

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 9818/09.8TBVNG.P1.S1

Relator: GABRIEL CATARINO

Sessão: 15 Março 2012

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO-PROMESSA

INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

MORA

PERDA DE INTERESSE DO CREDOR

CONCORRÊNCIA DE CULPAS

RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO

RESTITUIÇÃO DO SINAL

Sumário

I - Quando se verifique uma situação de incumprimento do contrato-promessa imputável a quem prestou o sinal, permite a lei que aquele que o recebeu o faça seu e, ao invés, verificando-se o incumprimento definitivo da parte de quem o recebeu, confere a quem o prestou a faculdade de exigir o dobro do que tiver prestado (arts. 441.º e 442.º, n.º 2, do CC).

II - Só o incumprimento definitivo e culposo comina o regime previsto no art. 442.º, n.º 2, do CC, não se bastando a lei com uma situação de retardamento ou incumprimento para além do tempo de cumprimento da obrigação, ou seja, da ocorrência de mora de qualquer dos contraentes.

III - Para além das situações em que a lei prevê especialmente a possibilidade de uma das partes resolver o contrato, a resolução pode ser accionada quando um contraente deixe, definitiva e culposamente, de cumprir a prestação a que estava adstrito (arts. 798.º e 801.º, n.º 2, do CC).

IV - A simples mora não confere ao contraente fiel o direito (potestativo) de pedir a resolução do contrato, mas tão só o direito de pedir a reparação dos prejuízos que o retardamento causou ao credor (art. 804.º, n.º 1, do CC).

V - Para que ocorra uma situação de perda de interesse susceptível de justificar a assumpção de uma atitude resolutiva por parte do accipiens, torna-se necessário que a situação de retardamento no cumprimento da prestação em que o devedor se colocou ocasione um subjectivo, objectivamente perspectivado, desinteresse do credor na execução do contrato.

VI - Cabe aos demandantes alegar e provar os factos objectivos e concretos que substanciem a perda do interesse, susceptível de caracterizar o comportamento do inadimplente como equiparável à impossibilidade de cumprir; a perda de interesse reveste, a esta luz, a natureza de facto constitutivo do direito que o credor se arroga de proceder, com esse fundamento, à liquidação da relação contratual (art. 342.º, n.º 1, do CC).

VII - Tendo o comportamento contratual de ambas as partes contribuído para uma situação de impasse ou de inércia na actuação (positiva) com vista ao cumprimento da sua parte no compute da relação contratual estabelecida, verifica-se uma situação de não cumprimento bilateral, pelo que o contrato-promessa deve ser resolvido tendo por base as normas gerais, pela compensação de culpas concorrentes, verificados os respectivos pressupostos (art. 570.º do CC).

VIII - Considerando que ambas as partes, agindo com culpa, contribuíram para que o contrato não obtivesse o resultado para que tendia, nos termos dos arts. 433.º e 434.º do CC, a não conclusão do contrato terá os efeitos da resolução, o que, no caso, se traduz na restituição, em singelo, do sinal recebido.

Texto Integral

Recorrentes: AA e mulher BB

Recorridos: CC e mulher DD; EE; e FF e mulher GG.

I. - RELATÓRIO.

Irresignados com o julgamento da apelação que havia sido interposta pelos demandantes, CC e mulher DD; EE; e FF e mulher GG, da decisão de 1.ª instância que havia julgado os pedidos formulados pelos AA. contra os demandados, AA e mulher BB, totalmente improcedentes, e do mesmo passo julgado improcedente o pedido reconvenicional que estes haviam deduzido contra aqueles, recorrem estes de revista, havendo que considerar para a decisão a proferir os seguintes:

I.1. - ANTECEDENTES PROCESSUAIS.

CC e mulher, DD, EE, FF e mulher, GG, instauraram em 15-10-2009, no Tribunal Judicial de Vila Nova de Gaia, contra AA e mulher BB, a presente acção declarativa de condenação, sob forma de processo ordinário, pedindo (a título principal): a) - a resolução do contrato que celebraram com os Réus por incumprimento culposos destes fixando-se a data de incumprimento em 03/05/2002; b) - a condenação dos Réus a pagar € 960.445,60 correspondentes € 723.256,95 ao valor do estabelecimento, deduzido da parte do preço ainda não recebido e € 237.188,65 a juros; e (de forma subsidiária): a) - a condenação dos Réus na devolução do sinal prestado em dobro ou em singelo; b) - a condenação dos Réus a pagar € 200.000 pelas benfeitorias realizadas no estabelecimento e juros.

Para os pedidos que formulam alegaram que, por força de cessões de posição contratual, são os Autores os promitentes cessionários de um contrato promessa de cessão de quotas de um estabelecimento de restauração em que os Réus são promitentes cedentes além de proprietários das respectivas quotas.

Foi estipulado o valor de € 299.278,74 (60.000.000\$00) para a cessão, sendo que, no dia da celebração do contrato (31/05/00) foram entregues pelos Autores €199.519,16, sendo que o restante seria a pagar na escritura;

Ficou ainda acordado que a escritura realizar-se-ia quinze dias após a obtenção da licença de ocupação do estabelecimento pelos Réus;

Até hoje os Réus não obtiveram o referido licenciamento, não obstante diversas vezes interpelados pelos Autores para esse efeito;

Os Autores desde logo passaram a utilizar o estabelecimento de restauração para o que fizeram obras que avaliam em € 200.000;

Entretanto em 22-05-2001 os Autores, contactados por terceiros interessados, prometeram ceder as quotas do referido estabelecimento de restauração a esses terceiros, contrato esse que veio a ser judicialmente resolvido nos termos do acórdão do STJ transitado e junto a fls. 210 e segs. destes autos;

O imóvel em causa tinha, à data do incumprimento pelos Réus (03/05/02), o valor que fixam em 798.076,64 Euros.

Os Réus contestaram, defendendo-se por impugnação, invocando nomeadamente que:

- os Autores sabiam da inexistência de licenciamento e, apesar disso, celebraram com os Réus o contrato promessa em causa e ainda um outro de arrendamento;
- nesse contrato de arrendamento estabeleceram uma cláusula onde reconheciam que por causa da falta desse licenciamento não podiam exigir qualquer indemnização;
- nunca os Réus criaram junto dos Autores falsas expectativas quanto ao negócio, sendo que, se estava perante uma obrigação sem prazo, pois não se fixou um prazo para a obtenção de alvará, não havendo assim mora ou incumprimento pelos Réus;
- a obtenção de alvará estava dependente de facto de terceiro;
- a existir resolução, a mesma tem de se considerar como tendo ocorrido em 09/06/09, data em que os Autores enviaram carta a declarar a resolução do contrato, o que demonstra a sua falta de vontade em cumpri-lo.

Terminam pedindo a sua absolvição e, em reconvenção, pedem:

- a resolução do contrato por incumprimento dos Autores e declaração de perda de sinal por estes prestado de 225.459,05 €.

Replicaram os Autores mantendo a sua versão dos factos.

A fls. 343 foi, pelos demandantes, introduzido articulado superveniente em que pediram a ampliação do pedido, o que viria a ser admitido, na sessão de audiência e julgamento, constante de fls. 417 a 420

Realizou-se audiência de julgamento, deram-se as respostas nos termos do despacho de fls. 448 a 457, tendo sido proferida sentença – cfr. fls. 458 a 473 - que julgou totalmente improcedente a acção e a reconvenção, em consequência, absolveu, respectivamente, os Réus dos pedidos contra si formulados, por via de acção, e os demandantes-reconvindos, do pedido reconvenicional

Interposto recurso de apelação da decisão proferida veio a mesma, em audiência realizada, no Tribunal da Relação do Porto, em 24-11-2011, e em que mereceram apreciação as seguintes questões:

- *impugnação da matéria de facto*;

- *decisão jurídica* que se pode circunscrever, à questão de saber se pode haver mora, independentemente da existência de prazo certo, pelo mero curso do tempo e nas circunstâncias apuradas nos autos, objectivada na perda do interesse do credor;

vindo a final a “[julgar] a apelação parcialmente procedente, declarando-se validamente resolvido o contrato promessa celebrado com os recorridos, condenando-se estes, solidariamente, a restituírem aos recorrentes a quantia global de 224.459,05 Euros (duzentos e vinte e quatro mil quatrocentos e cinquenta e nove euros e cinco cêntimos) recebida a título de sinal (199.519,16€) e adiantamento do preço (24.939,89€), acrescida de juros de mora às taxas civis aplicadas, desde a data da resolução do contrato (12-06-2009) até integral pagamento.”

E da decisão acabada de destacar que vem interposta a presente revista para a que há a considerar o seguinte;

I.2. - QUADRO CONCLUSIVO.

Para a revista que pedem dessumem os demandados/recorrentes, o epítome conclusivo que queda sumariado.

“A. Os aqui Recorrentes não podem conformar-se com a decisão sob recurso pois que, entendem os aqui Recorrentes que, salvo entendimento diverso, o douto Acórdão sob recurso não ponderou devidamente a matéria de facto que lhe foi apresentada, tendo, por isso, feito uma equivocada interpretação e incorrendo em errada subsunção dos factos ao direito.

B. Pelo que, impõe-se a anulação da decisão ora recorrida, substituindo-a por outra que julgue a acção improcedente, por não provada absolvendo-se os Recorrentes dos pedidos contra si formulados.

