

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2919/17.0T8CSC.L1-7

Relator: CARLA CÂMARA

Sessão: 08 Outubro 2019

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: RECURSO DE APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INTERPELAÇÃO

CARTA REGISTADA

EFICÁCIA

Sumário

- i) Acordando as partes que a promitente compradora comunicasse, por carta registada com aviso de recepção, a data da escritura do contrato definitivo, para uma determinada morada estando, assim, a efectivação do contrato definitivo dependente de uma comunicação relevante para efeito da realização do contrato prometido, é essencial que a parte que aguarda a recepção da comunicação, cumpra o contrato promessa, recebendo a carta que se comprometeu a receber, só assim observando a parte do acordo em que se dispõe a realizar no futuro o contrato prometido.
- ii) Não procedendo ao levantamento da carta que lhe foi endereçada, no domicílio convencionado (cláusula nona do contrato-promessa), tendo a promitente compradora endereçado a comunicação da data da escritura, para o endereço imutado que os promitentes vendedores tinham estabelecido, a declaração negocial não deixa de ser eficaz (224º, nº 1, do CC).
- iii) A declaração foi colocada ao alcance do destinatário, que ficou em condições de, só com a sua actividade, poder conhecer o seu conteúdo. Se o destinatário não desenvolve tal actividade, ainda assim, não é afectada a perfeição ou eficácia da declaração.

Texto Parcial

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

A. intentou acção declarativa constitutiva, na forma comum, contra B.,

Unipessoal, Lda., pedindo que seja proferida sentença em substituição das declarações negociais em falta por parte da Ré, executando especificamente, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, o contrato-promessa de venda da fracção autónoma designada pela letra “N” do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na rua ..., na freguesia do Estoril, concelho de Cascais, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 4... e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 1..., da União das Freguesias de Cascais e Estoril.

A Ré contestou invocando, designadamente, a declaração de nulidade do contrato-promessa por não cumprir, nem a forma, nem as formalidades essenciais exigidas por lei; Caso assim não se entenda, que seja determinada a extinção do contrato-promessa por incumprimento definitivo da Autora; Caso assim não se entenda, que seja executado o dito contrato por ordem judicial, desde que consignado em depósito o preço estipulado no contrato-promessa, acrescido dos prejuízos causados pela mora da Autora, tudo se computando em € 315 737,50 (= € 256 500,00 + € 59 237,50). Deduziu reconvenção peticionando a condenação da Autora pelo valor dos prejuízos causados decorrentes da mora, no valor de € 59 237,50, bem como por litigância de má-fé.

*

Foi proferida sentença final que decidiu nos seguintes termos:

«Atento o circunstancialismo factual assente e a fundamentação jurídica invocada, o Tribunal julga a presente acção totalmente procedente, por provada na sua essencialidade, e improcedente a matéria excetiva perentória invocada em sede de contestação, tal como a reconvenção deduzida, por não provadas na sua essencialidade; e, em consequência:

1. Profere decisão em substituição das declarações negociais em falta por parte da Ré B., Unipessoal, Lda. (como promitente vendedora), executando especificamente, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, o contrato-promessa de venda da fracção autónoma designada pela letra “N”, correspondente ao ... andar esquerdo, que corresponde a um apartamento de tipologia T2, com dois lugares de estacionamento ..., situados no piso..., e arrecadação identificada com a letra ..., que pertence ao prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na rua ..., na freguesia do Estoril, concelho de Cascais, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 4... e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 1..., da União das Freguesias de Cascais e Estoril;

2. Absolve a Autora/reconvinda do pedido reconvenicional contra si deduzido pela Ré/reconvinte;

3. Absolve a Autora e a Ré dos pedidos de condenação por litigância de má fé,

reciprocamente formulados.»

*

Não se conformando com a decisão, dela apelou a R., formulando as seguintes conclusões:

I. O presente recurso circunscreve-se a cinco questões.

II. Entende a Recorrente, nas duas primeiras questões que submete a Vossas Excelências, que o Tribunal a quo não interpretou nem aplicou correctamente as normas legais.

III. A primeira questão diz respeito ao prazo fixado no contrato promessa de compra e venda que foi celebrado entre a Recorrente e a Recorrida.

IV. Entende a Recorrente que, atenta a redacção do contrato, se tratava de um prazo fatal.

V. O teor da cláusula em xeque é inequívoco ao fixar a data de 14 de Janeiro de 2017

como limite máximo para a celebração da escritura.

VI. Nessa cláusula ficou consignado que cabia à Recorrida agendar a escritura.

VII. A escritura não foi celebrada até ao dia 14 de Janeiro de 2017 por culpa da Recorrida que não colocou à disposição da Recorrente a contrapartida da venda do imóvel.

VIII. As partes não acordaram qualquer prorrogação do prazo.

IX. Da interpretação do contrato não pode resultar margem para dúvidas: Não está prevista a possibilidade de prorrogação do prazo; o agendamento não está dependente de um evento futuro e incerto e nada pode levar a crer que se trata de um prazo meramente indicativo.

X. Consequentemente: ao não ter celebrado a escritura até àquele prazo a Recorrida colocou-se numa situação de incumprimento definitivo.

XI. Assim sendo: Esta é a primeira razão pela qual se requer ao Tribunal ad quem que

revogue a decisão do Tribunal a quo pois, estando o contrato resolvido, não pode este ser judicialmente executado.

XII. A Recorrente deve, pois, ser absolvida do pedido.

No entanto, ainda que Vossas Excelências assim não entendam, sempre se dirá que,

XIII. A escritura esteve agendada para os dias 13, 14, 16 e 18 de Janeiro de 2017.

XIV. A Recorrente esteve disponível para celebrar a escritura em qualquer uma das referidas datas.

XV. A escritura não foi celebrada em nenhuma das referidas datas por culpa

exclusiva da Recorrida que não pôs à disposição da Recorrente o montante correspondente ao pagamento do imóvel (contrapartida).

XVI. Sublinhe-se que, desde a assinatura do contrato promessa até às referidas datas, decorreram quatro meses. Não sendo razoável esperar mais por uma simples transferência bancária.

XVII. Nos termos do artigo 777.º do Código Civil, a Recorrida entrou em mora a partir do momento em que não colocou a referida verba à disposição da Recorrente (dia 13 de Janeiro de 2017).

XVIII. Comportamento que foi reiterado no dia 14 de Janeiro de 2017.

XIX. A Recorrente procedeu à interpelação admonitória da Recorrida, no dia 15 de Janeiro de 2017, através da comunicação electrónica junta como doc. 5 da Petição Inicial que, por sua vez, dada como provada no ponto 25.

XX. Na referida comunicação está bem explicada a razão pela qual a Recorrente perderia o interesse no negócio caso não fosse concretizado até ao dia 18 de Janeiro de 2017.

XXI. No dia 18 de Janeiro de 2017, o negócio não se fez por dois motivos: i) o montante não esteve disponível a tempo do banco poder autorizar a transferência (a transferência concretizou-se após o fecho da instituição bancária) ii) não havia notário para celebrar a escritura.

XXII. Tal facto ficou demonstrado através do email enviado pela funcionária do notário (doc. 10 junto com a PI) e dos depoimentos prestados por essa mesma funcionária, pela Senhora Lurdes Lourenço e pelo representante legal da Ré.

XXIII. Assim, no dia 18 de Janeiro de 2017, o contrato ficou resolvido.

XXIV. Não obstante, por uma questão de lealdade e prudência, no dia 7 de Março de 2017, a Recorrente enviou uma missiva à Recorrida dando novamente a conhecer a referida resolução.

XXV. Pelo exposto, requer-se a Vossas Excelências que revoguem a decisão de primeira instância e a substituam por outra que considere resolvido o contrato promessa.

XXVI. Posto isso, se requer a absolvição do pedido.

XXVII. A terceira questão prende-se com a reapreciação da matéria de facto.

XXVIII. A Recorrente entende que devem ser dados como não provados os pontos 12 e 15 e como provado o ponto X.

XXIX. A Recorrente nunca soube em que momento foi autorizada a transferência internacional para a conta do notário.

XXX. E também não deixou de comparecer no cartório por causa desse facto.

XXXI. Aliás, a escritura jamais se podia ter realizado no dia 18 de Janeiro de 2017 porque a contrapartida não estava disponível.

XXXII. É o que resulta da transcrição dos depoimentos nos artigos 124.º a 129.º das Alegações e dos documentos 8 e 10 juntos com a Petição Inicial.

