pode, em princípio, resolver o negócio em consequência da mora do devedor. O que pode é exigir o cumprimento da obrigação e a indemnização pelos danos. O direito potestativo de resolução só é concedido no caso de impossibilidade culposa (artigo 801º).

Pode, porém, acontecer que, em consequência da mora, o credor venha a perder o seu interesse pela prestação, mesmo que se trate de uma mora parcial (...). Porque, relativamente ao credor, se trata, nestes casos, de um não cumprimento definitivo, é mandado aplicar o respectivo regime, ou seja, o artigo 801º.

Independentemente da perda do interesse do credor, a lei permite que este, no caso de mora, fixe ao devedor um prazo razoável para cumprir, sob pena, igualmente, de se considerar impossível o cumprimento.

A não se admitir o recurso do credor à resolução pelo simples facto da mora, impõe-se esta solução, como substituto da execução forçada, já que o retardamento (e o termo da execução é demorado) da prestação pode diminuir o interesse do credor. A *interpelação admonitória*, com fixação de prazo peremptório para o cumprimento (...) está longe de constituir uma violência para o devedor, que apenas de si próprio se pode queixar, por não ter cumprido, nem quando inicialmente devia fazê-lo, nem dentro do prazo que para o efeito posteriormente lhe foi fixado. O mais que ele poderá fazer é discutir a razoabilidade do prazo suplementar que o credor fixou, uma vez que a lei alude a prazo que *razoavelmente* for fixado.

O prazo limite que o credor pode fixar ao devedor é um prazo especial, estipulado *ad hoc*, que tanto vale para as obrigações puras, como para aquelas a que *ab initio* ou *a posteriori*, foi imposto um prazo, conquanto nada obste a que o prazo suplementar surja logo no momento constitutivo da obrigação”.

Foi no seguimento das disposições legais citadas que a Autora enviou à ré a carta de 21 de Dezembro de 2004, a conceder-lhe o prazo de 8 dias para a marcação da escritura pública para a celebração do contrato definitivo.

Tem sido pacificamente entendido neste Supremo tribunal que o prazo é razoável se foi fixado segundo um critério que, atendendo à natureza e ao conhecido circunstancialismo e função do contrato, permite ao devedor cumprir o seu dever de prestar^[10]. Ou seja, a razoabilidade do prazo a que se refere o artigo 808º, n.º 1 do Código Civil deve ser aferido pelo tribunal em função da concreta prestação a satisfazer^[11], levando em consideração a natureza, o circunstancialismo do contrato e os ditames da boa - fé^[12].

Considera a recorrente que o prazo fixado para a marcação da escritura era manifestamente exíguo, o que é dizer, irrazoável, à luz das razões prescritas no artigo 808º do Código Civil e do princípio estabelecido no artigo 760º, n.º 2, do mesmo Código, pelo que não podia a autora arrogar-se o direito de resolver o contrato, quiçá, atendendo agora às disposições dos artigos 432º, n.º 1, 436º, n.º 1, e 801º, n.º 2, do Código Civil.

Em nosso entender, não lhe assiste razão:

Tal como resulta dos factos considerados provados, e como acima se deixou expresso, o prazo que, na prática, foi concedido à recorrida para a marcação da escritura não foi apenas de 8 dias, mas de cerca de 4 meses.

Com efeito, as partes convencionaram no contrato-promessa - datado de 29 de Junho de 2004 -, que a marcação da escritura pública de compra e venda dos imóveis, objecto do contrato, seria celebrada por iniciativa da Segunda Contraente (a ré), no prazo máximo de 60 dias a contar da data do contrato-promessa.

Ora, tal prazo tinha terminado em 29/08/2004, sem que a ré tivesse promovido a realização da mencionada escritura (e sem que tenha dado conta nos autos de que tenha tido justificação para a sua inactiva posição).

Por isso, a Autora remeteu à ré, em 21 de Dezembro de 2004, (quase seis meses após a data da celebração do contrato promessa), uma carta, dando a saber à ré que, decorrido todo este tempo, sem que tivesse promovido a realização da escritura, encontrando-se a ré em mora desde 29/06/2004, ainda lhe concedia, *“nestes termos, e ao abrigo do disposto no artigo 808º, n.º 1, do Código Civil”, “por esta via, o prazo de 8 dias para que promova a celebração da escritura pública de compra e venda dos prédios objecto do contrato-*

promessa celebrado em 29/06/2004, em conformidade com o previsto nesse mesmo contrato.