C. Com efeito, o presente recurso versará sobre três conceitos: prazo absoluto e mora, interpelação admonitória e, incumprimento culposos de contrato promessa de compra e venda. É que, ao contrário do decidido pela 1.^a Instância, veio o Tribunal da Relação do Porto a entender que por ter ocorrido mora na celebração da escritura pública por parte dos aqui Recorrentes assiste aos Autores o direito de resolução contratual.

D. Ora, assim não se pode conceder! É que, analisando o pedido dos Autores face aos factos provados, temos claro que: no contrato promessa assinado pelas partes não foi indicada a data para a realização da escritura pública que formalizasse a prometida cessão de quotas, pois o prazo que aí foi fixado determina que «a escritura de cessão de quotas se realizará 15 dias após a obtenção de licença de ocupação e respectivo alvará sanitário», licença essa que, sem se prever qualquer data para a sua emissão, até à presente data ainda não foi obtida.

E. Ora, quer a possibilidade de o promitente vendedor fazer seu o sinal entregue quer a faculdade de o promitente comprador exigir o dobro do que tiver prestado a título de sinal, pressupõem, o incumprimento culposo da parte contrária, conforme decorre do teor do n.º 2 do art. 442.º, que menciona expressamente o "não cumprimento do contrato". Mas o incumprimento não se confunde com a mora, conforme decorre do teor do n.º 1 do art. 808.º do C. c..

F. Na hipótese em causa nos autos não temos qualquer estipulação de prazo concreto para a celebração do contrato definitivo pois este só seria celebrado após a obtenção de licenciamento do estabelecimento, para o que não foi fixado um prazo.

G. Assim, inexistindo prazo absoluto (situação, conforme vimos, ocorrida nos autos), a mora apenas se converte em incumprimento em três situações: 1) se, em consequência da mora do devedor, o credor perder o interesse na prestação; 2) se, estando o devedor em mora, o credor lhe fixar um prazo razoável para cumprir e aquele não realizar a prestação em falta; 3) Se o devedor declarar inequivocamente ao credor que não cumprirá o contrato (neste sentido: Ac. do STJ, de 12-01-2010, Proc. 628/09.3YFLSB, disponível em www.dgsi.pt).

H. Ora, nos presentes autos, alegam os aqui Apelantes que perderam interesse na celebração do contrato de cessão de quotas em virtude da mora, que se converteu em incumprimento, isto é, pela 1.ª situação supra mencionada. No entanto, importa desde logo sublinhar que, conforme considerado pelo Digno Tribunal de 1.ª Instância, de forma que não nos levanta censura, pelo facto dos Réus, aqui Recorrentes, não se encontrarem em mora no cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, a sua anunciada perda de interesse, consequência de uma alegada mora, na conclusão do contrato, não justifica uma recusa definitiva da sua celebração e, por isso, considera-se que não se verificou incumprimento definitivo por parte dos Réus.

I. Até porque, salvo melhor opinião, é nosso entendimento que o factualismo provado não permite concluir, de forma alguma, por qualquer mora ou culpa dos promitentes-vendedores, aqui Recorrentes. Com efeito, não era de todo exigível aos promitentes vendedores que providenciassem pela marcação de data para a realização da escritura, sem que tivessem sido obtidos os documentos necessários, junto da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, pois era este facto a condição "sine qua non" para aquela marcação. E só depois de obtida aquela documentação é que decorreria o prazo fixado pelas partes para a celebração da respectiva escritura, seja, sem que se tenha verificado este facto, condição prévia à realização da mencionada escritura pública, nunca decorreu ou se esgotou o prazo fixado para o vencimento da obrigação dos aqui Réus.

J. No caso concreto, e pegando no próprio entendimento perfilhado pelo Tribunal de 1.^a Instância, cuja douta sapiência se aplaude, «o tribunal não tem factos para concluir que exista mora por parte dos Réus na celebração do contrato já que o contrato não tinha prazo para a celebração do contrato definitivo nem se fixou judicialmente o mesmo.»

K. Acresce que, «Os Autores também não interpelaram os Réus para cumprirem em determinado prazo sob pena de se considerar incumprida a sua obrigação (interpelação admonitória) prevista no artigo 808.⁰, n.º 1, do CC.

L. Assim sendo, colhendo sustentação nos fundamentos supra enunciados, e salvo o devido respeito, sempre se entende que mal andou o Venerando Tribunal da Relação do Porto, antes, ao invés, humildemente, estamos certos de que a única decisão acertada seria no sentido de não ter sido validamente declarada a resolução do contrato-promessa dos autos, por falta de fundamento para o incumprimento definitivo, por mora aliada à perda de interesse (pois, não existindo mora, também não pode haver resolução por falta de interesse).

M. Donde, por toda esta situação fáctica, só se poderia ter concluído que os aqui Recorrentes não incumpriram com a obrigação que sobre si impendia, pois que a mesma não tinha prazo certo, não revelando, para o efeito, qualquer perda de interesse invocada pelos Autores.

N. Pelo que, ao contrário do entendimento plasmado no douto Acórdão ora recorrido, deveria a Veneranda Relação do Porto, ter concluído que a declaração de resolução nos termos em que foi formulada pelos Autores o foi sem suporte legal e sem o mínimo de fundamento objectivo.

O. Já que, na resolução da promessa e as sanções da perda do sinal ou da sua restituição em dobro, só têm lugar no caso de inadimplemento definitivo da promessa" (João Calvão da Silva, in Sinal e Contrato-Promessa, 4.^a Edc., revista e aumentada - 1995). Mais que, «a interpelação constitui um acto jurídico que deve ser explícito quanto ao modo e momento em que o cumprimento deve ser efectuado (designadamente através da indicação de dia, hora e cartório onde a escritura será celebrada) não se compadecendo com uma mera indicação vaga do promitente de que pretende que o contrato prometido seja celebrado. (...) O incumprimento definitivo da obrigação apenas pode decorrer da superveniência de um facto que o torne impossível (incumprimento naturalístico) ou resultar da conversão da mora em incumprimento nos termos do art. 808.º do C.C. (incumprimento normativo) através da perda do interesse do credor ou do facto de o devedor não cumprir após interpelação admonitória em que o credor lhe fixou um prazo razoável para o cumprimento. A interpelação admonitória consiste numa intimação formal, do credor ao devedor moroso, para que cumpra a obrigação dentro de prazo determinado, com a expressa advertência de se considerar a obrigação como definitivamente incumprida. Não basta que o credor afirme, mesmo convictamente, que a prestação já não lhe interessa para que se considere que perdeu o interesse na prestação: há que ver, em face das circunstâncias, concretas e objectivas, se a perda de interesse corresponde à realidade das coisas artigo 808.⁰, n.º 2).» Vide Ac. STJ de 05.05.2005 – Proc. n.º 05B724: www.dgsi.pt. E, ainda, Galvão Telles, Obrigações, 3.^a-253. (sublinhado nosso).

P. Assim, reitera-se, inversamente ao defendido no douto Acórdão recorrido, não pode admitir-se terem-se constituído os aqui Recorrentes em incumprimento definitivo, uma vez que, a escritura definitiva não tinha data certa para a sua realização, nem os aqui Autores interpelaram os Réus para que procedessem à marcação da mesma num prazo certo, sob pena de assim virem a perder, então, o interesse na resolução, limitando-se, tão só, os aqui Autores a alegar, na sua missiva de 09-06-2009, que «não temos o menor interesse no cumprimento da sua promessa, na qual aliás, já não acreditamos. Face ao exposto, vimos comunicar a V. EX.a que, por absoluta perda de interesse no eventual cumprimento do contrato-promessa de cessão de quotas da sociedade "HH - Restaurante e Churrasqueira, Lda. ", celebrado com V. EXa. e sua Senhora, em 31/05/2000, o consideramos resolvido, com efeitos imediatos. Por efeito desta resolução, totalmente imputável ao incumprimento de v: EXas », sem que, objectivamente, porque os Réus não incorreram em qualquer mora, se possa julgar justificada uma qualquer perda de interesse.

Q. Concluído «que o contrato foi celebrado sem prazo, pois que, a obtenção de toda a documentação necessária ficou, no contrato, sem qualquer definição temporal certa ou determinada», outra solução não restava aos aqui Autores que não fosse a estipulação de um prazo certo para tal efeito.

R. Não se pode colher da factualidade provada elementos que permitam concluir pela mora dos aqui Recorrentes quando, na verdade e de facto, não foi estipulado qualquer prazo, nem à data da celebração do contrato promessa nem posteriormente! O facto dos Réus, ao longo do decorrer dos tempos, terem afirmado que "as mesmas estavam por dias" em nada altera a inexistência de um prazo certo e/ou absoluto para a obtenção daquelas licenças! Se a vontade determinante das partes em causa tivesse ido nesse sentido poderiam mesmo ter celebrado um aditamento ao contrato promessa, tal qual o fizeram, ainda que, por outras razões.

S. É, pois, certo que os aqui Autores em nenhuma das interpelações feitas aos aqui Recorrentes fixaram um prazo peremptório para que a obrigação se cumprisse, sob pena de incorrem os mesmos em mora. Não há nos autos qualquer fixação de prazo ou interpelação admonitória. Donde, nada resultando nos autos relativamente à impossibilidade de obter aquela documentação, sendo ainda perfeitamente possível a realização da escritura e o cumprimento do contrato definitivo, sendo certo que, os aqui Recorrentes tudo fizeram, no que estava ao seu alcance, diligenciando sempre no sentido de realizar a escritura pública, do contrato prometido, actuando sempre na sua boa fé de que o negócio se realizaria. Certo é que, a perda objectiva de interesse dos aqui Autores não se pode bastar com a simples premissa de que «atento o tempo entretanto decorrido sem uma resposta efectiva da contra-parte na marcação da escritura» se cumprem os requisitos do art. 808.º do C. Civil.