XXXIII. Por outro lado, a Recorrente não recebeu a missiva de 13 de Fevereiro de 2017 nem foi informada do seu teor.

XXXIV. A comunicação electrónica que a Recorrida diz ter enviado à Recorrente não se encontra junta aos autos.

XXXV. O Tribunal a quo deu como provado que a Recorrida informou a Recorrente do teor da missiva de dia 13 de Fevereiro de 2017 por via telefónica.

XXXVI. Esse facto foi dado como provado única e exclusivamente com base nas declarações de parte da Recorrida quando o mesmo tinha sido impugnado na Contestação!

XXXVII. Verifica-se, pois, um claro atropela às regras do ónus da prova.

XXXVIII. Pelo que o ponto 15 deve ser dado como não provado e ponto X como provado.

XXXIX. Reapreciada a matéria de facto, a Recorrente não pode nem deve ser condenada no pedido porquanto nunca esteve numa situação de incumprimento definitivo, conforme prevê expressamente a primeira parte do n.º 1 do artigo 830.º do Código Civil.

XL. A quarta questão prende-se com o pedido reconvenicional e com as contradições constantes da douta sentença.

XLI. A douta sentença deu como provados os factos referidos nos pontos 24., 25., 28 e 29 mas o Tribunal fundamenta a decisão com factos que são contraditórios (os não provados V a VIII).

XLII. Ora, o Tribunal a quo vem dar como provado o envio da comunicação electrónica de dia 15/01/2017 às 15h14 onde o representante legal da Ré dá a conhecer à Autora que vai precisar do encaixe financeiro para fazer outro negócio e que tem a sua viagem para Angola agendada para o dia 18/01/2017.

XLIII. Não dando como provado o que decorre expressamente daquele *email*, nomeadamente que já lhe tinha dado a conhecer esses factos por via telefónica.

XLIV. Porque haveria o representante legal da Ré de mencionar nesse email um contacto telefónico se ele não tivesse ocorrido?

Não faz sentido.

XLV. Acresce que o Tribunal a quo deu também como provado no ponto 28. e 29. Os factos que foram referidos e sustentados naquele email.

XLVI. Mas, surpreendentemente, deu como não provados factos que lhes são contraditórios (vide pontos V a VIII).

XLVII. Assim sendo, requer-se que seja decretada a nulidade da douta sentença, nos

termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC.

XLVIII. Por outro lado, há um evidente nexo de causalidade adequada entre a

impossibilidade da concretização da venda do imóvel do Recorrente até ao dia 18/01/2017 - negócio que trazia consigo um encaixe de € 230.000,00 - e a perda do sinal entregue ao Senhor PF. no valor de € 25.000,00.

XLIX. Tudo isto porque o Recorrente precisava daquele dinheiro (pelo menos de € 100.000,00) para poder honrar a compra do imóvel ao Senhor PF., cuja escritura estava agendada para o dia 18/01/2017.

L. E o mesmo se diga em relação aos restantes prejuízos identificados na Contestação.

LI. Pelo que a Reconvinda, ora Recorrida deverá ser condenada no pedido reconvenicional.

É o que se requer ao Tribunal ad quem.

LII. Finalmente, a Recorrente veio alegar a nulidade do contrato promessa por falta de reconhecimento presencial da assinatura da Recorrida.

LIII. Nas comunicações electrónicas juntas aos autos pela própria Recorrida (vide documentos 4 a 8 da PI) resulta demonstrada que a funcionária do Banco Bradesco e a agente imobiliária L. informaram expressamente a Recorrida da necessidade de reconhecimento presencial de assinaturas.

LIV. No entanto, a Recorrida teimou em fazer um reconhecimento por semelhança para se poder fazer valer desse facto caso não conseguisse obter o montante necessário para cumprir o contrato.

LV. A Recorrida jogou deliberadamente em dois campos pelo que deverá ser sancionada por isso.

LVI. Já o Tribunal a quo considera que se poderá entender que, ao alegar esta nulidade, a Recorrente age em abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium.

LVII. No entanto, essa afirmação não tem razão de ser uma vez que a Recorrente só soube do reconhecimento de assinatura por semelhança quando foi citada da presente acção e teve acesso ao contrato promessa junto aos autos com a Petição Inicial.

LVIII. Sublinhe-se que, ao contrário do que fez a Recorrida, a Recorrente agiu no estrito cumprimento da lei já que a assinatura do seu representante legal foi reconhecida presencialmente no cartório do Seixal.

LIX. Pelo exposto, se requer ao Tribunal ad quem que venha revogar a douda sentença e a substitua por outra onde venha declarar a nulidade do contrato de promessa de compra e venda e, conseqüentemente, absolva a Recorrente do pedido.

NESTES TERMOS SE REQUER A VOSSAS EXCELÊNCIAS QUE:

A. Seja determinada a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre Recorrente e Recorrida face ao clausulado prazo "fatal".

Em consequência, a Recorrente deverá ser absolvida do pedido por impossibilidade de execução de um contrato que cessou os seus termos no dia 14 de Janeiro de 2017;

Caso V. Exas. assim não entendam, sempre se dirá:

B. Que deve ser determinada a resolução do contrato promessa face às comunicações da Recorrente e aos factos que conduziram ao incumprimento definitivo da Recorrida.

Nestes termos, o contrato não poderá ser judicialmente executado por já ter cessado os seus termos;

Caso V. Exas. assim não entendam, sempre se dirá:

C. Que o contrato promessa de compra e venda está ferido de nulidade por falta do reconhecimento presencial da assinatura da Recorrida pelo que não poderá ser judicialmente executado.

Em qualquer dos casos:

D. Deverá ser reapreciada a prova produzida em audiência de discussão e julgamento, dando-se como não provados os pontos 12. e 15. e como provados os pontos X.

Nestes termos a Recorrente coloca-se fora de uma eventual situação de incumprimento pelo que o contrato não poderá ser judicialmente executado.

E. Deverá ser reapreciada a prova produzida em audiência de discussão e julgamento, dando-se como provados os pontos V. a VIII. e XIV.

Nestes termos se requer a alteração da decisão que deverá contemplar a condenação da Recorrida no pedido reconvenicional.

*

Foram apresentadas contra-alegações.

*

São questões a decidir:

i) Nulidade da sentença recorrida;

ii) Impugnação da matéria de facto

a. Quanto ao facto provado 12;

b. Quanto ao provado 15 e ao facto não provado X;

c. Quanto aos factos não provados V a VIII e XIV.

iii) O mérito da causa:

a. Nulidade do contrato promessa;

b. Incumprimento do contrato promessa pela promitente compradora.

c. Incumprimento do contrato promessa pela promitente vendedora.

d. A reconvenção.

*

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

A SENTENÇA RECORRIDA CONSIDEROU COMO PROVADA A SEGUINTE FACTUALIDADE:

1. A sociedade Ré é proprietária da fração autónoma designada pela letra “N”, correspondente ao sexto andar esquerdo, que corresponde a um apartamento de tipologia T2, com dois lugares de estacionamento números 4 e 5, situados no piso -3, e arrecadação identificada com a letra “N”, que pertence ao prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na rua..., freguesia do Estoril, concelho de Cascais, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 4... e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 1..., da União das Freguesias de Cascais e Estoril (cfr. documentos de fls. 7 a 11v);
2. No dia 5 de outubro de 2016, a Autora e a Ré celebraram contrato-promessa de compra e venda da fração autónoma supra identificada (cfr. documento de fls. 12 a 13v);
3. No aludido contrato-promessa de compra e venda, a Ré prometeu vender, e a Autora prometeu comprar, a mencionada fração autónoma pelo preço de € 256 500,00, devendo ser celebrada a escritura pública de compra e venda até ao dia 14 de janeiro de 2017, conforme cláusula quarta, número 1, do citado contrato-promessa (cfr. documento de fls. 12 a 13v);
4. Com a assinatura do referido contrato-promessa, a Autora entregou à Ré, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 25 650,00, conforme cláusula terceira, número 1, alínea a), do mesmo contrato (cfr. documento de fls. 12 a 13v);
5. A escritura pública de compra e venda da fração autónoma acima identificada foi agendada pela Autora para o dia 13 de janeiro de 2017, pelas 14h45 (cfr. documentos de fls. 40v a 42v);
6. No entanto, não foi possível assinar a escritura pública de compra e venda da fração autónoma acima identificada, devido à existência do problema seguinte: para efetuar a transferência internacional do montante de € 230 850,00, o Banco Central do Brasil exigiu a redação de um novo contrato-promessa de compra e venda, onde constasse que a ordem de pagamento devia ser realizada como transferência internacional, para a proprietária, ora Ré, contendo todos os valores e informações necessárias (cfr. documento de fls. 14 a 15v);
7. Inicialmente, ainda antes da realização do sobredito agendamento, a procuração certificada no Consulado de Portugal no Brasil, e enviada pela Autora para o Cartório Notarial do Dr. Luís Alvim Belchior, sito em Cascais, a

conferir poderes para que a representassem na referida escritura pública, carecia da forma necessária, uma vez que o reconhecimento da assinatura fora feito “por semelhança”, e não por termo de autenticação (cfr. documento de fls. 16 e 17);