Acrescenta que, caso a BB, Lda não cumpra as suas obrigações contratuais dentro do referido prazo, a Sociedade AA, L.^{da} considerará o contrato promessa definitivamente não cumprido por parte da BB, L.^{da}, propondo-se exercer, então, todos os direitos que a lei e o contrato lhe conferem”.

E, apenas em 11/04/2005, lhe enviou nova missiva a comunicar a resolução do contrato.

Significa isto que a recorrente, não se pode restringir ao prazo dos oito dias mencionados na carta de 21 de Dezembro de 2004.

Há que ter em consideração o tempo que já tinha decorrido - mais de 3 meses e 22 dias -, quando lhe foi enviada a carta, depois da constituição em mora da ré.

Aquele prazo, nesse contexto, era perfeitamente suficiente, já que a Ré nessa altura, como lhe competia, devia ter já encetado diligências no sentido de preparar a escritura pública, apesar da invocada envergadura do negócio.

Acresce que a Autora não considerou automaticamente resolvido tal contrato, já que depois daquela interpelação aguardou mais quase quatro meses, para novamente interpelar a Ré, **em 11 de Abril de 2005**, e nessa altura comunicar-lhe que considerava definitivamente resolvido o contrato-promessa.

Acresce ainda que, como resulta do teor dos documentos juntos aos autos a fls. 753 a 755, na execução instaurada pela Autora contra a ré - para pagamento das quantias acordadas, para pagamento, além do mais, do vinho e do azeite - Autora e Ré, com data de **3 de Novembro de 2006**, acordaram apresentar um requerimento conjunto nestes autos, requerendo a suspensão da instância por um período de 6 meses, para permitir a concretização do contrato promessa ora previsto.

Resulta assim do exposto que o prazo fixado pela Autora à ré, considerando os documentos em análise, deve considerar-se como razoável do ponto de vista da Autora.

Aceita-se que a razoabilidade do prazo previsto no artigo 808º, nº 1 do Código Civil tenha também de ser aferida pelo lado da ré, (como se considerou na decisão recorrida, ao fazer-se alusão à envergadura do negócio).

Nenhuma circunstância ficou, no entanto, provada nos autos que nos permita avaliar da falta de razoabilidade de tal prazo.

Efectivamente, nenhum facto foi dado como provado (alegado pela Ré) que nos permita concluir que aquela se empenhou na marcação da escritura pública e que tenham ocorrido quaisquer factos a ela não imputáveis, que não lhe permitiram concretizar essa marcação, bastando atentar na matéria de facto dada como não provada e salientada no duto acórdão recorrido.

Também se não considerou provada a matéria dos artigos 11º (“A Autora só queria alienar os prédios referidos em A) a N) em conjunto com o vinho e azeite e os bens, direitos e equipamentos referidos em S) e U)”) e 12º (“A Ré só queria adquirir os prédios referidos em A) a N) em conjunto com o vinho e azeite e os bens, direitos e equipamentos referidos em S) e U)”) da base instrutória”.

Perante o quadro factual descrito, não consta da matéria de facto provada qualquer facto que nos permita concluir que a ré necessitaria de um prazo mais longo para cumprir a obrigação a que se vinculou – a marcação da escritura pública.

Assim sendo, ajustadamente considerou o acórdão recorrido que, “perante a matéria de facto dada como provada (e analisados os documentos em que a mesma se baseou) temos de concluir que a razão está do lado da Autora em ver resolvido o contrato promessa celebrado com a ré, por falta de cumprimento definitivo do mesmo.

Como acima se deixou dito, não se mostrando cumprido o prazo suplementar concedido à parte para a conversão da mora em incumprimento definitivo, assistia à Autora o direito de resolver o contrato – artigo 808º, nº1 do Código Civil – o que ela fez, através da comunicação que enviou à ré em 11 de Abril de 2005, bem como de fazer sua a quantia recebida a título de sinal prestado (artigo 442º, nº2, 1ª parte do CC)”.