T. Estipula claramente o art. 808.º, n.º 1 do C. Civil que «Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação». Seja, das duas uma, ou há um prazo estipulado e aí verifica-se a mora, na sequência da qual, terá que ser apreciada objectivamente a perda de interesse do credor ou, por outro lado, não havendo prazo estipulado (tal qual a situação dos autos) esse prazo terá que vir a ser fixado, o que nunca sucedeu!

U. Neste sentido veja-se o seguinte Aresto: «Celebrado entre as partes um contrato-promessa de compra e venda, sem convenção quanto ao prazo para a

efectivação da escritura, pode qualquer das partes promover a sua marcação, em termos de razoabilidade e boa fé negocia I, transformando a obrigação pura em obrigação com termo certo. Nesse caso, é legítimo que o credor, do mesmo passo que fixa ao devedor o prazo para cumprir, o advirta da essencialidade do termo que fixa, para o caso de incumprimento, com a expressa advertência de que, perante o incumprimento, poderá resolver o contrato.» (in RE, 7-2-2002: CJ, 2002, 3.º-24).

V. Como bem ponderou o Dign.o Tribunal da 1.ª Instância «não está fixado um prazo concreto para a celebração do contrato definitivo pois este só seria celebrado após a obtenção de licenciamento do estabelecimento ao qual não foi fixado um prazo. A única menção que se pode estabelecer para a celebração do contrato definitivo são as afirmações do Réu marido de que a licença estaria para breve (factos 15.⁰ e 16.^º) que, não sendo inócuas, não têm a força suficiente para se entenderem como uma fixação de prazo. Não havendo um prazo fixado contratualmente, estando a celebração do contrato definitivo dependente da existência de um facto incerto e futuro (emissão de licenciamento do estabelecimento), haveria que recorrer ao processo especial de fixação judicial de prazo (artigo 1456.^º, do C. P. C. e 772.^º, do C. C.). E aí, nesse procedimento, certamente se teria de atender ao desenvolvimento do respectivo processo camarário para se poder fixar judicialmente um prazo razoável para que se marcasse e realizasse a escritura definitiva.»

W. Afastada a situação de mora dos Réus (entendida como o atraso, demora ou dilação no cumprimento de uma obrigação que, desde logo, não havendo prazo, não pode, juridicamente, considerar-se atraso), o que importa reter é que os Autores resolvem o contrato alegando perda de interesse por causa da mora; não existindo esta, também não pode haver resolução por falta de interesse.

Aqui chegados, apraz, com o devido e merecido respeito, salientar que não se trata de analisar a situação dos autos "numa perspectiva formalista", trata-se, sim, de aplicação da lei, da não verificação "in casu" dos pressupostos do art. 808.^º do C. Civil.

X. Donde, no modesto entender dos aqui Recorrentes, e salvo melhor opinião, conclui-se que o Venerando Tribunal da Relação do Porto não ponderou, em termos de direito substantivo, devidamente a matéria de facto que lhe foi apresentada, tendo, por isso, feito uma equivocada interpretação e incorrendo em errada subsunção dos factos ao direito, em violação do disposto nos art. 804.^º, 805.^º e 808.^º, todos do C.P.C..

Z. A perda do interessa na prestação, sendo consequência da mora, como sustentam os Autores no seu pedido, não se poderá ter como provada nos autos, porquanto, desde logo, não havendo prazo certo a cumprir também não há a verificação da sua inobservância (a dita "mora").

AA. Pelo que, impõe-se a anulação da decisão ora recorrida, substituindo-a por outra que julgue a acção improcedente, por não provada, absolvendo os aqui Recorrentes dos pedidos contra si formulados.”

Em contra-alegação concluíram os demandantes/recorridos, com o epítome conclusivo que a seguir queda extractado.

“1 - Os recorrentes, seguramente à míngua de argumentos, quase nem referem a interpretação e mesmo a doutrina que fez vencimento no acórdão recorrido, antes optando por uma abordagem perfeitamente lateral, ignorando o conteúdo da decisão que pretensamente pretendem contrariar, limitando-se a voltar à decisão de primeira instância, que pretendem repetir, repisando os argumentos nela contidos e preenchendo-a de conceitos de direito desinseridos da realidade do caso concreto sub Júdice, quase todos, aliás, perfeitamente cooptáveis para sustentáculo da decisão recorrida.

2 - Idêntica inconsequência se revela, salvo o devido respeito, na impudente selecção dos factos que se dizem "importantes" para a decisão, onde se procede a uma radical amputação dos facto dados por provados, desprezando-se, sem contudo sequer se ensaiar uma justificação para tal desprezo, aqueles que expressamente fundaram a decisão recorrida e que têm a ver, principalmente, com o facto de "(...) os Recorridos, sucessivamente interpelados para obterem a documentação e marcarem a escritura, deixam decorrer nove anos, durante os quais reiteram, insistem e repetem aos Recorrentes que a documentação está por dias, sucessivamente os inibindo de uma atitude mais peremptória, mas simultaneamente frustrando a expectativa de realização do negócio, (...)".

3 - A decisão vigente é a que, preservando uma saudável expressão de unidade e coerência das decisões judiciais, melhor serve o seu fim último, a realização da justiça, pois, através das consequências do seu postulado, se alcança um resultado justo e equilibrado, de acordo com as culpas das partes envolvidas no litígio.”

I.3. - QUESTÕES A MERECER APRECIAÇÃO.

Em face do quadro conclusivo dessumido pelos recorrentes temos como pertinentes para a decisão a proferir, na presente revista, as seguintes questões:

- Contrato promessa; Incumprimento; Mora – por perda de interesse na prestação; Resolução; Prazo absoluto – Prazo relativo; Interpelação Admonitória.

II. - FUNDAMENTAÇÃO.

II.A. - DE FACTO.

“Factos que vêm fixados pela 1ª Instância, a que o tribunal da Relação aditou o nº 25, no uso da prerrogativa estabelecida no art. 712º nº 1 al. a) do CPC:

1) No dia 31/05/00 foi celebrado um contrato que os intervenientes denominaram de «contrato promessa de cessão de quotas, divisão, unificação e recibo» em que intervieram AA e mulher, BB (ora Réus e 1ºs. outorgantes), CC (ora 1.º Autor e 2.º outorgante), EE (ora 2.º Autor e 3.º outorgante), II (4.º outorgante), JJ (5.º outorgante), FF (ora 3.º Autor e 6.º outorgante) através do qual, em síntese, se exarou que:

- os 1ºs. (AA e mulher) eram donos, respectivamente, de uma quota no valor de € 1.795,67 (Esc. 360.000\$00) e € 199,52 (Esc. 40.000\$00) correspondente à totalidade do capital social da empresa «HH-Restaurante e Churrasqueria, Lda.»;

- AA declara dividir a sua referida quota em cinco quotas, quatro no valor de € 399,04 e outra no valor de € 199,52, declarando prometer ceder a CC, EE, II, JJ as quotas de € 399,04 e a JJ (no que em rigor será a FF atento o teor do que se segue) a quota de € 199,52;

- BB declara ceder a sua quota de € 199,52 a FF o qual unifica esta quota com a que recebe de AA ficando com uma quota de € 399,04;

- o valor total da cessão de quotas é de € 299.278,74 (Esc. 60.000.000\$00) a pagar € 199.519,16 (Esc. 40.000.000\$00) em 31/05/00 e o restante no acto da escritura, a celebrar em 15 dias após a obtenção de licença de ocupação e respectivo alvará sanitário, competindo aos aqui Réus a sua marcação;

- ficou exarado ainda que representa incumprimento definitivo do contrato a não outorga por qualquer dos outorgantes da escritura no dia designado, tudo conforme fls. 55 a 58 cujo teor se dá por reproduzido (A).

2) No dia 22/05/01 foi celebrado um contrato que os intervenientes denominaram de «contrato promessa de cessação de “**cotas**”, divisão, unificação e recibo» no qual foram outorgantes CC casado com DD (ora Autores e 1.ºs. outorgantes), EE casado com KK (ora Autor e 2.ºs. outorgantes), JJ (3.º outorgante), II (4.º outorgante), FF (ora Autor e 5.º outorgante), todos indicados como vendedores, e como compradores, LL e MM (1.ºs compradores), tendo sido exarado que:

- CC e DD são os únicos titulares de «**cotas**» representativas do capital social de empresa «HH-Restaurante e Churrascaria, Lda.» e que os mesmos declaram prometer vender a EE ou a quem eles indicarem as quotas por € 798.076,64 (Esc. 160.000.000\$00), a pagar € 199.519,16 (Esc. 40.000.000\$00) no dia 22/05/01, € 99.759,58 em 01/07/01 e 01/08/01 o restante em quarenta mensalidade de € 9.975,96 (Esc. 2.000.000\$0) com vencimento a 1.ª em 30/09/01 e sucessivamente até ao final;

- é da responsabilidade dos vendedores pagarem € 99.759,58 no acto da escritura, a marcar pelos 1.ºs. outorgantes, a outorgar quando toda a documentação estiver em ordem tais como alvará sanitário, licença de ocupação e todos os demais documentos necessários para o devido fim;

- a venda é realizada com todos os bens que se encontrem no local e uma viatura automóvel, tudo conforme fls. 65 a 67 cujo teor se dá por reproduzido (B).