8. A mencionada escritura pública foi reagendada para o dia 14 de janeiro de 2017 (em virtude do problema descrito no ponto 6 supra);

9. A escritura, reagendada para dia 14 de janeiro de 2017, e depois para dia 16, não pôde ser novamente celebrada, uma vez que, apesar de todos os esforços, a transferência internacional de € 230 850,00 ainda não havia sido efetuada pelo Banco Central do Brasil;

10. Na sequência dos referidos acontecimentos, a escritura pública foi, mais uma vez, reagendada para o dia 18 de janeiro de 2017, com o conhecimento da Autora e da Ré;

11. A transferência internacional do valor de € 230 850,00 apenas foi autorizada pelo Banco Central do Brasil no dia 17 de janeiro de 2017 (cfr. documento de fls. 18 e 19);

12. Apesar de o saber, no dia 18 de janeiro de 2017 a Ré não compareceu no Cartório Notarial do Dr. Luís Alvim Belchior, sito em Cascais, para proceder à outorga da escritura pública do imóvel em apreço;

13. Em 13 de fevereiro de 2017, a Autora enviou uma carta registada com aviso de receção à Ré a agendar novamente a outorga da escritura, em concreto, para dia 10 de março de 2017, pelas 12h00, no mesmo Cartório Notarial (cfr. documentos de fls. 20 a 23);

14. A Ré não levantou a referida missiva (cfr. documento de fls. 21 a 23);

15. Por isso, a Autora informou a Ré, por via telefónica e eletrónica, do conteúdo da missiva datada de 13 de fevereiro de 2017, a dar conhecimento do agendamento mencionado no ponto 13 supra;

16. De novo, a Ré não compareceu no Cartório Notarial do Dr. Luís Alvim Belchior para a outorga da escritura pública, no dia 10 de março (cfr. documento de fls. 23v a 24v);

17. No dia 7 de março de 2017, a Ré enviou uma missiva à Autora a informar de que tinha perdido o interesse na outorga da escritura pública de compra e venda com a Autora, considerando incumprido o referido contrato-promessa de compra e venda, fazendo dela (Ré) a quantia recebida a título de sinal, nos termos do disposto no artigo 808.º do Código Civil (cfr. documentos de fls. 26v a 27v ou 53v a 56);

18. A Autora recebeu a dita missiva enviada pela Ré, no dia 28 de março de 2017 (cfr. documento de fls. 25v e 26);

19. A Autora mantém o seu interesse e disponibilidade para a outorga da escritura pública e a concretização do negócio prometido;

20. Aquando da celebração do contrato-promessa, não foi entregue a ficha técnica da habitação pela Ré à Autora;
21. Também não houve o reconhecimento notarial das assinaturas das outorgantes, mas apenas um reconhecimento da assinatura da Autora, como promitente compradora, “por semelhança”, sem a oposição da ora Ré (cfr. documento de fls. 12 a 13v);
22. Os números 1 e 3 da cláusula quarta do aludido contrato-promessa dispõem nos termos seguintes (cfr. documento de fls. 12 a 13v):
- “1. O Imóvel será transmitido livre de ónus ou encargos, direitos de terceiros e devolutos de pessoas e bens, sendo a respetiva escritura de compra e venda celebrada até ao dia 14-01-2017.*
- 2. (...).*
- 3. A escritura definitiva será celebrada em dia, hora e Cartório Notarial que a PROMITENTE COMPRADORA comunicará por carta registada com aviso de recepção ou e-mail com aviso de leitura, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência contínuos”;*
23. A cláusula quinta estipula o seguinte (cfr. documento de fls. 12 a 13v):
- “1. O incumprimento do presente contrato pela PROMITENTE COMPRADORA opera a resolução do mesmo, perdendo a PROMITENTE COMPRADORA os valores pagos ao PROMITENTE VENDEDOR.*
- 2. Em caso de incumprimento por parte do PROMITENTE VENDEDOR, a PROMITENTE COMPRADORA pode exigir a execução específica do presente contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil ou, alternativamente, a devolução das quantias pagas a título de sinal em dobro e cláusula penal”;*
24. O representante legal da Ré agendou a escritura de um outro negócio com PF., e a passagem de avião de Lisboa para Luanda, para o dia 18 de janeiro de 2017 (cfr. documentos de fls. 43 a 45, 48 e 49);
25. No dia 15 de janeiro de 2017, o representante legal da Ré enviou à Autora a comunicação eletrónica que se encontra documentada a fls. 46, aqui dada como integrada (cfr. documento 45v a 46v);
26. Com a concordância das partes, a escritura pública foi reagendada para o dia 16 de janeiro de 2017, pelas 17h00 (cfr. documento de fls. 47 e 47v);
27. Nesse dia 16 de janeiro, o representante legal da Ré recebeu uma chamada telefónica de VL. (um dos agentes imobiliários da Remax que estava a intermediar o negócio) a dizer que a escritura tinha sido novamente cancelada, porque o dinheiro da Autora ainda não estava disponível;
28. A Ré perdeu o valor de € 25 000,00, entregue a título de sinal no âmbito do contrato-promessa que celebrou com PF., com a data de 16 de novembro de 2016 (cfr. documentos de fls. 48 a 50);
29. No dia 20 de janeiro de 2017, a partir de Angola, o representante legal da

Ré enviou uma comunicação eletrónica para o Cartório Notarial escolhido pela Autora, com o conteúdo constante de fls. 51, aqui dado como integrado (cfr. documento de fls. 50v e 51);

30. No mesmo dia 20 de janeiro, o representante legal da Ré recebeu a resposta da colaboradora do Sr. Notário, a comunicar que a Autora “(...) solicitou a este Cartório para que fosse efectuada uma transferência para a conta do Notário para pagamento de todas as despesas relacionadas com a aquisição da fracção objecto do contrato de promessa de compra e venda entre a sua sociedade e a A., e exclusive pagamento do preço em falta, transferência essa que entrou na conta do Notário dia 18/1 às 15.09mm, hora em que o nosso Banco já estaria encerrado, e que também o Notário também se encontraria num congresso a decorrer na zona do Algarve, pelo que não estariam reunidas as condições para a realização da escritura; Neste momento estão reunidas todas as condições, nomeadamente estão mandatadas duas funcionárias do Cartório pela A. para a realização da escritura; Apenas precisamos de saber como quer receber do Notário o pagamento do preço, uma vez que o montante em falta já se encontra disponível na sua conta; se quer por transferência bancária ou cheque bancário?? aguardo seu contacto para novo agendamento!” (cfr. documento de fls. 51v a 53);

31. À data da celebração do contrato-promessa entre a Ré e PF., estava registada penhora sobre a fracção autónoma objeto desse contrato, no valor de € 7 791,84, datada de 28 de setembro de 2016 (cfr. documento de fls. 71 a 73);

32. A Autora consignou em depósito a quantia de € 230 850,00, correspondente ao remanescente do preço do imóvel pertença da Ré (ao abrigo do disposto no artigo 830.º, n.º 5, do Código Civil), o que fez em 3 de julho de 2018 (cfr. documentos de fls. 82 a 87).