Improcedem, assim, as conclusões das alegações da recorrente.

6.

Concluindo:

I - A resolução contratual caracteriza-se por ser de exercício vinculado, no sentido de apenas poder ocorrer caso se verifique um fundamento legal ou convencional que autorize o seu exercício.

II - Em caso de mora, a resolução do contrato não é admitida sem que esta se converta em incumprimento definitivo, seja através da interpelação admonitória, seja pela verificação, objectivamente considerada, da perda de interesse do credor na manutenção do contrato – artigo 808º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil.

III - O prazo previsto num contrato-promessa, para a celebração do contrato prometido, pode revestir a natureza de (i) prazo limite absoluto (cujo decurso determina o imediato incumprimento definitivo, possibilitando a resolução) ou de (ii) prazo fixo relativo (determinante da simples situação de mora).

IV - Não resultando dos autos que as partes – ao terem fixado o prazo de 60 dias, a contar do contrato-promessa, para a celebração da escritura pública do contrato prometido – o tenham feito sob os auspícios da inderrogabilidade absoluta, é de concluir pela presença de um prazo fixo relativo, conducente a uma situação de simples mora.

V - O prazo limite que o credor pode fixar ao devedor, com a interpelação admonitória, é um prazo especial, estipulado *ad hoc*.

VI - Um prazo será razoável se for fixado segundo um critério que, atendendo à natureza e ao conhecido circunstancialismo e função do contrato, permita ao devedor cumprir o seu dever de prestar.

VII - Tendo em atenção que o prazo concedido, *in casu*, para a marcação da escritura foi de 8 dias, mas que antes disso já haviam decorrido quase 4 meses sem que a ré promovesse a marcação da mesma, não se pode restringir o prazo da interpelação admonitória – para efeitos de aferição da sua razoabilidade – àqueles 8 dias mencionados na carta, mas antes é de ter em consideração o tempo já decorrido entre a mora da ré e o envio dessa mesma carta – 3 meses e 22 dias.

VIII - A isto acresce que, decorridos os 8 dias, a autora não considerou automaticamente resolvido o contrato, tendo ainda aguardado 4 meses antes de comunicar à ré que o considerava definitivamente resolvido.

IX - Incumbia à ré o ónus de alegar e provar que necessitava de um prazo mais longo para cumprir a obrigação a que se vinculou.

DECISÃO:

Pelo exposto, negando a revista, confirma-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 26 de Março de 2015

Manuel F. Granja da Fonseca (Relator)

António da Silva Gonçalves

Fernanda Isabel Pereira.

[1] Vide Brandão Proença, A resolução do contrato no Direito Civil, Do enquadramento e do regime, Coimbra Editora, 1996.

Romano Martinez, Da cessação, páginas 66 e seguintes e 125 e seguintes.

[2] Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Volume II, 6ª edição, página 103.

[3] J. Baptista Machado, Pressupostos da Resolução por Incumprimento, páginas 348 a 349.

[4].Acórdão do STJ de 12/03/2013, Revista n.º 310/05.OTBBGC.P1.S1 – 1ª Secção.

[5] Das Obrigações em Geral, Volume II, 7ª edição, página 114.

[6] Antunes Varela, “Das Obrigações em Geral” volume II, 4ª edição., páginas 464 e 465.

Acórdão do STJ de 2000/04/11, CJ STJ, Ano 2000, Tomo II, página 32.

[7] Baptista Machado, “Obras Dispersas”, volume I, 1991, página 188.

[8] Acórdão do STJ de 01/07/12, CJ STJ, Ano 2001, Tomo III, página 30” e Acórdão da Relação do Porto de 28/11/2002, in www.dgsi.pt.

[9] Código Civil anotado, volume II, Coimbra Editora, 2ª edição, página 60 e seguintes.

[10] Ac. do STJ de 7/02/2008, Revista n.º 4437/07-1ª Secção

[11].Ac. do STJ de 15/05/2015, Revista n.º 7439/10.1T2SNT.L1.S1 – 7ª Secção

[12] Ac. do STJ de 29/10/2013, Revista n.º 813/07.2TVPRT.P1.S1 – 2ª Secção