

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 07A3717

Relator: ALVES VELHO

Sessão: 27 Novembro 2007

Número: SJ200711270037171

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CONTRATO-PROMESSA

EXTINÇÃO

Sumário

- Clausulado num contrato-promessa de compra e venda que a coisa seria transferida livre de ónus ou encargos, celebrado o contrato prometido e satisfeitas as obrigações principais e típicas do contrato-promessa, exauriram-se com elas as obrigações que, enquanto tais, lhes eram instrumentais e acessórias, como a de cancelamento da hipoteca sobre a coisa vendida, extinguindo-se o contrato pelo cumprimento, porventura defeituoso.
- Tal extinção é definitiva, não se vislumbrando como haver o contrato por renascido e não executado para, sobre ele, fazer actuar outra forma de cessação da relação contratual, como a peticionada resolução, ou como, apagar os efeitos da compra e venda (cumprimento) fora do específico campo das invalidades de que trata o regime de venda de bens onerados.
- As obrigações acessórias só poderão ser invocadas, quando se mostre que as partes, ao realizarem o contrato prometido, não pretenderam alterar o objecto das obrigações clausuladas na promessa (modificando-as ou extinguindo-as) e na medida em que as mesmas sejam providas da necessária autonomia, como fundamento de acção de cumprimento ou indemnização por incumprimento ou cumprimento defeituoso, mas sempre fora do regime de incumprimento do contrato-promessa enquanto tal e do complexo das obrigações jurídicas que o enformam em atenção à principal.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. - AA intentou acção declarativa contra “BB - Companhia de Construções de Gaia, Lda” e “CC, SA”, pedindo se declarasse não cumprido definitivamente o contrato-promessa celebrado entre a A. e a 1.^a Ré, por culpa e causa imputável exclusivamente àquela, se condenasse a 1.^a Ré no pagamento de indemnização no montante de 11.700.000\$00, correspondente ao dobro do sinal que a A. prestou ao abrigo do mesmo contrato e se declarasse o direito de retenção que à A. assiste para ser paga, preferentemente a todos os demais credores, incluindo a 2.^a Ré, pelo produto da venda da fracção “T”, penhorada em execução instaurada pela 2.^a Ré.

Alegou, para tanto, ter celebrado com a 1.^a Ré, em 4.11.1991, um contrato-promessa de compra e venda, mediante o qual a 1.^a Ré prometeu vender-lhe, livre de quaisquer ónus ou encargos, tendo a A. prometido comprar-lhe, pelo preço de 6.850.000\$00, uma fracção autónoma, para habitação.

A A. entregou à 1.^a R. as quantias de 2.000.000\$00, 1.082.500\$00 e 2.767.500 \$00, que, em 5/3/92, lhe entregou as chaves da fracção onde a A. instalou o seu lar e residência permanente, aí permanecendo.

A escritura de compra e venda realizou-se em 31.3.1992, mas 1.^a Ré não procedeu ao cancelamento das hipotecas que oneravam a fracção, a favor da 2.^a Ré, para garantia de empréstimos que esta concedera àquela para financiamento da construção, as quais ainda hoje se mantêm, mas cuja existência a A. só conheceu em 1994.

A 1.^a Ré não pôde ou não quis desonerar a fracção da A., pelo que o tempo decorrido permite concluir que se lhe tornou impossível cumprir a prestação a que se obrigou perante a A., ou não a quer cumprir, equivalendo a mora a incumprimento definitivo, confere à A. o direito de lhe exigir o dobro do sinal, no total de 5.850.000\$00.

Contestou a 2.^a Ré, alegando essencialmente que celebrada a escritura de compra e venda se cumpriu o contrato promessa, pelo que a A. não pode estribar neste o seu pedido.

Após vicissitudes várias, veio a se proferida sentença, que julgou a acção improcedente, decisão que a Relação confirmou.

A A. pede agora revista, insistindo na procedência dos pedidos formulados na acção, concluindo como segue:

1. O acórdão recorrido faz errada interpretação das normas dos art.s 762.^o-1,

410.º-1 e 775º-f) do CC.