*

A SENTENÇA RECORRIDA CONSIDEROU COMO NÃO PROVADA A SEGUINTE FACTUALIDADE:

I. Não foi possível assinar a escritura pública de compra e venda da fracção autónoma identificada no ponto 1 supra, no dia 13 de janeiro de 2017, devido à existência do problema indicado no ponto 7 supra;

II. O reagendamento da escritura pública para o dia 18 de janeiro de 2017 (cfr. ponto 10 supra) teve a concordância da Ré;

III. Na primeira data agendada, o representante legal da Ré compareceu no Cartório Notarial indicado, mas logo foi informado de que a escritura não se realizaria, uma vez que a Autora não tinha diligenciado atempadamente pela sua representação naquele ato, nem dispunha do montante integral para o pagamento do preço do imóvel;

IV. Na segunda data agendada (14 de janeiro de 2017), o representante legal da Ré compareceu no Cartório Notarial indicado, mas foi informado de que, nessa mesma data, a Autora não estava em condições de proceder ao pagamento do preço;

V. O representante legal da Ré logo telefonou para a Autora a dizer que já lhe havia dado várias oportunidades para cumprir o estipulado no contrato-promessa e que, até à data, não o tinha feito;

VI. (...) Comunicou telefonicamente, também, que tinha vindo propositadamente de Angola para Portugal, a fim de concretizar este e outro negócio, e que este segundo negócio estava dependente do encaixe financeiro que iria fazer com a venda à Autora;

VII. (...) Mais informou, por telefone, que já tinha agendada a escritura do outro negócio e a passagem de avião de Lisboa para Luanda para o dia 18 de janeiro de 2017, pelo que, se a Autora não agendasse a escritura nos dias 16 ou 17 de janeiro de 2017, ficaria resolvido o contrato-promessa por incumprimento desta;

VIII. A circunstância descrita no ponto 27 transtornou o representante legal da Ré, sendo a causa de esta sociedade ter faltado ao compromisso agendado para o dia 18 de janeiro de 2017 com PF.;

IX. No dia 31 de janeiro de 2017, a Ré enviou uma carta à Autora dizendo que, face ao seu “reiterado incumprimento”, havia perdido o interesse na realização do negócio, carta essa que voltou devolvida;

X. O teor da carta referida no ponto 17 supra foi enviado à Autora também por comunicação eletrónica;

XI. A Autora foi amplamente alertada pelos agentes imobiliários que mediaram o negócio, bem como pelo Sr. Notário e respetivos funcionários, de que o contrato-promessa não cumpria a forma exigida pela lei portuguesa;

XII. A Autora pensava em “jogar” com a ignorância ou o desconhecimento da Ré, nomeadamente no que diz respeito às regras de reconhecimento notarial aplicáveis em território brasileiro, situação que determinou a inexistência de reconhecimento presencial das assinaturas no contrato-promessa em apreço;

XIII. (...) Bem como a não entrega à Autora da ficha técnica da habitação pela Ré;

XIV. A Ré sofreu prejuízos nos montantes de € 5 000,00 (viagens e despesas de representação), € 10 000,00 (honorários de advogado e despesas judiciais e extrajudiciais) e € 19 237,50 (fruto da valorização do imóvel em 7,5 %), diretamente resultantes da não celebração do negócio prometido com a Autora.

*

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

i) Nulidade da sentença recorrida.

Requer a recorrente que seja decretada a nulidade da sentença recorrida, nos termos do disposto no artigo 615º, nº 1, c) do CPC, no que se refere ao pedido reconvenicional deduzido.

Alega, para tanto, ter a mesma dado como provados os factos 24 e 25 («24. O representante legal da Ré agendou a escritura de um outro negócio com PF., e a passagem de avião de Lisboa para Luanda, para o dia 18 de janeiro de 2017 (cfr. documentos de fls. 43 a 45, 48 e 49); 25. No dia 15 de janeiro de 2017, o representante legal da Ré enviou à Autora a comunicação eletrónica que se encontra documentada a fls. 46, aqui dada como integrada (cfr. documento 45v a 46v);»), constando da referida comunicação enviada em 15.01.2017 que o representante legal da ré deu a conhecer à Autora que vai precisar de encaixe financeiro para fazer outro negócio e que tem a sua viagem para Angola agendada para o dia 18/01/2017, sendo que no email se refere expressamente « *Como lhe disse telefonicamente*», dando o Tribunal como provado que o email foi enviado, não dando como provado o que decorre expressamente daquele email, pelo que ocorre uma contradição que deve ser sanada.

Acresce ter o Tribunal dado como provado nos pontos 28 e 29 os factos («28. A Ré perdeu o valor de € 25 000,00, entregue a título de sinal no âmbito do contrato-promessa que celebrou com PF., com a data de 16 de novembro de 2016 (cfr. documentos de fls. 48 a 50); 29. No dia 20 de janeiro de 2017, a partir de Angola, o representante legal da Ré enviou uma comunicação eletrónica para o Cartório Notarial escolhido pela Autora, com o conteúdo constante de fls. 51, aqui dado como integrado (cfr. documento de fls. 50v e 51.)), que foram referidos e sustentados naquele email, demonstrando os factos que se propunha provar, sendo que a decisão recorrida decide desfavoravelmente à sua pretensão.

Dispõe o artigo 615º, nº1, alínea c), que é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.

Tal consubstancia um vício formal, traduzido em *error in procedendo* ou erro de actividade que afecta a validade da sentença.

Ocorre oposição entre os fundamentos e a decisão, quando a decisão seja em sentido contrário aos argumentos expendidos em que se fundamentou.

Está verificada tal nulidade sempre que ao fundamentar a decisão o julgador segue determinada linha de raciocínio, direccionada para uma determinada decisão e vem depois a decidir contrariamente àquela linha de raciocínio.

Tal configura um erro lógico-discursivo, na medida em que o juiz seguiu determinada linha de raciocínio que expôs e vem a decidir em sentido oposto.

«A sentença é obscura quando contém algum passo cujo sentido é ininteligível; é ambígua quando alguma passagem se preste a interpretações diferentes. Num caso não se sabe o que o juiz quis dizer; no outro hesita-se entre dois sentidos diferentes e porventura opostos. É evidente que, em última análise, a ambiguidade é uma forma especial de obscuridade. Se determinado passo da sentença é suscetível de duas interpretações diversas, não se sabe, ao certo, qual o pensamento do juiz.» [1]

No caso, não se verifica a nulidade invocada, em qualquer das suas vertentes. Dos factos 24 e 25 resulta provado o agendamento, pelo representante legal da Ré, de uma escritura, de um outro negócio com PF., bem como a passagem de avião de Lisboa para Luanda, para o dia 18.01.2017, bem como ter aquele comunicado à recorrida, por email, precisar do encaixe financeiro para a realização daquele negócio.

Dos factos 28 e 29, resulta ter a R. perdido o valor de €25.000,00 entregue a título de sinal no contrato que celebrou com PF., bem como que dia 20 de Janeiro, a partir de Angola endereçou uma comunicação electrónica ao Cartório Notarial, indagando sobre as datas para que esteve agendada a escritura com a aqui recorrida.

Ora, a recorrente argui a referida nulidade de forma genérica e não concretizada, não enunciando qualquer concreta oposição entre os fundamentos da sentença e a decisão. Do que resulta é que com ela não concorda, aduzindo factos que não resultaram provados e extraíndo conclusões dos enunciados, extravasando a factualidade em que se alicerçou a decisão recorrida.

Pretende a recorrente que existe nulidade porque não ocorre a justa subsunção dos factos ao direito aplicável.

Todavia, a nulidade assacada à decisão recorrida, nos termos enunciados, é um vício formal e o erro de julgamento constitui um vício substancial sendo, pois, realidades diversas.

O erro de julgamento da sentença ou *error in iudicando* integra um vício substancial da sentença decorrente da incorrecta ou ilegal apreciação das questões solvendas. O erro de julgamento caracteriza-se por um erro de conteúdo que gera não a invalidade mas a injustiça da decisão. Verificado este Este tipo de vício, a proceder, importa a revogação parcial ou total da sentença. [2]

O erro de julgamento pode ser um erro de direito ou um erro de facto. Este, erro de facto, ocorre nos casos em que o juiz valore erradamente os factos, bem como sempre que não considera factos provados.

A pretensão da recorrente consiste na arguição de um erro de julgamento, de que adiante conheceremos, e não de uma nulidade, pelo que improcede esta

arguição.

*

ii) Impugnação da matéria de facto

(...)

Concluindo:

Procede-se à alteração da matéria de facto, nos seguintes termos:

O facto 12º passa a ter a seguinte redacção: No dia 18 de janeiro de 2017 a Ré não compareceu no Cartório Notarial do Dr. Luís Alvim Belchior, sito em Cascais, para proceder à outorga da escritura pública do imóvel em apreço. Considera-se não provado o facto 15. e, conseqüentemente, adita-se elenco dos factos não provados a alínea XV, com o seguinte teor: Por isso, a Autora informou a Ré, por via telefónica e eletrónica, do conteúdo da missiva datada de 13 de fevereiro de 2017, a dar conhecimento do agendamento mencionado no ponto 13 supra.