3) Em 04/09/01 foi outorgado um documento denominado de «**declaração de aditamento ao contrato de promessa de cessão de quotas, divisão, unificação de recibo**» no qual se declara que em virtude de os promitentes cedentes AA BB (ora Réus) necessitarem de efectuar pagamentos para obterem as licenças dos estabelecimentos em causa, CC vai entregar € 24.939,89 (Esc. 5.000.000\$00) ficando a cl. B, alínea 4.ª do contrato de 31/05/00 a restar €74.819,68 (Esc. 15.000.000\$00) a pagar no acto da escritura, assinado por AA e BB, tudo conforme fls. 68 cujo teor se dá por reproduzido (C), quantia que os Autores pagaram (12.º).

4) No dia 31/05/00 foi celebrado um contrato denominado de «contrato de arrendamento» em que foram intervenientes AA e BB (ora Réus e 1.ºs. outorgantes), «HH-Restaurante e Churrasqueria, Lda.» (2.ª), como fiadores CC (ora Autor e 3.º outorgante), EE (ora Autor e 3.º outorgante), II (3.º outorgante), JJ (3.º outorgante), FF (ora Autor e 3.º outorgante) tendo sido exarado que:

- AA e mulher, como donos, dão de arrendamento a «HH...» o dito estabelecimento comercial com início em 01/06/00, por um ano, com prorrogações, pela renda mensal de € 1.246,99 (Esc. 50.000\$00), para o exercício de restaurante e churrasqueira;

- «HH...» e todos os 3ºs. outorgantes reconhecem ter sido informados por AA e mulher que inexistiam licenças e alvarás pelo que não podiam exigir qualquer indemnização fosse a que título fosse, 3ºs. outorgantes constituem-se fiadores e principais pagadores da arrendatária, tudo conforme consta de fls. 62 a 64 cujo teor se dá por reproduzido (D).

5) O Autor CC enviou ao Réu AA carta datada de 02/04/02 onde lhe refere que recebeu carta de LL e MM e mencionando que a responsabilidade na entrega dos documentos para a legalização do estabelecimento em causa cabia a tal Réu, registada e recebida pelo mesmo Réu em 03/04/02, tudo conforme fls. 128 a 132 cujo teor se dá por reproduzido (E).

6) Dá-se por reproduzido o teor da decisão do Acórdão do S. T. J. de fls. 209 a 223 (F).

7) Dá-se por reproduzido o teor de fls. 230 a 234 (cartas datadas de 09/06/09 enviadas pelos Autores CC e EE aos Réus, por si recebidas, onde comunicam a perda de interesse no cumprimento do contrato referido em 1) e consideram resolvido tal contrato pedindo a devolução de € 224.459,05 já entregues, em dobro, ou seja, € 448.918,11, acrescida de € 200.000 a título de benfeitorias) – al. G;

8) O Réu AA respondeu ao Autor EE nos termos constantes de fls. 235 e 236 cujo teor se dá por reproduzido (carta datada de 22/06/09 onde negam a existência de motivo para a resolução, recebida pelo Autor) – al. H;

9) Os Réus receberam dos aqui Autores a quantia de € 224.459,05 por conta do contrato referido em 1) – al. I;

10) Até Março de 2002 os Autores receberam de LL e MM, por conta do contrato referido em 2), a quantia de € 459.623,70 (Esc. 92.146.280\$00) – al. J-.

11) Os Autores celebraram com II e JJ o acordo constante de fls. 60 e 61 (1.º).

12). O Autor EE celebrou com KK o acordo constante de fls. 59 (2.º).

- 13). Os Autores, em 31/05/00, não tinham habilitações literárias em cursos de índole jurídica (3.º).
- 14). Os Autores realizaram obras no estabelecimento onde funcionou «HH...» e adquiriram bens, após 01/06/00 até data indeterminada mas não após Setembro de 2000, que incluíram cortinados, gerador, ar condicionado, uma tenda, mobiliário, máquinas, churrasqueira e exaustão na cozinha, pintura geral, em valor não apurado (4.º, 5.º).
- 15) O Réu AA disse aos Autores, antes de 22/05/01, que a legalização referida na cláusula 5.ª do contrato mencionado em A) iria ocorrer rapidamente, num prazo de dias (6.º).
- 16). Foi fixado o prazo de 90 dias no contrato mencionado em B) tendo também por base a actuação do Réu AA que referia que a licença estaria para breve (7.º).
- 17). Os Autores antes e depois de 22/05/01, insistiram junto dos Réus no sentido de obterem as licenças em falta (8.º).
- 18). Os Réus sabiam que os Autores tinham celebrado um contrato promessa do estabelecimento em questão e que para a celebração do respectivo contrato definitivo seria necessária a obtenção da legalização do mesmo (9.º).
- 19). Os Autores deram conhecimento aos Réus em 03/04/02 de que LL e MM os estavam a interpelar para cumprimento do contrato referido em 2) (facto 14.º).
- 20). Os Réus não obtiveram a legalização do estabelecimento em causa (15.º e 17.º).
- 21). No âmbito do decidido pelo S. T. J. e referido em 6), os Autores, em 27/04/09, estabeleceram acordo com LL e MM no sentido e lhes pagarem € 573.723,71 nos termos constantes de fls. 225 a 229 (18.º).
- 22). Após a notificação dos aqui Réus da decisão proferida pelo S. T. J. referida em 6) os Autores procuraram o Réu marido no sentido de se atingir uma solução final para o contrato referido em 1) tendo então o mesmo Réu referido que a licença de utilização estaria para pouco tempo (19.º, 20.º).
- 23). Os Autores enviaram aos Réus a carta mencionada em 7) (facto 21.º).

24). Se tivesse sido celebrado o contrato definitivo reportado ao acordo mencionado em 2) e se os aí promitentes vendedores tivessem cumprido as suas cláusulas, os Autores teriam recebido a parte restante do preço já recebido referido em 10) (facto 25.^o).

25) Em 12/12/2002 o estabelecimento “HH, Restaurante e Churrasqueira”, então em funcionamento, foi autuado pela divisão de fiscalização municipal por não estar munido da respectiva licença de utilização para o exercício da actividade – cfr. doc. fls. 207.”

II.B. - DE DIREITO.

II.B.1. - Contrato promessa; Incumprimento; Mora - por perda de interesse na prestação; Resolução; Prazo absoluto - Prazo relativo; Interpelação Admonitória.

II.B.1. - CONTRATO-PROMESSA.

Ao acordo ou convenção negocial pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (bilateral ou unilateral) define a lei – artigo 410.^o, n.^o 1 do Código Civil – contrato-promessa. Da convenção ou acordo estabelecido decorre a obrigação de celebrar um contrato a que pode ser atribuída eficácia real (compra e venda, trespasse, cessão de quotas, etc.) ou meramente obrigacional (locação e cessão de exploração, por exemplo).

“Do contrato-promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, consistente na emissão de uma declaração negocial, a declaração de vontade correspondente a um outro negócio cuja futura realização pretendem assegurar, chamado negócio prometido ou negócio definitivo.” [\[1\]](#)

Segundo o princípio da equiparação ou da correspondência ao contrato-promessa aplicam-se as mesmas regras (requisitos e efeitos) do contrato prometido ou definitivo [\[2\]](#), destacando-se, no entanto, deste pelo regime específico e próprio atinente ao sinal, quando ele tenha sido constituído, mais concretamente no plano do sancionamento, adveniente do não cumprimento, que daí decorre para os contraentes faltosos. Quando se verifique uma situação de incumprimento imputável a quem prestou o sinal, permite a lei que aquele que o recebeu o faça seu e, ao invés, verificando-se o incumprimento definitivo da parte de quem o recebeu, confere a quem o prestou a faculdade de exigir o dobro do que tiver prestado – cfr. artigos 441.^o e 442.^o, n.^o 2 do Código Civil.

Anotar-se-á que só o incumprimento definitivo e culposo comina o regime previsto no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil, não se bastando a lei com uma situação de retardamento ou incumprimento para além do tempo de cumprimento da obrigação, ou seja da ocorrência de mora de qualquer dos contraentes, tal como acontece com a generalidade dos contratos. [\[3\]](#)

Debuxada em linhas muito genéricas e esquemáticas a figura do contrato-promessa e a aplicação do regime de cumprimento a esse tipo de contrato, foquemo-nos na questão que constitui o objecto do recurso.

Para os recorrentes, nuclearmente, a decisão revidenda não podia extrair da matéria de facto provada a resolução do contrato-promessa com perda no interesse por parte dos promitentes-compradores. Na sua argumentação ao contrato-promessa não foi fixado prazo absoluto ou fixo, antes a celebração do contrato definitivo ficou dependente da obtenção de documentação a emitir pela autarquia – licença de ocupação e alvará sanitário – que até ao momento não foi obtido, pelo que a escritura pode vir a ser realizada, desde que obtidos esses documentos. Não se verificou um incumprimento definitivo, nem os Réus foram interpelados admonitoriamente para realizarem os actos burocráticos que permitissem executar o contrato-promessa e transmitir para os AA. as quotas prometidas ceder. A mora debitoris em que os promitentes vendedores se deixaram cair ainda pode ser sanada e o contrato-promessa salvo na sua eficácia e finalidade.