2. Os princípios da boa fé (art. 762.º/1), do equilíbrio das prestações e da eficácia dos contratos (art. 406.º/1), entre outros fundamentais das obrigações em geral, mas também o elemento literal, impõem a interpretação e aplicação daquelas normas legais no sentido oposto ao preconizado.

3. A celebração do contrato de compra e venda não pode ter como efeito inexorável a extinção das obrigações assumidas em contrato-promessa.

4. Menos pode ter como efeito desonerar o promitente vendedor de libertar o prédio da hipoteca que constituiu a favor de terceiro e mantinha, sob pena de destruir-se todo o equilíbrio de valor das prestações que o contrato-promessa pressupõe:

5. A escritura de compra e venda celebrada constitui incumprimento ou cumprimento tão parcial ou tão defeituoso, atendendo a que o valor da hipoteca excede várias vezes o valor da fracção, que se equivale ao incumprimento e constitui a A. no direito à indemnização pelo dobro do sinal e no direito de retenção sobre o imóvel, para ser paga preferentemente pelo produto da venda judicial, nos termos das disposições legais dos art.s 441.º, 442.º/2, 755.º-f) e demais aplicáveis do CC.

6. Não pode fazer-se uma cisão radical entre a modalidade jurídica do comprometimento e o conteúdo concreto da promessa, que mobilizou as vontades negociais.

7. É radicalmente díspar prometer vender sem ónus ou encargos e contratar depois a compra e venda do bem onerado por hipoteca, muito para além da variabilidade que pode admitir-se entre as cláusulas da promessa e as do contrato efectivamente celebrado sem subverter a matriz fundadora do negócio jurídico assente pela parte que o prometeu.

8. Correspondendo à concreta promessa ajuizada um modelo de execução específica, que contempla também a imposição ao promitente vendedor de extinguir a garantia, quer de mão própria assumida, quer por disponibilizar meios metálicos à parte contrária, do mesmo modo este vector de coercibilidade tem de algum modo estar presente quando, em vez do cumprimento judicial da promessa, este é iniciado espontaneamente, mas incompleto, justamente por não ser extinta a hipoteca: remete-nos para o sancionamento equivalente à situação jurídica constituída afora a circunstância da execução específica.

9. De facto não pode esquecer-se que a Recorrente e promissária celebrou o contrato prometido desconhecendo inteiramente a existência das hipotecas que oneravam a fracção que assim adquiriu e o caso dos autos recai exactamente naqueles que, precisamente, exigem a consumação do negócio para o promissário poder reagir ao incumprimento, e, por outra perspectiva,

não permitem exigir o cumprimento antes da execução forçada.

10. À justa composição da lide no sentido favorável à recorrente não obsta qualquer consideração da posição da credora hipotecária, que não prevalece nem concorre com o da promissária, como indubitavelmente decorre do pensamento do legislador e da interpretação histórica do preceito da alínea d) do art. 755º do CCivil.

11. A desvalia da hipoteca decorre da promessa com tradição, pelo que se não vislumbra prejuízo que o banco credor sofra como consequência da celebração da compra e venda.

12. Nem se vê qual a razão porque o banco credor haveria de colher qualquer vantagem da realização da escritura sem prévia desoneração, pois certamente é de rejeitar liminarmente que a vontade hipotética do comprador possa ser, em qualquer caso, prescindir do direito de retenção.

A Recorrida “Crédito Predial” ofereceu resposta em apoio do julgado.

2. - A **questão** colocada no recurso consiste em saber se se deve entender que subsiste a obrigação fixada no contrato-promessa para a promitente vendedora de proceder ao cancelamento da hipoteca incidente sobre a fracção, entretanto vendida à promitente compradora, e, em caso afirmativo, se o não cumprimento da cláusula implica o incumprimento definitivo do contrato-promessa, com restituição do dobro do sinal e direito de retenção.