Relativamente ao facto X., considera-se o mesmo provado, pelo que se adita aos factos provados um facto 33., com o seguinte teor: O teor da carta referida no ponto 17 supra foi enviado à Autora também por comunicação eletrónica;», eliminando-se o facto X dos factos não provados.

*

iii) O mérito da causa:

a) Nulidade do contrato promessa;

Peticionou a Recorrente se considere nulo o contrato por falta de reconhecimento presencial de assinatura.

De facto, a assinatura do representante legal da Ré, ora Recorrente, foi reconhecida presencialmente, enquanto que a assinatura da Autora, ora Recorrida, foi apenas objecto de reconhecimento por semelhança.

Conclui no sentido de que tal facto foi deliberada e intencionalmente causado pela recorrida, discordando a recorrente do entendimento sufragado pela decisão recorrida no sentido de que a recorrida não deu azo à irregularidade, entendimento com que não se conforma.

Os factos constantes dos autos não permitem sustentar a pretensão da recorrente e deles não se pode extrair que a omissão do reconhecimento presencial das assinaturas, tenha sido culposamente causada pela promitente vendedora.

A recorrente refere que tal necessidade de reconhecimento presencial era do conhecimento da recorrida, remetendo para os documentos juntos com a petição inicial (emails de 09.01.2017 e 11.01.2017), não tendo à mesma procedido, pelo que provocou deliberada e intencionalmente tal vício.

Apreciemos.

O contrato promessa foi assinado sem observância da formalidade exigida por lei, de reconhecimento presencial da assinatura da promitente compradora, gerando tal omissão, a nulidade do contrato por falta de forma (410.º, n.º 3, 220.º, 280.º, n.º 1 e 294.º, todos do CC).

No que se refere à arguição de tal nulidade pelos promitentes contraentes da promessa, importará distinguir as seguintes situações: a) O promitente-transmissário poderá arguir, em regra, a nulidade em questão; b) O promitente-transmitente não pode, em regra, invocar a omissão de tais requisitos formais; A exceção ocorre no caso de a outra parte ter culposamente causado a falta de tais requisitos.

Considerou a decisão recorrida que:

«A exigência da lei evidencia-se: ao contraente que promete transmitir ou constituir o direito cabe invocar a omissão de tais requisitos legais quando culposamente causada pela outra parte, adquirente onerosa do direito; só assim se verificará o vício da nulidade.

O que significa que a lei confere a faculdade de arguição da nulidade quando o promitente comprador haja contribuído culposamente para a mesma, incumbindo ao promitente transmitente, que suscita a nulidade, o ónus da prova sobre a atuação culposa da sua contraparte, segundo o regime geral (cfr. artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil).

Nesse circunspecto, podemos ainda sintetizar, acompanhando o douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de novembro de 2011 (relatado por Nuno Cameira e com texto disponível em www.dgsi.pt), que “I - A falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes em contrato-promessa a que alude o art. 410.º, n.º 3, do CC, acarreta a invalidade do negócio, sujeita embora a um regime especial que permite qualificá-la como uma nulidade atípica ou mista, invocável a todo o tempo, em regra apenas pelo promitente-comprador - não o é por terceiros nem de conhecimento oficioso pelo tribunal - e susceptível de ulterior sanção ou convalidação”. No caso em apreço, provou-se que, aquando da celebração do contrato-promessa, para além de não ter sido entregue a ficha técnica da habitação pela Ré à Autora, também não houve o reconhecimento notarial das assinaturas das outorgantes, mas apenas um reconhecimento da assinatura da Autora, como promitente compradora, “por semelhança”, sem a oposição da ora Ré.

Não se demonstrou, in casu, que a Autora tivesse sido amplamente alertada pelos agentes imobiliários que mediaram o negócio, bem como pelo Sr.

Notário e respetivos funcionários, de que o contrato-promessa não cumpria a forma exigida pela lei portuguesa. E que a Autora pensava em “jogar” com a ignorância ou o desconhecimento da Ré, nomeadamente no que diz respeito às

regras de reconhecimento notarial aplicáveis em território brasileiro, situação que ditou a inexistência de reconhecimento presencial das assinaturas no contrato-promessa em apreço (cfr. pontos XI e XII, não provados).

Ora, da factualidade exposta não podemos extrair, minimamente, que a Autora tivesse contribuído culposamente para a invalidade do contrato-promessa, sendo que a sua assinatura, “por semelhança”, apesar de se revelar como insuficiente à luz do direito substantivo português, até revestiu maior solenidade do que a (simples) assinatura do representante legal da Ré – essa sim, vazia de formalidades.

Concluimos que, não só a Autora não deu azo à irregularidade que a Ré invoca (sem que a Ré reagisse aquando da subscrição do contrato-promessa), como não atuou com qualquer culpa ou intenção culposa, estando, agora, vedado à Ré o direito à arguição em juízo da nulidade do contrato-promessa em apreço, por falta de forma, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 410.º, n.º 3, segmento final, do Código Civil.

Em todo o caso, não deixa de ser contraditório que, na carta que remeteu à Autora em 7 de março de 2017, a Ré tivesse manifestado a sua intenção rescisória de tal contrato, até então considerado válido, com a perda do interesse na realização do negócio e a apropriação do montante entregue a título de sinal, sem qualquer alusão à sua “nulidade” por vício de forma; e sempre se comportando, em todos os seus atos, como a promitente vendedora do imóvel em causa, antes de invocar o teor do artigo 808.º do Código Civil.

Ou seja, se a Ré tivesse aquele direito à arguição, ainda assim se poderia colocar a existência de uma conduta juridicamente abusiva, na modalidade de venire contra factum proprium (cfr. artigo 334.º do Código Civil) (...) »

Sufragamos a decisão recorrida.

O promitente vendedor apenas pode invocar a omissão da formalidade omitida quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte. Por seu turno, esta invocação é vedada caso se demonstre a existência de uma situação de abuso do direito.

Ora, o comportamento da recorrente, subsequente à celebração de tal contrato, nos moldes enunciados na decisão recorrida, bem como nos que se mostram acima extractados, que se acompanham, sempre impediriam a invocação desta nulidade.

Improcede a invocada nulidade.

*

b) O incumprimento do contrato prometido pela promitente compradora;

Pretende a recorrente ter ocorrido inobservância do prazo fixo, essencial e absoluto, estipulado no contrato promessa, não se tendo a escritura realizado na data agendada porquanto a requerida não colocou à disposição da

recorrente a contrapartida necessária para efectuar a compra.

Do contrato-promessa celebrado, consta que a escritura de compra e venda seria celebrada até 14.01.2017, no dia, hora e Cartório Notarial que a promitente compradora comunicasse (facto 22).

Ora, a referida escritura foi agendada para 13.01.2017 (facto 5. A escritura pública de compra e venda da fração autónoma acima identificada foi agendada pela Autora para o dia 13 de janeiro de 2017, pelas 14h45 (cfr. documentos de fls. 40v a 42v);), não tendo sido possível realizar a escritura nesse dia porquanto para efectuar a transferência internacional do montante de € 230 850,00, o Banco Central do Brasil exigiu a redacção de um novo contrato-promessa de compra e venda, onde constasse que a ordem de pagamento devia ser realizada como transferência internacional, para a proprietária, ora Ré, contendo todos os valores e informações necessárias (facto 6).

Tal escritura foi reagendada para 14.01.2017 (facto 8) e, depois, para 16.01.2017, não podendo ser novamente celebrada, uma vez que a referida transferência ainda não havia sido efectuada (facto 9).

Temos, assim, que de acordo com o contrato, a escritura deveria ter sido celebrada até 14.01, foi marcada para 13.01, não se tendo realizado nesta data, nem em data posterior para que foi marcada, 14.01 e 16.01., em razão de não se encontrar efectuada a transferência internacional do preço, pelo Banco Central do Brasil.

Entende a recorrente ter o contrato-promessa fixado um prazo máximo, até ao qual deveria ser celebrado o negócio.

Competindo à recorrida proceder ao agendamento da escritura, o negócio não se concretizou por culpa da recorrida, ou por facto que lhe é imputável, verificando-se, conseqüentemente, incumprimento definitivo.