Importará, afigura-se-nos, recensar e rescender a factualidade pertinente e adrede ao thema decidendum, para, após, nos debruçarmos sobre a questão da resolução, por perda de interesse, e as situações de mora; incumprimento; e interpelação admonitória – que constituem o cerne do fundamento dos RR./recorrentes.

Para o efeito, e porque representa uma súmula justa da factualidade adquirida para o processo, se reproduz, data vénia, o tramo do acórdão em que a referida súmula se mostra condensada.

“No dia 31/05/2000 foi celebrado um contrato que os intervenientes denominaram de «contrato promessa de cessão de quotas, divisão, unificação e recibo» respeitante à empresa «HH-Restaurante e Churrasqueria, Lda» em que intervieram os Réus como únicos proprietários e promitentes-cedentes das suas quotas e, os Autores (e outros que, entretanto a eles cederam a sua posição contratual) como promitentes-cessionários.

- Ficou consignado no contrato que o valor total da cessão de quotas é de € 299.278,74 a pagar € 199.519,16 naquela data e o restante *no acto da escritura, a celebrar em 15 dias após a obtenção de licença de ocupação e respectivo alvará sanitário, competindo aos aqui Réus a sua marcação*;

- Nesse mesmo dia 31/05/2000 foi celebrado um contrato denominado de «contrato de arrendamento» em que foram intervenientes os ora Réus, «HH-Restaurante e Churrasqueria, Lda.», e como fiadores e 3ºs outorgantes os Autores CC, EE, FF, e outros que entretanto cederam a posição contratual aos Autores.

Neste mesmo contrato ficou exarado que:

- AA e mulher, como donos, dão de arrendamento a «HH...» o dito estabelecimento comercial com início em 01/06/2000, por um ano, com prorrogações, pela renda mensal de € 1.246,99 (Esc. 50.000\$00), para o exercício de restaurante e churrasqueira;

- «HH...» e todos os 3ºs. outorgantes reconhecem ter sido informados por AA e mulher que inexistiam licenças e alvarás pelo que não podiam exigir qualquer indemnização fosse a que título fosse.

- O Réu AA disse aos Autores, antes de 22/05/2001, que a legalização referida na cláusula 5.ª do contrato mencionado em A) iria ocorrer rapidamente, num prazo de dias.

- No dia 22/05/2001 foi celebrado um contrato em que os Autores CC e DD, há data intitulando-se como únicos titulares das quotas representativas do capital social da empresa «HH...» declararam prometer vender a LL e MM, terceiros nestes autos, as quotas daquela sociedade «HH...» por € 798.076,64.

- Em 04/09/2001 foi outorgado um documento denominado de **«declaração de aditamento ao contrato de promessa de cessão de quotas, divisão, unificação de recibo»** no qual se declara que, em virtude de os promitentes cedentes AA BB (ora Réus) necessitarem de efectuar pagamentos para obterem as licenças dos estabelecimentos em causa, CC vai entregar € 24.939,89 (Esc. 5.000.000\$00) a descontar no preço em falta.

- Em 02/04/2002 o Autor CC enviou ao Réu carta por este recebida, onde lhe refere que recebeu carta dos interessados adquirentes LL e MM, solicitando que a escritura fosse celebrada em 30 dias sob pena de suspensão de todos os pagamentos. Mais referiu o Autor a cada um dos Réus que *“a responsabilidade*

na entrega dos documentos para a legalização do estabelecimento em causa cabe, em última análise, exclusivamente, a V. Ex^a, que é aliás, a única pessoa em condições de os obter, tendo sido nessa pressuposição e nessa confiança que eu e os restantes compradores das quotas as compramos e posteriormente as vendemos, peço-lhe por favor para tudo fazer, agora mais do que nunca, no sentido de tudo se resolver no mais curto espaço de tempo, a fim de evitarmos problemas e incómodos seguramente mais desagradáveis para todos nós” (fls. 128 e 173).

- Por cartas datadas de 09-06-2009 enviadas pelos Autores CC e EE aos Réus e por si recebidas, comunicam estes que:

“Como sabe, após termos celebrado o contrato supra referenciado com V. Ex^a, e a sua Senhora, no longínquo ano de dois mil, concretamente em Maio e logo, há mais de 9 anos, investimos vários milhares de, então, contos, no apetrechamento e beneficiação do estabelecimento, (...).

Gastamos o nosso tempo e o que nos restava de dinheiro, o nosso e mesmo aquele que pertencia às nossas famílias, a quem sacrificamos, conjuntamente connosco, sempre e só com o objectivo de montar uma casa rentável e, por isso, valiosa. (...).

Tudo isto fizemos com a expectativa, criada, por V. Ex^a, do cumprimento do contrato supra referenciado, num prazo razoável, o qual, aliás, V. Ex^a garantiu que seria breve. Só a confiança na palavra de V. Ex^a, afirmada e reiterada ao longo do primeiro ano de duração do contrato, nos levou, não só a celebrar o contrato que bem conhece, com os Exm^{os} Senhores LL e MM, como a inserir nele, a previsão de um prazo de 90 dias para a celebração do contrato definitivo; este contrato, cujo desfecho V. Ex^a também conhece bem, pois foi parte, conquanto acessória da acção respectiva, causou-nos, entre outros, óbvios, desde logo o prejuízo que o estado actual do estabelecimento ilustra (...).

(...) Estamos exaustos financeiramente – vimo-nos obrigados a recorrer a empréstimos de terceiros para devolver o sinal que havíamos recebido; estamos exaustos psicologicamente – falta-nos de todo o ânimo para sequer o ouvir repetir, uma vez mais, que a licença está por dias, ; lembre-se apenas das vezes que nos repetiu isso (...). Não temos o menor interesse no cumprimento da sua promessa, na qual aliás, já não acreditamos.

Face ao exposto, **vimos comunicar a V. Ex^a que, por absoluta perda de interesse no eventual cumprimento do contrato-promessa de cessão de**

quotas da sociedade “HH - Restaurante e Churrasqueira, Lda, celebrado com V. Ex^a e sua Senhora, em 31/05/2000, o consideramos resolvido, com efeitos imediatos.

Por efeito desta resolução, totalmente imputável ao incumprimento de V. Ex^{as}, até porque acompanharam o desenvolvimento da acção de onde emergiu a nossa condenação à devolução do que havíamos recebido, e do que iríamos receber, como investimento feito no prédio e no estabelecimento, a partir do momento em que dele tomamos posse (...)”.

- O Réu AA respondeu ao Autor EE por carta datada de 22/06/2009, recebida por este, onde nega a existência de motivo para a resolução.

- Os Autores realizaram obras no estabelecimento onde funcionou «HH...» e adquiriram bens, após 01/06/00 até data indeterminada mas não após Setembro de 2000, que incluíram cortinados, gerador, ar condicionado, uma tenda, mobiliário, máquinas, churrasqueira e exaustão na cozinha, pintura geral, em valor não apurado.

- Os Autores antes e depois de 22/05/01, insistiram junto dos Réus no sentido de obterem as licenças em falta.

- Os Réus sabiam que os Autores tinham celebrado um contrato promessa do estabelecimento em questão e que para a celebração do respectivo contrato definitivo seria necessária a obtenção da legalização do mesmo nesse contrato. De resto, foi fixado o prazo máximo de 90 dias para a sua celebração tendo também por base a actuação do Réu AA que referia que a licença estaria para breve .

- Os Réus não obtiveram a legalização do estabelecimento em causa.

- Em 12/12/2002 o estabelecimento “HH, Restaurante e Churrasqueira”, então em funcionamento, foi autuado pela divisão de fiscalização municipal por não estar munido da respectiva licença de utilização para o exercício da actividade.”

II.B.2. - Incumprimento; Mora - por perda de interesse na prestação; Resolução.

A resolução surge como um remédio para uma perturbação da estabilidade contratual e como forma de evitar efeitos perversos nos interesses postos em jogo através da convenção contratual querida e assumida pelos intervenientes na relação contratual. Proença Brandão define resolução “[como] poder

unilateral de extinguir um contrato válido em virtude de circunstâncias (subjectivas e objectivas) posteriores á sua conclusão e frustrantes do interesse de execução contratual ou desequilibradoras da relação de equivalência económica entre as prestações.” [\[\[4\]\]](#) Como estrutura negocial, a resolução surge como negócio jurídico unilateral receptício, integrando, normalmente, uma declaração extrajudicial não sujeita a qualquer formalidade (artigos 436.º e 224.º do Código Civil). A resolução de um vínculo contratual pode ocorrer por convenção ou vontade das partes e/ou fundada na lei – cfr. artigo 432.º, n.º 1 do Código Civil. [\[\[5\]\]](#)

Para além das situações em que a lei prevê especialmente a possibilidade de uma das partes resolver o contrato – cfr. a título de exemplo os artigos 437.º (alteração anormal das circunstâncias que fundaram a decisão de contratar); 891.º (Compra e venda de coisas sujeitas a contagem, pesagem ou medição); 966.º (doação); 1140.º (comodato); 1150.º (mútuo); 2248.º (resolução de disposição testamentária) – a resolução pode ser accionada quando um contraente deixe, definitiva e culposamente, de cumprir a prestação a que estava adstrito – cfr. artigos 798.º e 801.º, n.º 2 do Código Civil.