3. - Vem assente a **factualidade** seguinte:

1. Mediante contrato-promessa de compra e venda celebrado em 4.11.1991, a 1.ª Ré prometeu vender à A. a fracção “T”, correspondente ao T1 do 3.º andar, habitação 31, de um prédio em construção num terreno de sua propriedade, sito na Rua, freguesia de Santa Marinha, concelho de Vila Nova de Gaia, pelo preço de 6.850.000\$00, livre de ónus e encargos.

2. A A. cumpriu as obrigações de pagamento previstas no contrato, mediante a entrega que fez à 1.ª Ré, em 4.11.91 e em 10.12.91, de cheques no valor de 2.000.000\$00 e de 1.082.500\$00.

3. Em 5.3.92, A. e 1.ª Ré acordaram verbalmente em antecipar o vencimento da parte do restante preço que seria devido contra a realização da escritura, conforme estipulado no art. 5.º do contrato, tendo aquela entregue a esta um cheque no valor de 2.767.500\$00, e esta, por sua vez, entregou àquela as chaves da referida habitação.

4. A partir dessa data, a A. instalou o seu lar e residência permanente na mencionada fracção, que ainda hoje mantém.

5. Por escritura pública de compra e venda celebrada em 31.3.1992, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a A. declarou comprar à 1.ª Ré e esta declarou vender àquela, a fracção mencionada em 1., pelo preço de 5.150.000\$00, já recebido.

6. Contrariamente àquilo a que se obrigara, a 1.ª Ré não obteve prévio cancelamento das hipotecas que oneravam a fracção e haviam sido constituídas sobre o prédio, a favor da 2.ª Ré, para garantia de empréstimos que esta concedera àquela para financiamento da construção.

7. A 2.ª Ré enviou à A. a carta junta de fls. 15 a 16 dos autos, datada de 23.12.91, na qual, entre outras coisas, comunica a esta que “foi aprovada a concessão do empréstimo solicitado (...), nas seguintes condições: Montante: 2.000.000\$00; Garantia: 1.ª hipoteca dos bens avaliados, livre de quaisquer ónus ou encargos (...)”.

8. O empréstimo a que se refere a carta mencionada em 7. não se concretizou.

9. A A., quando outorgou a escritura mencionada em 5., desconhecia inteiramente a existência das hipotecas que oneravam a fracção em causa.

10. A fracção mencionada em 1. foi adjudicada ao CC, SA, pelo preço de € 47.385,80, no âmbito da execução que moveu contra, entre outros, a 1.ª Ré e a A., e que corre termos na 5.ª Vara Cível, 1.ª Secção, Porto, sob o n.º 1319/95.

4. - Mérito do recurso.

4. 1. - A tese defendida pela Recorrente passa necessariamente pelo reconhecimento que o incumprimento da cláusula, inserida no contrato-promessa, mediante a qual a fracção seria vendida livre de ónus ou encargos, faria ressurgir o contrato-promessa, na plenitude das prestações a que as partes nele se vincularam, apesar de entretanto ter sido celebrada a prometida escritura de compra e venda, obrigação principal do contrato-promessa.

As Instâncias responderam negativamente à pretensão da Recorrente, posição que, adiante-se, se sufraga.

4. 2. - O contrato-promessa é, como definido no art. 410.º-1 C. Civil, *a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato*, ou seja, é um contrato que tem por objecto uma obrigação de prestação de facto, que consiste na celebração do contrato prometido, através da emissão das declarações negociais que lhe são próprias, formalizadas, ou não, consoante

os requisitos de forma estabelecidos por lei.

Refere-se sempre, funcionalmente, a outro negócio, constituindo este o seu objecto. Por isso, o objecto imediato do contrato-promessa consiste na realização do contrato prometido, constituindo o deste último objecto mediato daquele.

O direito de resolução dum contrato, enquanto destruição da resolução contratual, quando não convencionado pelas partes, depende da verificação de um fundamento legal, correspondendo, nessa medida, ao exercício de um direito potestativo vinculado - art. 432.º C. Civil.

Recai, então, sobre a parte que invoca o direito à resolução o ónus de alegar e demonstrar o fundamento que justifica a destruição do vínculo contratual.