Mais refere a recorrente terem decorrido mais de 4 meses entre a data da outorga do contrato-promessa (05.10.2016) e a data até à qual deveria ter sido celebrada a escritura (14.01.2017), tendo decorrido «*mais do que tempo para a Recorrida, querendo, proceder à transferência bancária para a conta do Senhor Notário.*» (artigo 24º das alegações de recurso).

Vejam.

No dia 5 de Outubro de 2016, a Autora e a Ré celebraram contrato-promessa de compra e venda: A Ré prometeu vender, e a Autora prometeu comprar, fracção autónoma, devendo ser celebrada a escritura pública de compra e venda até ao dia 14 de Janeiro de 2017, conforme cláusula quarta, número 1, do contrato-promessa.

A escritura pública de compra e venda foi agendada pela Autora para o dia 13 de Janeiro de 2017. Não foi possível assinar a escritura pública de compra e

venda naquela data porquanto para efectuar a transferência internacional do montante de € 230 850,00, o Banco Central do Brasil exigiu a redacção de um novo contrato-promessa de compra e venda, onde constasse que a ordem de pagamento devia ser realizada como transferência internacional, para a proprietária, ora Ré, contendo todos os valores e informações necessárias. Foi, então, reagendada para 14 de Janeiro e, depois, para 16 de Janeiro, não se realizando em razão da falta de transferência referida.

Tal escritura foi, novamente, reagendada para 18 de Janeiro, tendo a referida transferência sido autorizada a 17 de Janeiro (factos 9, 10 e 11).

Refere a decisão recorrida:

«(...) emerge da lide que a Autora e a Ré não consideraram o prazo estabelecido na cláusula quarta, número 1, do contrato-promessa como um prazo fixo essencial, mantendo a Ré o seu interesse no contrato, pelo menos, até dia 16 de janeiro de 2017 (data por si consentida). Nem sequer estipularam a impossibilidade de prorrogação do prazo (como, por exemplo, se consignou na cláusula quarta, número 2, do contrato de 16 de novembro de 2016). Estamos, claramente, perante um termo certo não essencial.

A “omissão” da Autora - se é que se pode falar dela - foi unicamente motivada pelo atraso na transferência bancária internacional do Banco Central do Brasil. Ela tinha o dinheiro, mas não foi transferido a tempo para as duas primeiras datas (dentro do prazo).

Sucedeu que a Autora não se colocou numa situação de mora, tal como vem assinalada no artigo 805.º, n.º 2, al. a), do Código Civil: a demandante tudo fez para proceder à marcação atempada do negócio prometido, com a colaboração do Cartório Notarial e das pessoas envolvidas na intermediação imobiliária, mas tais contingências bancárias exógenas, alheias à sua vontade, impediram esse mesmo desfecho consensual. Temos, por conseguinte, que a Autora não se colocou num posicionamento que legitimasse a empresa Ré a resolver o contrato-promessa, por isso que se não verificaram os necessários pressupostos para essa opção unilateral destrutiva - perda do interesse na prestação ou interpelação admonitória, a converter a (hipotética) mora em incumprimento definitivo (cfr. artigo 808.º do Código Civil). A declaração resolutiva da Ré foi, assim, infundada, posto que a Autora tudo fez para realizar a escritura, não legitimando as afirmações contidas na carta de 7 de março.»

Apreciemos se o prazo fixado na cláusula 4ª do contrato-promessa celebrado entre as partes é, como refere a recorrente, um prazo peremptório (artigo 37 das alegações), « visto que a preposição “até” delimita um limite máximo» (artigo 38 das alegações), não se retirando da redacção do contrato uma «ideia de flexibilidade, não tendo ficado consignado qualquer hipótese de

prorrogação do prazo» (artigo 39 das alegações) pelo que, tratando-se de um « prazo fatal», não tendo havido « acordo entre as partes no que se refere ao agendamento de uma terceira data (16.01.2017) porque a Recorrida não se pronunciou» (artigo 51 das alegações), estava a recorrida numa situação de incumprimento definitivo após a data de 14.01.2017, não estando a recorrida « em condições de executar especificamente um contrato que cessou os seus termos por resolução.» (artigo 53 das alegações).

Vejamos se ocorre fundamento para a invocada resolução.

O direito de resolução do contrato, nos termos preceituados pelo artigo 432º, nº. 1 do Código Civil, quando não convencionado pelas partes, depende sempre da verificação de um fundamento legal, correspondendo, assim, a um direito potestativo vinculado.

Nos termos contratualmente definidos na Cláusula Quinta do contrato promessa, o incumprimento do contrato pela promitente compradora opera a resolução do mesmo.

Como decorre da Cláusula Quarta, número 1, do contrato promessa, a escritura pública deveria ter sido celebrada até 14.01.2017, dispondo-se, nesta cláusula, ainda, que «A escritura definitiva será celebrada em dia, hora e Cartório Notarial que a PROMITENTE COMPRADORA comunicará por carta registada com aviso de recepção ou e-mail com aviso de leitura, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência contínuos.»

Incumbia, assim, à recorrida, promitente compradora, a marcação da escritura pública de compra e venda, que deveria ter ocorrido até 14.01.2017. Não obstante tal escritura tenha sido agendada para 13.01.2017 e, depois, para 14.01.2017 e, ainda, para 16.01.2017, a mesma não se efectuou em razão da falta de transferência internacional do valor de € 230 850,00.

Pretende a recorrente ter sido estipulado um prazo fixo essencial, consignado por convenção expressa dos contraentes (cláusula 4ª do contrato-promessa), cujo termo implica o imediato incumprimento definitivo por banda da recorrida, após a data de 14.01.2017.

Caso assim não se considere, sempre se verifica incumprimento definitivo do contrato, porquanto dos factos provados retira-se que, no caso concreto, a recorrente perdeu o interesse na prestação, tendo procedido à interpelação admonitória da recorrida (artigos 55º e segs das alegações).

Invocando a recorrente a resolução do contrato-promessa, por incumprimento definitivo, importa que nos detenhamos no seu apuramento.

«O incumprimento definitivo do contrato-promessa (...) pode verificar-se em consequência de uma, ou mais, das seguintes situações:

- Inobservância de prazo fixo essencial para a prestação;*
- Ocorrência de um comportamento do devedor que exprima inequivocamente*

a vontade de não querer cumprir o contrato;

- Ter o credor, em consequência da mora, perdido o interesse que tinha na prestação; e,

- Encontrando-se o devedor em mora, não realizar a sua prestação dentro do prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor.

(...)

Quanto à primeira, há-de estar-se perante as chamadas obrigações de prazo fixo essencial absoluto – “negócios fixos absolutos” ou de “prazo fatal” – em que o decurso do prazo sem o devido cumprimento pode determinar, sem mais, a sua extinção, por oposição às de prazo fixo relativo, simples ou usual em que o decurso do prazo poderá fundamentar o direito à resolução quando concorram os requisitos gerais (arts. 808º, 801 e 802º cits.).»[\[3\]](#)

No que se refere ao incumprimento definitivo do contrato-promessa, por inobservância de prazo fixo essencial para a prestação, acompanhamos a fundamentação da decisão recorrida:

«A convenção de um prazo para o cumprimento de um contrato não tem, porém, sempre o mesmo alcance e significado, podendo querer dizer que, decorrido o prazo, não pode já ser obtida a finalidade da obrigação, desaparecendo o interesse do credor (caso em que, findo o prazo, o contrato caduca); mas podendo, também, significar que a circunstância de o prazo terminar não torna impossível a prestação em momento ulterior, se esta ainda interessar ao credor, o qual pode, porém, se for caso disso, resolver o contrato, se este for bilateral.

*Assim, nas chamadas obrigações de prazo fixo essencial absoluto (“negócios fixos absolutos” ou de “prazo fatal”), o decurso do prazo sem o devido cumprimento pode determinar, sem mais, a sua extinção; enquanto nas de prazo fixo relativo, simples ou usual, o decurso do prazo poderá fundamentar, eventualmente, o direito de resolução. Importa, então, averiguar o significado do prazo certo fixado pelas partes, com o objetivo de surpreender a presença (ou não) da essencialidade subjetiva do “termo fixado como característica inerente ao contrato, e na sua projeção no acordo celebrado”, o “que terá de ser «deduzido» do material interpretativo fornecido pelas partes, da natureza da promessa, do comportamento posterior dos promitentes ou de outras circunstâncias adjuvantes” (cfr. Brandão Proença, *Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral*, pág. 110); sendo certo que, se estivermos perante um “termo fixo essencial”, a resolução está automaticamente legitimada, enquanto se se tratar de um “termo relativamente fixo”, a resolução só será legítima se verificados os respetivos requisitos gerais (cfr. artigos 801.º, 802.º e 808.º do Código Civil).»*

Importa que nos detenhamos na essencialidade (ou falta dela) do prazo fixado.