A simples mora não confere ao contraente fiel o direito (potestativo) de pedir a resolução do contrato, mas tão só o direito de pedir a reparação dos prejuízos que o retardamento causou ao credor – cfr. artigo 804.º, n.º 1 do Código Civil. [\[\[6\]\]](#)

Dependendo o exercício do direito à resolução da ponderação de interesses terá que existir uma adequação entre a eficácia extintiva da figura e os pressupostos/limites que conformam o instituto. “Paradigma do fundamento resolutivo é o incumprimento superveniente, culposo, total ou parcial, traduzido na falta definitiva de cumprimento (por impossibilidade ou recusa de cumprimento) dos deveres de prestação e certos deveres de conduta tidos por relevantes no contexto contratual.” “Essa exigência de um fundamento importante, de um fundamental breach, na linguagem anglo-saxónica, isto é de um incumprimento com determinada gravidade (apreciada sobretudo pela intensidade da possível culpa, pela amplitude, pelas consequências o reiteração da violação e, portanto, em função do todo da relação contratual) está em sintonia com a finalidade do instituto da resolução (ratio extrema ou ultima ratio) e permite submeter a figura a um controlo axiológico balizado pela boa fé e, mais concretamente, pelo abuso do seu exercício perante um incumprimento insignificante, pouco prejudicial, ou alegando o credor mera conveniência pessoal ou um aproveitamento das circunstâncias. [Há] que valorar a natureza do dever violado (podemos estar perante um dever

principal ou um dever acessório impeditivo do cumprimento do principal, um dever de prestação sujeito a um termo essencial ou absolutamente fixo, um dever lateral importante, etc.), a forma como se manifesta (estamos a pensar na recusa intencional, clara e inequívoca de cumprimento manifestada por um dos contraentes) tudo em ordem à afectação negativa da substância do contrato e a fundar, enquanto causa adequada, a pretendida ou declarada cessação negocial.” [7]

Os AA./recorridos fundam o pedido de resolução do contrato-promessa de cessão de quotas na perda de interesse, expresso no troço da carta supra transcrita e que se poderia resumir nas seguintes razões: 1) dispêndio de fundos financeiros, pessoais e familiares, para aquisição e rentabilização de um negócio; 2) expectativa criada pelos réus criada e mantida ao longo de nove (9) anos, de que seria possível celebrar o contrato definitivo; 3) frustração de execução de um contrato-promessa entretanto realizado entre os AA. e dois outros contraentes, na expectativa de poder vir a ser concretizado, no prazo de noventa (90) dias; 4) impossibilidade de cumprimento, mesmo depois de terem sido interpelados admonitoriamente, com comunicação aos RR. dessa interpelação, de celebração do contrato definitivo; 5) demanda judicial – onde os RR. intervieram como parte acessória – em que foram condenados a pagar aos promitentes compradores uma quantia vultuosa e para o que tiveram de pactuar um acordo de pagamento; 6) gastos efectuados no ajazamento do restaurante.

Após as vicissitudes e atribulações desfiadas e precipitadas na missiva supra referida, os AA. concluem estar “[financeiramente] – vimo-nos obrigados a recorrer a empréstimos de terceiros para devolver o sinal que havíamos recebido; estamos exaustos psicologicamente – falta-nos de todo o ânimo para sequer o ouvir repetir, uma vez mais, que a licença está por dias; lembre-se apenas das vezes que nos repetiu isso (...). Não temos o menor interesse no cumprimento da sua promessa, na qual aliás, já não acreditamos.”

Para os RR./recorridos a resolução, unilateralmente decidida, não pode subsistir por os AA. não terem feito cessar o estado de mora em que os contraentes se encontram e não tendo sido interpelados para cumprirem, num prazo razoável, o dever acessório de que depende o dever principal para celebração do contrato-promessa, a saber a obtenção da licença de ocupação e alvará de sanidade, não pode ser tida como incumprida a prestação a que estavam adstritos.

Para Baptista Machado “[O] incumprimento é uma categoria mais vasta onde cabem: a) O incumprimento definitivo, propriamente dito; b) A impossibilidade de cumprimento; c) A conversão da mora em incumprimento definitivo – art. 808º, nº1, do C. Civil; d) A declaração antecipada de não cumprimento e a recusa categórica de cumprimento, antecipada ou não; e) E, talvez ainda, o cumprimento defeituoso.” [\[8\]](#)

Para que ocorra uma situação de perda de interesse susceptível de justificar a assumpção de uma atitude resolutiva por parte do accipiens torna-se necessário que a situação de retardamento no cumprimento da prestação em que o devedor se colocou ocasione um subjectivo, objectivamente perspectivado, desinteresse do credor na execução do contrato.

Na verdade, estabelece o nº2 do art.808º do Código Civil estabelece que: “[a] *perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente*”. [\[9\]](#)

Na perspectiva da doutrina e da jurisprudência tem-se por assente que a perda de interesse legitimadora do direito potestativo de resolução ou da possibilidade de liquidação da relação, na acepção germânica, não é suficiente que o contraente fiel afirme, mesmo convictamente, que já não tem interesse na prestação, exigindo-se que, em face das circunstâncias, seja alegado e provado se a perda do interesse corresponde a uma disfuncionalidade objectiva da relação contratual que impede a execução do contrato. [\[10\]](#)

A perda do interesse do accipiens terá que resultar, objectivamente, das condições e das expectativas concretas que estiveram na origem da celebração do negócio, bem como das que, posteriormente, venham a condicionar a sua execução, inscrevendo-se no contexto daquilo que Calvão da Silva chama o respectivo “programa obrigacional”. [\[11\]](#)

Aos demandantes caberia alegar e provar os factos objectivos e concretos que substanciem a perda do interesse, susceptível de caracterizar o comportamento do inadimplente como equiparável à impossibilidade de cumprir.

A perda de interesse reveste, a esta luz, a natureza de facto constitutivo do direito que o credor se arroga como forma de proceder, com esse fundamento, pedir a liquidação da relação contratual. (art. 342º, nº 1, do C. Civil).

A factualidade alegada pelos AA./recorridos configura, em nosso aviso, uma objectiva e justificada perda de interesse na efectivação/celebração do contrato prometido.

Revisitando os elementos de facto carreados para o processo cremos serem integradores de uma objectiva perda de interesse, ainda que tenhamos que convir que parte da culpa, por inércia, desleixo ou incúria, há-de ser assacada

aos AA.. Na verdade, e quanto aos elementos de facto substanciadores da perda de interesse, temos que o contrato-promessa foi celebrado em 2000 e desde aí até, pelo menos 2009, os RR. descuraram totalmente o compromisso que haviam assumido de obter as licenças que permitissem a efectivação/concretização do contrato prometido. Com o sinal embolsado, os RR. obtiveram dos AA. quantitativos monetários que justificaram para esse fim, e mesmo após a sua intervenção num processo judicial que se prolongou por cinco (5) anos, não diligenciaram na obtenção da documentação que permitiria a legalização/funcionamento do restaurante. Os RR. negligenciaram de forma grosseira e intolerável para uma relação contratual saudável, confiante e fiável os seus deveres de obtenção de elementos que, sendo acessórios do contrato-promessa, eram essenciais para a execução do programa contratual para que o contrato-promessa tendia. Com a inércia, abstenção e inanidade volitiva posta no desenvolvimento e execução do contrato-promessa, os AA. puseram a descoberto uma incapacidade de concretização do “programa obrigacional” inculcadora de um desviado sentido de cumprimento da obrigação assumida. Ao comportar-se com o desinteresse demonstrado, os RR. evidenciam, objectivamente, tendo, subjectivamente criado essa ideia nos AA., uma incapacidade inibitória de se conduzir de modo a vir a conseguir uma situação favorável para o contrato-promessa. Ocorre que, da parte dos AA., ocorreu incúria ou desleixo - embora possa ser explicada pelas reiteradas promessas de resolução do problema por parte dos RR. - na forma como deixaram arrastar a negligência dos RR. sem nunca os haverem interpelado (formalmente) para cumprirem o que estava, contratualmente, estabelecido. Na verdade, e reprimando a diacronia factual ocorrida, não parece curial que se prometa vender o que ainda não está consolidado na esfera jurídica de quem quer. (Estas práticas são comuns em determinados tipos de negócios financeiros, mas não em negócios formais e solenes em que a transferência de bens concretos deve ser isenta de quaisquer dúvidas). Depois, e ainda que assim fosse, deveriam, ao tempo que foram interpelados pelos segundos promitentes vendedores, interpelar os RR. para efectuarem os actos que lhes estavam cometidos no primeiro contrato-promessa. Em suma tiveram tempo suficiente para fazer cessar a mora e interpelar admonitoriamente os RR. para efectivarem os actos necessários ao cumprimento do contrato prometido. Ocorre, neste caso, e como ajuizou a Relação uma concorrência de culpas na produção do evento desencadeador da resolução que haverá que repartir nos termos do artigo 570.º do Código Civil.