Fundamento de resolução é, como admitido nos arts. 801.º-2 e 802.º-1 do citado diploma, a impossibilidade de cumprimento da prestação, geradora de incumprimento definitivo.

O incumprimento definitivo dum contrato-promessa pode verificar-se, designadamente, pela ocorrência de um comportamento do devedor que exprima inequivocamente a vontade de não querer cumprir o contrato, por ter sido inobservado o prazo fixo essencial fixado para a prestação, por ter o credor, em consequência da mora da outra parte, perdido o interesse que tinha na prestação ou por, encontrando-se o devedor em mora, não realizar a sua prestação dentro do prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor, como tudo encontra acolhimento na previsão do n.º 1 do art. 808.º C. Civil.

A perda do interesse do credor é apreciado objectivamente, o que significa que o valor da prestação deve ser aferido pelo tribunal em função das utilidades que a prestação teria para o credor, tendo em conta, a justificá-lo, «um critério de razoabilidade própria do comum das pessoas» e a sua correspondência à «realidade das coisas» (cfr. PESSOA JORGE, *“Ensaio sobre os Pressupostos da Resp. Civil”*, pp. 20, nota 3; GALVÃO TELLES, *“Obrigações”*, 4ª ed., pp. 235; Ac. STJ, 21/5/98, BMJ, 477º-468).

Quando tal não ocorra, deve entender-se que o contrato continua a ter interesse para as partes - o interesse do credor mantém-se - apesar da mora, e esta só pode converter-se em incumprimento definitivo se a prestação não vier a ser realizada em «prazo razoavelmente fixado pelo credor», sob a cominação estabelecida no preceito legal - interpelação admonitória ou cominatória (vd. A. VALELA, *“Das Obrigações em Geral”*, I, 9ª ed., 532 e ss.).

A restituição do sinal em dobro é sanção aplicável ao não cumprimento definitivo da obrigação do promitente que o recebeu. Havendo sinal passado, o incumprimento da obrigação, por causa imputável ao contraente que o constituiu, concede à outra parte a faculdade de obter indemnização igual ao seu valor - art. 442º-2 C. Civil -, indemnização que, de resto, é igual à que, para a outra parte, corresponde a perda do sinal.

Por isso se vem afirmando que a perda do sinal ou a sua restituição em dobro andam “indissolavelmente ligados ao não cumprimento definitivo do contrato-promessa, se bem que tal entendimento não encerre unanimidade, pois que também há quem sustente que a sanção é aplicável logo que o promitente incorra em mora na prestação a que está adstrito, ocorrendo, então, uma “resolução em sentido impróprio”, pois que, podendo determinar a resolução, ainda permite que a outra parte exija o cumprimento (cfr., por todos, os acs. STJ de 27/11/97, 15/12/98, 26/5/98 e 21/1/03 *in*, respectivamente, *BMJ* 471º-388 e 482º-243 e *CJ* VI-II-100 e XI-I-45, bem como as posições doutrinárias neles referidas).

De qualquer modo, ao que ao releva, a reter fica que a restituição do dobro do prestado como sinal é sanção apenas ligada ao incumprimento - pontual ou definitivo - do contrato-promessa, pois que é nesse campo que a questão vem colocada no recurso.

4. 3. - A factualidade demonstrada evidencia incumprimento até à data da escritura de compra e venda, e posteriormente, de uma prestação acessória, a satisfazer pela promitente-vendedora - transmitir a propriedade desonerada da hipoteca.

Pois bem.

No objecto do contrato-promessa, a obrigação principal ou típica que o integra é, no caso, a celebração da escritura de compra e venda (art. 410º-1 C. Civ.), a que as Partes se obrigaram e cumpriram.

Nenhuma diligência se mostra ter sido encetada pelos outorgantes nos contratos com vista ao cumprimento da prestação instrumental e acessória - destinada a preparar e assegurar a perfeita execução da prestação principal - a que a promitente-vendedora se obrigara no contrato.