Para tanto, cabe analisar a já referida Cláusula Quarta, nº 1, que estabelece dever a escritura ser celebrada até ao dia 14.01.2017, interpretando-a, à luz do conteúdo contratual, indagando o sentido das declarações negociais nele inseridas, tal como o faria um declaratório normal colocado na posição do declaratório real, nos termos estabelecidos pelo artigo 236º, nº 1, do CC: «1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele. 2. Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida».

« (...) A regra estabelecida no nº 1, para o problema básico da interpretação das declarações de vontade, é esta: o sentido decisivo da declaração negocial é aquele que seria apreendido por um declaratório normal, ou seja, medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real, em face do comportamento do declarante. Exceptuam-se apenas os casos de não poder ser imputado ao declarante, razoavelmente, aquele sentido (nº 1), ou o de o declaratório conhecer a vontade real do declarante (nº 2).

(...)

O objectivo da solução aceite na lei é o de proteger o declaratório, conferindo à declaração o sentido que seria razoável presumir em face do comportamento do declarante, e não o sentido que este lhe quis efectivamente atribuir.

Consagra-se assim uma doutrina objectivista da interpretação, em que o objectivismo é, no entanto, temperado por uma salutar restrição de inspiração subjectivista.

(...)

A normalidade do declaratório, que a lei toma como padrão, exprime-se não só na capacidade para entender o texto ou conteúdo da declaração, mas também na diligência para recolher todos os elementos que, coadjuvando a declaração, auxiliem a descoberta da vontade real do declarante.»[\[4\]](#)

Uma vez que estamos perante contrato formal importa, ainda, que consideremos o disposto no artigo. 238º do Código Civil: «1. Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso. 2. Esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.»

As partes estipularam uma data certa até à qual o contrato seria celebrado (14.01.2017).

A escritura foi agendada para 13.01.2017 e reagendada para 14.01.2017, 16.01.2017 e 18.01.2017.

A ré, no dia 15.01.2017, por comunicação electrónica (facto 25) comunicou pretender fazer a escritura dia 16.01.2017, considerando a impossibilidade da sua realização nas anteriores datas de 13.01.2017 e 14.01.2017.

À luz das declarações negociais, não resulta ser aquele prazo limite para a celebração do contrato definitivo absoluto e improrrogável, cujo decurso desse origem ao incumprimento definitivo do contrato e sua resolução nos termos pretendidos pela promitente vendedora. Na verdade, o comportamento posterior das partes permite concluir pela prorrogabilidade de tal prazo. Da comunicação acima assinalada, de onde resulta a aceitação de que a escritura não realizada em 14.01.2017, se pudesse realizar a 16.01.2017, tem que concluir-se não ser o prazo de celebração do contrato definitivo até 14.01.2017, um prazo absoluto, mas um prazo relativo ou não essencial, gerador de mora e já não sendo susceptível de ocasionar incumprimento definitivo.

Na tese da recorrente, o prazo que se lhe afigurava essencial era aquele que lhe permitisse o encaixe financeiro para a outorga da escritura que tinha acordado celebrar até 18.01.2017 e, assim, o prazo essencial aquele que se situasse em momento anterior a esta data. Todavia, esta essencialidade é subjectiva, da banda do promitente vendedor, não surgindo com qualquer projecção no acordo celebrado e sendo dado a conhecer por comunicação electrónica à promitente compradora em momento posterior ao termo de 14.01.

Não se encontram nas declarações negociais, nem no comportamento da promitente vendedora, elementos que, interpretados, nos permitam concluir pela essencialidade absoluta do prazo, excepto num momento, posterior ao contrato, em que o prazo fixado já havia sido prorrogado, momento em que o promitente vendedor, em 15.01.2017, comunica a necessidade de encaixe financeiro e a insusceptibilidade de a escritura fazer-se noutra data que não 16.01.2017.

Determinando-se uma data limite dentro da qual o contrato prometido deveria realizar-se - «até ao dia 14-01-2017» -, tal constitui um termo fixo relativo, na medida em que não resulta a essencialidade do prazo. Não está definida uma data para além da qual o contrato prometido deixaria de ter interesse, bem como não se estabelece qualquer cominação para o não cumprimento do prazo, nomeadamente a resolução (que a cláusula 5ª do contrato prevê, mas não especificamente para o incumprimento do prazo).

Esta essencialidade não decorre, ainda, da natureza da prestação, nem do seu fim, nada resultando do contrato ou do comportamento das partes que nos permita inferir que aquele negócio só se faria para que a Recorrente pudesse realizar encaixe financeiro, que lhe permitisse outorgar em posterior negócio.

O contrato é omissivo quanto ao motivo da venda ou sobre o destino a empregar ao seu produto.^[5]

Não ocorreu incumprimento definitivo, por inobservância de prazo fixo essencial para a prestação, mas mero atraso na celebração do contrato. Invoca a recorrente incumprimento definitivo, por perda do interesse na prestação, tendo efectuado interpelação admonitória da recorrida.

«A mora apenas legitima a resolução quando convertida em incumprimento definitivo (arts. 801º, nº 2 e 802º, nº 2 ex vi art.808 do CC), quer pela perda de interesse do credor, só relevante se for objectiva, ou então pelo recurso à interpelação admonitória, com a fixação de prazo razoável, apenas dispensável se houver uma recusa antecipada do devedor em cumprir.»^[6]

Refere a recorrente, que encontrando-se a promitente compradora em mora, não realizou a sua prestação dentro do prazo que razoavelmente lhe foi fixado pela credora, identificando a comunicação efectuada em 15.01.2017 como interpelação admonitória.

De facto, a Recorrente, promitente vendedora, comunicou por meio electrónico à recorrida, promitente compradora, em 15.01.2017, designadamente, que:

«Depois das impossibilidades de dia 13 e 14, agradeço que arranje tudo para que se consiga fazer a escritura no dia 16 às 17h.

Como lhe disse telefonicamente tenho outra escritura agendada para dia 18 de Janeiro e vou precisar desse encaixe financeiro para fazer o negócio e, para mais, tenho a minha viagem de volta para Angola para essa mesma data.

Caso haja algum problema nessa data, considero o negócio resolvido e ficarei com o sinal (...)» (facto 25).

A promitente vendedora manifestou disponibilidade para escriturar a 16.01.2017.

A verba cuja falta de transferência internacional inviabilizou que a mesma se realizasse nas datas de 13, 14 e 16 de Janeiro de 2017, foi autorizada a 17 de Janeiro (facto 11) e a escritura reagendada agora para 18 de Janeiro, data esta em que não compareceu o legal representante da Ré (facto 12) que para essa data tinha uma passagem de avião marcada para Angola onde tinha agendado outro negócio (facto 24).

Considerando o lapso de tempo referido, à luz de critérios de normalidade, considerando a natureza do negócio, de compra e venda de um bem imóvel, os fins a que se destina, afigura-se-nos que o decurso de 3 dias sobre a data fixada no contrato promessa não é susceptível de fazer perder no interesse do vendedor no negócio, não sendo um prazo excessivo ou susceptível de onerar de tal forma a promitente vendedora que a fizesse perder o interesse no negócio.

A alegação da recorrente de que o negócio dos autos se destinava a permitir um encaixe financeiro que lhe permitisse adquirir o imóvel a que se refere o contrato aludido em 31 dos factos provados, é matéria que não está apurada nos autos.

Não se encontram motivos que tenham feito desaparecer, da banda da recorrente, o interesse na venda, 1 dia depois da data fixada para a outorga do contrato definitivo e que tenham dado origem à comunicação de 15.01.2017.

«A perda objectiva há-de concretizar-se através de circunstâncias que provem, de modo indiscutível, o não cumprimento definitivo. Afere-se, assim, “ em função da utilidade concreta que a prestação teria para o credor, não se determina[ndo] de acordo com o seu juízo arbitrário, mas considerando elementos susceptíveis de valoração pelo comum das pessoas.»[\[7\]](#)

"A perda de interesse na prestação não pode filiar-se numa simples mudança de vontade do credor desacompanhada de qualquer circunstância além da mora, como seja o facto de, por causa da mora, o negócio já não ser do seu agrado; também não basta, para fundamentar a resolução qualquer circunstância que justifique a extinção do contrato aos olhos do credor. A perda do interesse há de ser justificada segundo o critério de razoabilidade própria do comum das pessoas."[\[8\]](#)

A perda subjectiva de interesse na prestação por parte da recorrente não dá lugar ao incumprimento definitivo.