Em nosso juízo, não deixando de ter presente que a perda de interesse se tem de aquilatar e ajuizar segundo padrões de objectividade, o facto é que tendo o comportamento contratual de ambas as partes contribuído para uma situação de impasse ou de inércia na actuação (positiva) com vista ao cumprimento da sua parte computo da relação contratual estabelecida se verificará uma situação de não cumprimento bilateral pelo que *“o contrato deve ser resolvido, tendo por base as normas gerais, pela compensação de culpas concorrentes verificados os respectivos pressupostos (art. 570.º do CC).* “Assim, a indemnização poderá ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída, consoante a gravidade das culpas de ambas as partes e as consequências que delas resultaram. Se as culpas dos dois contraentes forem iguais, a indemnização deve ser excluída, devendo o accipiens, porém, restituir o sinal em singelo, pois não se vê a que título possa retê-lo legitimamente – neste sentido, entretanto, o acórdão do S.T.J., de 13 de Janeiro de 2009 (Processo n.º 08A3649); acórdão da Relação de Lisboa, de 12 de Março de 2009 (Processo n.º 9788/2008-7). É que tal restituição, importa repeti-lo, não reveste natureza indemnizatória, sendo antes mera consequência da resolução equiparada, quanto aos efeitos, à nulidade ou à anulabilidade (arts. 433.º e 434.º) –, que tem eficácia retroactiva, pelo que deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado (art. 289.º, ex vi do art. 433.º).” [\[\[12\]\]](#)

Se os AA. não cumpriram, formalmente, a obrigação que sobre si impendia de interpelar, admonitoriamente, os RR. para, em determinado prazo, obterem a documentação que permitiria a realização da escritura do contrato definitivo, o facto é que a atitude e o comportamento dos RR., ao terem-se desinteressado do cumprimento do contrato, agiram de modo a criar uma situação de alheamento susceptível de ser entendido como desinteresse na concreção do contrato.

Em nosso juízo, cabe iterá-lo, ambas as partes agiram com culpa no correspectivo cumprimento, pelo que haverá que imputar a resolução do contrato [\[\[13\]\]](#) a uma equivalência ou concorrência de culpas que se situa ao mesmo plano e que se anulam no computo da sua mensuração. Na verdade, ambas as partes distraíram injunções legais e comportamentos contratuais positivos que a serem cumpridos teriam conduzido a um cumprimento satisfatório e completo do contratualizado. Tanto o alheamento posterior dos RR.. a inculcar a ideia de que não estavam interessados na concreção do contrato prometido, como a falta de interpelação que os AA. deviam ter promovido, para fazer terminar a mora debitoris, são de molde a fazer equivaler as culpas de ambas os contraentes para a produção do resultado

final. Consideramos, assim, que ambas as partes agiram com culpa para que o contrato não obtivesse o resultado para que tendia, em consequência do que, nos termos dos artigos 433.º e 434.º do Código Civil, a não conclusão do contrato terá os efeitos da resolução o que, no caso, se traduzirá na restituição, em singelo, do sinal recebido.

Decorre do que fica dito que o decidido pelo tribunal da Relação não nos merece censura, não só na parte em que inculpou os RR. pela “inércia culposa” na inverificação do evento que permitiria a concretização do contrato prometido, como pela repartição na atribuição das culpas, determinativa da claudicação do pedido de restituição do sinal em dobro, como havia sido peticionado pelos AA..

II.B.3. - Incumprimento; Interpelação admonitória.

A solução dada às questões antecedentes, porque sistemicamente mais consentâneas com o tratamento jurídico da questão nuclear que vem posta a julgamento, elanguesce o tratamento das demais questões elencadas, a saber se existia um prazo absoluto ou fixo e se esse prazo cominava aos AA., para cessação da mora em que os RR. se encontravam, o uso de um expediente de interpelação cominatória ou categórica que desencadeasse o incumprimento definitivo.

Nos termos do artigo 660.º, n.º 2 do Código Processo Civil o conhecimento de uma questão que torne prejudicial uma outra que haja e ser tratada, torna esta última prejudicada.

Assim, porque estimamos haver tratado as questões epigrafadas neste item no item antecedente, consideramo-las prejudicadas para a economia do recurso interposto.

III. - Decisão.

Na defluência do expendido, acordam os juízes que constituem este colectivo na 1.ª secção do Supremo Tribunal de Justiça, em:

- Negar a revista, confirmando, consequentemente, a decisão recorrida.
- Condenar os recorrentes nas custas.

Lisboa, 15 de Março de 2012

Gabriel Catarino (Relator)

António Piçarra

Sebastião Póvoas

[1] Cfr. Calvão Silva, João, in “Sinal e Contrato-Promessa”, Almedina, 2010, 13.^a edição, pág. 19.

[2] “O contrato-promessa deve definir ou fixar os pontos sem os quais o contrato definitivo, se imediatamente concluído, seria inválido por indeterminidade ou indeterminabilidade do objecto” – cfr. Calvão Silva, João, in op. loc. cit. pág. 30.

[3] Cfr. neste sentido os acórdãos deste Supremo Tribunal de Justiça de 22.11.2001, de 19.03.2002, de 15.10.2002, , de 25.02.2003, proc. 03A200 e de 07.03.2006, todos in www.dgsi.pt/jstj.

[4] Cfr. Brandão Proença, José Carlos, in “Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações”, Coimbra Editora, 2011, pág. 288. “A resolução, enquanto poder dispositivo do contraente legitimado, procura tutelar, na fase de cumprimento, essa conexão entre as prestações, essa relação de proporcionalidade (que também está na génese da excepção de não cumprimento), ao mesmo tempo que surge ligada a eventos objectivos não neutros (por ex. a insolvência) ou ao significado da perda de confiança, com inexigibilidade de manutenção vinculativa, por violação dos deveres de conduta arvorados a deveres fundamentais”. Ou noutra versão do mesmo autor in “A resolução do Contrato no Direito Civil – Do enquadramento e do regime”, Coimbra Editora, (Reimpressão), 2006, pág. 74 “[a] resolução nos surge como o poder unilateral de extinguir um contrato (maxime bilateral) válido, em virtude de circunstâncias posteriores à sua conclusão e frustrantes (o facto subjectivo de um certo incumprimento) do interesse na execução contratual ou desequilibradoras (o facto objectivo de uma anómala alteração ou a não verificação das condições contratuais pressupostas) da relação de equivalência económica entre as prestações e desencadeando uma normal “liquidação” retroactiva”. Vide ainda Antunes Varela, in “Das Obrigações em Geral”, vol. II, pág. 242 e Pessoa Jorge, in “Direito das Obrigações”, págs. 211 e 647 (a rescisão como vontade vinculada apta a “sanar” uma “inexecução ilícita”).

[5] Cfr. Acórdão deste Supremo Tribunal, relatado pelo Conselheiro Moreira Alves, de **22-03-2011**, em que se escreveu:” “I - A resolução do negócio pode fundar-se na lei ou em convenção (cf. art. 432.º do CC): a) se a resolução se funda na lei, está-se perante a condição resolutiva tácita, que consiste no direito potestativo, conferido a um dos contraentes, de ter o contrato por resolvido em virtude da outra parte não ter cumprido a sua prestação; b) se a resolução se funda em convenção, está-se perante a condição resolutiva expressa, que se traduz na destruição da relação contratual com base num facto posterior à sua celebração, não tendo tal facto de estar necessariamente ligado ao incumprimento, podendo consistir numa simples razão de

conveniência. II - O beneficiário de uma condição resolutiva expressa não poderá exercer o direito à resolução do contrato se, por acordo das partes, se alterou a situação nela prevista (v.g. prorrogação do prazo previsto no contrato-promessa para a outorga da escritura pública de compra e venda). “

[6] Cfr. neste sentido o acórdão deste Supremo Tribunal de 12-01-2010, relatado pelo Conselheiro Paulo Sá, em que a propósito se escreveu: “I – A mora nos termos do art. 804.º, n.º 1, do CC, apenas constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor e não lhe confere o direito à resolução do contrato; no caso de contrato-promessa de compra e venda, em que tenha havido lugar à constituição de sinal, só o incumprimento definitivo e culposos dá lugar às cominações previstas no art. 442.º, n.º 2, não bastando, para o efeito, a simples mora, porquanto nada justifica que se excepcione o contrato-promessa do regime geral aplicável à generalidade dos contratos. II – O prazo fixado para a execução de um contrato – incluindo o prazo para a celebração do contrato prometido –, pode ter a natureza de prazo absoluto ou de prazo relativo: a) sendo absoluto – o que sucederá quando as partes fixarem um prazo para o cumprimento de determinada obrigação, de modo que a prestação seja efectuada dentro dele, sob pena de o negócio já não ter interesse para o credor –, decorrido o prazo para a celebração do contrato prometido sem que este seja realizado, caduca o contrato-promessa; b) sendo relativo, determina a simples constituição em mora, conferindo ao credor o direito a pedir o cumprimento, a sua resolução (verificados os demais pressupostos legais) ou a indemnização legal moratória. III – A determinação da natureza do prazo depende da natureza do negócio ou da interpretação da vontade das partes, devendo, em caso de dúvida, ter-se como estabelecido um prazo absoluto, por ser de presumir que os outorgantes quiseram efectivamente vincular-se de harmonia com os termos do contrato. IV – Além das situações de não observância de prazo fixo absoluto, contratualmente estipulado, o carácter definitivo do incumprimento do contrato-promessa verifica-se nas três hipóteses seguintes: a) se, em consequência de mora do devedor, o credor perder o interesse na prestação; b) se, estando o devedor em mora, o credor lhe fixar um prazo razoável para cumprir e, apesar disso, aquele não realizar a prestação em falta; c) se o devedor declarar inequívoca e peremptoriamente ao credor que não cumprirá o contrato. V – A lei admite a resolução convencional, facultando às partes, de acordo com o princípio da autonomia da vontade, o poder de expressamente, por convenção, atribuir a ambas ou a uma delas o direito de resolver o contrato, quando ocorra certo e determinado facto (v.g. não cumprimento ou não cumprimento nos termos devidos, segundo as modalidades estabelecidas, de uma obrigação). A esta

estipulação contratual dá-se o nome de cláusula resolutiva expressa. VI - Em termos de culpa, importa ter em consideração a presunção prevista no art. 799.º, n.º 2, do CC, em conjugação com o art. 487.º, n.º 2, presunção essa que se aplica à culpa na impossibilidade do cumprimento. VII - Quem se assume como promitente-vendedor de fracção a construir, recebendo do promitente-comprador um sinal, terá de prever toda uma série de diligências de natureza burocrática e eventuais obstáculos administrativos e, em relação a eles, precaver-se atempadamente.”