No contrato de compra e venda as Partes ignoraram a cláusula, sendo que, apesar da publicidade emergente do registo predial e de, no acto da escritura, ter sido “exibido” documento com as descrições e inscrições prediais, a Autora, por razões que se desconhecem (nem alegou), ignorava a existência

das hipotecas.

4. 4. - Pressuposto da resolução é, em regra, o incumprimento da obrigação principal, a realização do contrato prometido, nos termos e com os fundamentos que se deixaram mencionados.

Quando não esteja em causa o incumprimento dessa obrigação, haverá que averiguar, em concreto, qual a relevância da prestação incumprida na economia do contrato, em termos de proporcionar ao credor os efeitos jurídicos e patrimoniais tidos em vista com a conclusão do contrato. Sem perder de vista que qualquer desvio do clausulado representa um incumprimento, não pode deixar de se ter em conta a respectiva repercussão no *todo contratado*.

A par de obrigações acessórias ou secundárias que intervêm no evoluir do contrato e que, como tais, se apresentam como instrumentais do exacto cumprimento da obrigação principal e da satisfação do interesse do credor, nela se projectando, outras há que surgem como autónomas ou “desvinculadas” da obrigação da contraparte, como sucede com as prestações que se traduzem em efeitos antecipados do contrato prometido (cfr. ANA PRATA, *“O Contrato-promessa e o seu Regime Civil”*, pp. 632 e 697).

As obrigações que não se integram no sinalagma específico do contrato-promessa só deverão considerar-se fundamento de resolução quando se detecte um vínculo funcional entre o cumprimento dessas prestações e as demais obrigações emergentes do contrato em termos tais que o incumprimento de umas justifica o ulterior incumprimento das outras (acs. STJ de 16/12/93 e 12/7/01 *in CJ* I-III-185 e IX-III-30).

Numa palavra, só deverão admitir-se como causa legal de resolução os inadimplementos em que se verifique um nexo de instrumentalidade entre as prestações que afecte a evolução da execução contratual pondo em crise a viabilização do seu objectivo final.

Aqui chegados, é de concluir que, dada a natureza da obrigação e a sua repercussão no cumprimento da obrigação principal e satisfação do interesse da compradora, ponderando, nomeadamente, o elevado valor da dívida garantida pela hipoteca relativamente ao valor da fracção, aceitar-se-ia, sem reboço, o incumprimento em causa como fundamento de resolução do contrato-promessa.

4. 5. - Só que, celebrado, como foi, o contrato prometido e satisfeitas as obrigações principais e típicas do contrato-promessa, exauriram-se com elas as obrigações que, enquanto tais, lhes eram instrumentais e acessórias, extinguindo-se o contrato pelo cumprimento, porventura defeituoso. Tal extinção é definitiva, não se vislumbrando como haver o contrato por renascido e não executado para, sobre ele, fazer actuar outra forma de cessação da relação contratual, agora a resolução, ou como, apagar os efeitos da compra e venda (cumprimento) fora do específico campo das invalidades de que trata o regime de venda de bens onerados (art. 906º e ss. C. Civil).

Aquelas obrigações acessórias só poderão ser invocadas, quando se mostre que as partes, ao realizarem o contrato prometido, não pretenderam alterar o objecto das obrigações clausuladas na promessa (modificando-as ou extinguindo-as) e na medida em que as mesmas sejam providas da necessária autonomia, como fundamento de acção de cumprimento ou indemnização por incumprimento ou cumprimento defeituoso (art. 762º-2 C. Civil), mas sempre fora do regime de incumprimento do contrato-promessa enquanto tal e do complexo das obrigações jurídicas que o enformam em atenção à principal.

A pretensão da Recorrente, tal como foi formulada e vem defendida no recurso, carece, a nosso ver, de fundamento.

5. - Decisão.

De harmonia com o exposto, acorda-se em:

- Negar a revista;
- Confirmar a decisão impugnada; e,
- Condenar a Recorrente nas custas.

Lisboa, 27 Novembro 2007

Alves Velho (Relator)

Moreira Camilo
Urbano Dias