[7] Cfr. Brandão Proença, “Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações”, págs. 288, 289, 290 e 291.

[8] Cfr. Batista Machado, João, in “Pressupostos da Resolução por Incumprimento”, in Estudos em Homenagem ao Prof. J.J. Teixeira Ribeiro - II Jurídica, págs. 348/349.

[9] “[A] objectividade do critério não significa de forma alguma que se não atenda ao interesse subjectivo do credor, e designadamente a fins visados pelo credor que, não tendo sido integrados no conteúdo do contrato, representam simples motivos em princípio irrelevantes. O que essa objectividade quer significar é, antes, que a importância do interesse afectado pelo incumprimento, aferida embora em função do sujeito, há-de ser apreciada objectivamente, com base em elementos susceptíveis de serem valorados por qualquer outra pessoa (designadamente pelo próprio devedor ou pelo juiz), e não segundo o juízo valorativo arbitrário do próprio credor.” - cfr. Batista Machado Baptista Machado, “Pressupostos da Resolução por Incumprimento”, in Obras Dispersas, vol. I, Braga, 1991, pag. 137. No mesmo sentido, Ac. STJ de 29/11/2001, (relatado pelo Conselheiro Miranda Gusmão).

[10] Cfr. os acórdãos deste Supremo Tribunal tirados nesta secção pelos Conselheiros Sebastião Póvoas e Moreira Alves, respectivamente, de **20-10-2009** “A perda de interesse - e independentemente de nem sequer ter sido alegada como nota o aresto recorrido - implica uma perda subjectiva com verificação objectiva, não se bastando, sequer, com uma mera alegação do credor (cfr. a propósito e “inter alia”, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Outubro de 2002 - CJ/STJ, 111, 92 - de 18 de Dezembro de 2003 - 03 B 3697 - e de 8 de Maio de 2007 - 07 A 932 - deste Colectivo.”; e de **28-06-2011**. “2. O incumprimento definitivo restringe-se a quatro situações: recusa de cumprimento (“repudiation of a contract” ou “riffuto di adimpieri”); termo essencial (prazo fatal); cláusula resolutiva expressa (impositiva de irretractibilidade); perda do interesse na prestação. 3. A “anticipatory breach of contract” tem de traduzir-se numa declaração absoluta, inequívoca, peremptória do propósito de não outorgar o contrato definitivo. 4. O termo essencial deve ser clausulado em termos claros, e explícitos, salvo se resultar

da natureza ou da modalidade da prestação, sob pena do incumprimento desse prazo se traduzir num mero retardamento, ou mora. 5. A cláusula resolutiva expressa traduz-se no segmento acordado cujo conteúdo seja de tal modo essencial para a perfeição do contrato prometido que o leve a adquirir uma força vinculativa que imponha a sua irretractibilidade, sob pena de, sem ela, o contrato ficar privado de um elemento essencial e, só por isso, poder ser resolvido. 6. A perda de interesse do credor pode resultar da superveniente inutilidade da prestação ou do prejuízo que a sua realização fora de tempo lhe traria. 7. Tem de ser apreciada objectivamente – em termos concretos – não bastando que o credor se limite a alegá-lo e tem de ter na base uma razão objectivamente perceptível e compreensível para o cidadão comum. 8. Para transformar a mora em incumprimento definitivo é necessária uma interpelação com fixação de prazo peremptório razoável para cumprimento da obrigação, cominada expressamente, se não acatada, com o não cumprimento. 9. A interpelação admonitória não é necessária se tiver havido recusa de cumprimento, invocada a perda de interesse do credor ou incumprida uma cláusula resolutiva expressa”; e **22-03-2011**: “III - No caso concreto, atendendo à mora da autora (que não incumprimento definitivo) competia à ré, querendo, interpelar admonitoriamente a autora, fixando-lhe um prazo razoável para a marcação da escritura, sob pena de ter por incumprido o contrato-promessa, assim convertendo a mora da autora em incumprimento definitivo, nos termos do disposto no art. 808.º, n.º 1 (2.ª parte), do CC. IV - A perda de interesse do credor, em consequência da mora, tem de ser apreciada objectivamente, como determina o art. 808.º, n.º 2, do CC, sendo necessário alegar e provar factualidade de acordo com a qual, à luz dos princípios da boa fé, i.e., segundo critérios de razoabilidade próprios do comum das pessoas, se possa ter por justificada a perda de interesse do credor na prestação do devedor. V - A declaração resolutiva, sendo uma declaração receptícia, produz os seus efeitos logo que recebida pela contraparte, ficando resolvido definitivamente o contrato, independentemente de tal resolução ser legal ou ilegal. VI - Havendo incumprimento bilateral do contrato-promessa de compra e venda, tendo-se apurado igual culpa das partes, ambas concorrendo para a quebra de confiança que levou à destruição do contrato, não há lugar à devolução do dobro do sinal, mas apenas à sua devolução em singelo. VII - A circunstância de ter sido pedida a restituição do sinal em dobro não impede o tribunal de condenar a parte a restituir apenas o valor recebido, em singelo, visto que tal se contém no âmbito do pedido mais abrangente. Não existirá, portanto, condenação para além do pedido ou em objecto diferente (art. 661.º do CPC), mas simplesmente em quantia inferior à peticionada.”

[\[11\]](#) Cfr. acórdão deste Supremo Tribunal de **16/03/99**. “[A] perda do

interesse susceptível de legitimar a resolução do contrato afere-se em função da utilidade que a prestação teria para o credor, embora atendendo a elementos capazes de serem valorados pelo comum das pessoas, devendo, conseqüentemente, ser justificada segundo o critério próprio de razoabilidade própria do comum das pessoas". - cfr. ac. do STJ de 04/05/99 .“ Cfr. ainda, por impressivo, o que foi escrito no ac. deste Supremo Tribunal de Justiça de **21-05-2009**: “[...] o regime-regra da conversão da mora em incumprimento definitivo, que tem assento no art. 808º, não sofre alteração na sua aplicação ao contrato-promessa, mesmo que haja sinal passado (art. 442º). Por força da equiparação ao regime do contrato prometido, estabelecida no n.º 1 do art. 410º, o incumprimento do contrato-promessa rege-se pelas regras e princípios gerais dos arts. 790º e seguintes. Deve, por isso, no que concerne à mora, aplicar-se o disposto no citado art. 808º, do teor seguinte: “1. Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação; 2.A perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente.”

De acordo com este preceito, cuja importância é enfatizada por ANTUNES VARELA – que se lhe refere como “uma ponte essencial de passagem do atravessadouro (lamacento e escorregadio) da mora para o terreno (seco e limpo) do não cumprimento definitivo da obrigação” – a mora converte-se, desde logo, em incumprimento definitivo nos casos em que o credor, por virtude do retardamento da prestação, perde (objectivamente) todo o interesse que tinha nela: nestes casos, o retardamento equivale, desde logo, ao não cumprimento (definitivo) da prestação. Assim sucede, em exemplo avançado por aquele ilustre Mestre, no caso do taxista que se compromete a tomar às 8.30 horas o passageiro que tem de embarcar no voo das 9 horas e só a esta hora, ou depois dela, chega ao local onde deve apanhar o cliente. Dizer que a perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente significa que não basta que o credor diga, mesmo convictamente, que a prestação já não lhe interessa; há que ver, em face das circunstâncias, se a perda de interesse corresponde à realidade das coisas. E isso afere-se em função da utilidade que a prestação para ele teria, atendendo a elementos susceptíveis de valoração pelo comum das pessoas: a perda de interesse há-de, assim, ser justificada segundo o critério de razoabilidade, próprio do comum das pessoas.

Fora destes casos – isto é, nos casos em que a prestação devida, apesar da mora, do atraso culposo do devedor, continua a apresentar todo o interesse que tinha para o credor – a mora só se converte em incumprimento definitivo da obrigação a partir do momento em que a prestação se não realize dentro do

prazo suplementar ou peremptório que razoavelmente for fixado pelo credor ao devedor relapso (interpelação admonitória). Aqui, o prazo cuja fixação a lei atribui ao credor, funciona como um segundo prazo ou um prazo suplementar, mas resultante da imposição da lei e não da vontade dos contraentes, sendo estabelecido “não para satisfazer apenas o interesse do credor em esclarecer a situação e se poder libertar definitivamente, se quiser, de um contrato inconveniente, mas para conceder também ao devedor em mora uma derradeira chance de cumprir a obrigação a seu cargo e de manter o credor ainda vinculado ao contrato (bilateral ou sinalagmático) que lhe interesse conservar.”

[12] Cfr. Calvão da Silva, João, in “Sinal e Contrato de Promessa”, Almedina, 13.ª edição, 2010, pág. 154.

[13] Cfr. op. loc. cit. pág.155.