A interpelação admonitória mencionada no artigo 808º, nº.1 CC tem de respeitar as seguintes características: a) Conter uma intimação clara para o cumprimento; b) Conter a fixação de um termo razoável peremptório para o cumprimento; c) Indicar que a obrigação da contraparte se terá por definitivamente incumprida se não for respeitado o prazo fixado.

Resulta, à saciedade, não obedecer a comunicação acima referida a estas características, desde logo pela irrazoabilidade do prazo fixado.

Este prazo tem a natureza de prazo suplementar, *«um prazo novo e distinto daquele que porventura terá existido para a hipótese de atraso tendo em vista o cumprimento.»*[\[9\]](#)

A razoabilidade do prazo para cumprimento, justifica-se à luz da possibilidade conferida ao devedor de, atendendo às circunstâncias atinentes com o desenvolvimento da relação contratual e, assim, considerando e factores perturbadores da possibilidade de cumprimento por parte do devedor, a cumprir.

Estes obstáculos, no caso, prendiam-se com a transferência internacional do valor relativo ao pagamento do preço, cabendo conferir à recorrida, prazo razoável, para afastar os óbices colocados pelo Banco Central do Brasil, para o que 24 horas se tem por manifestamente irrazoável.

Concluindo: Não estão verificados os pressupostos da resolução do contrato promessa de compra e venda, por inexistência de incumprimento definitivo da recorrida, promitente compradora.

*

c) O incumprimento do contrato prometido pela promitente vendedora:

Vejam, ainda, a pretensão da recorrente no sentido de não ter sido interpelada para realizar a escritura, não estando, assim, em situação de incumprimento definitivo, pressuposto da execução específica do contrato. Procedeu-se à alteração da matéria de facto, considerando-se não estar provado o facto 15 e, assim, não se apurou ter a A. informado a R. por via telefónica e electrónica da marcação da escritura.

Provou-se, todavia, que a recorrida, promitente compradora, em 13.02.2017., enviou uma carta com aviso de recepção à recorrente, promitente vendedora, a agendar novamente a escritura para 10.03.2017, pelas 12h, no mesmo Cartório Notarial, não tendo a R, procedido ao levantamento desta missiva e não tendo comparecido naquela data no Cartório Notarial (factos 13, 14 e 16). Pode considerar-se efectuada esta comunicação pela promitente compradora, incumbida que estava de marcar a escritura, não obstante a carta não ter sido levantada nos correios pela promitente vendedora, que não veio a comparecer na data designada para a realização da escritura, marcada para 10 de Março? A resposta é afirmativa.

Do contrato consta, na sua cláusula 4, que a escritura definitiva será celebrada em dia, hora e Cartório Notarial que a PROMITENTE COMPRADORA comunicará por carta registada com aviso de recepção ou e-mail com aviso de leitura, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência contínuos.

A comunicação por email é alternativa pelo que, da falta de prova do seu envio, não decorre falta de interpelação.

A carta registada com aviso de recepção que comunicava à promitente vendedora a data da escritura agendada para 10 de Março, foi endereçada para a sede da recorrente, sendo a morada que consta do contrato-promessa. Tal carta não foi levantada pela recorrente.

Considera-se que a comunicação se mostra efectuada, não obstante a falta de levantamento da carta (224º, nºs 1 e 2, do CC).

De facto, à promitente vendedora foi comunicado, pela promitente compradora, por carta registada com aviso de recepção, a data para outorga da escritura, 10 de Março de 2017, não tendo a mesma comparecido nesta data.

A recorrente indicou a morada da sua sede no contrato-promessa. Para essa

morada foi remetida a referida carta, carta que não foi levantada pela promitente vendedora.

Tratando-se de uma declaração receptícia, dirigida ao promitente vendedor e à sua comparência para outorga de escritura, torna-se necessário, para que se torne eficaz, que, nos termos do artigo 224.º do Código Civil, chegue ao seu poder ou seja dele conhecida.

No âmbito das relações estabelecidas entre os contraentes, sob a égide da boa-fé recíproca e de mútua confiança, exarando-se num documento qual a morada dos contraentes e constando de uma das obrigações do contrato, comunicação a ser efectuada nessa morada, declarando-se num documento essa morada, fica adquirido que as comunicações que hajam de ser efectuadas entre os sujeitos da relação contratual, o deverão ser naquela morada que vem indicada, cada um se comprometendo a receber as respectivas comunicações que lhes sejam dirigidas.

Tratando-se de uma comunicação acordada e destinada a outorgar contrato prometido, é essencial que entre as partes intervenientes no contrato-promessa ocorra uma relação activa de comunicação, por forma a que, se é dada uma morada para a comunicação e se a carta não é levantada porque, em tese, ocorreu qualquer circunstância inultrapassável que obstaculizou ao seu levantamento, se indague, cumprindo os mais elementares deveres de boa fé, sobre a comunicação efectuada.

Acordando as partes que a promitente compradora comunicasse, por carta registada com aviso de recepção, a data da escritura do contrato definitivo, para uma determinada morada estando, assim, a efectivação do contrato definitivo dependente de uma comunicação relevantes para efeito da realização do contrato prometido, é essencial que a parte que aguarda a recepção da comunicação, cumpra o contrato promessa, recebendo a carta que se comprometeu a receber, só assim observando a parte do acordo em que se dispõe a realizar no futuro o contrato prometido.

Não procedendo ao levantamento da carta que lhe foi endereçada, no domicílio convencionado (cláusula nona do contrato-promessa), tendo a promitente compradora endereçado a comunicação da data da escritura, para o endereço imutado que os promitentes vendedores tinham estabelecido, a declaração negocial não deixa de ser eficaz (224º, nº 1, do CC). Tal comunicação «*chegou ao poder*» da promitente vendedora que, todavia, não procedeu ao seu levantamento. A aplicação da teoria da recepção assim o impõe.

A falta de recepção da carta remetida pela promitente compradora, depois de deixado aviso postal para proceder a levantamento da carta nos correios (fls 23 dos autos) e o não levantamento posterior da mesma na estação de

correios, têm de lhe ser imputados a título de culpa à promitente vendedora e, por isso, tem aplicação ao caso a regra do n.º 2 do artigo 224.º do Código Civil, que considera eficaz a declaração quando o destinatário não a recebeu por ter agido com culpa.

A promitente vendedora recebeu aviso de que a promitente compradora lhe endereçara uma comunicação e não pretendeu conhecer o teor da mesma sendo que, nos termos do contrato promessa que celebrara, se vinculara ao recebimento dessa declaração.

A declaração foi colocada ao alcance do destinatário, tendo este sido colocado em condições de, só com a sua actividade, conhecer o seu conteúdo. Mas, se porventura o não conhecer, tal não afecta a perfeição ou eficácia da declaração.

«Como notam Pires de Lima e Antunes Varela (in Código Civil Anotado, I, 4ª ed., 214), adoptaram-se, simultaneamente, os critérios da recepção e do conhecimento. Não se exige, por um lado, a prova do conhecimento por parte do destinatário, bastando que a declaração tenha chegado ao seu poder. O conhecimento presume-se neste caso, juris et de jure.

Assim, o destinatário ficará vinculado logo que conheça o conteúdo da declaração, ainda que o texto ou documento em que esta lhe foi dirigida, no caso uma carta, não lhe tenha sido entregue. E ficará igualmente vinculado, nos termos da teoria da recepção, logo que a declaração chegue ao seu poder, à sua esfera pessoal, ainda que não tome conhecimento dela.

O que importa, portanto, é que a declaração seja colocada ao alcance do destinatário, que este seja posto em condições de, só com a sua actividade, conhecer o seu conteúdo. Mas, se porventura o não conhecer, isso em nada afecta a perfeição ou eficácia da declaração.

Esta solução destina-se principalmente a evitar fraudes e evasivas por parte do declaratório - destina-se a evitar que ele venha alegar falsamente, sem que o declarante tenha possibilidade de refutar a alegação, que não tomou conhecimento da declaração, apesar de esta haver sido posta ao seu alcance. É por isso que se considera eficaz a declaração se o destinatário se recusou a recebê-la, se não abre a sua caixa do correio para retirar a correspondência que lhe é enviada ou se não a foi levantar aos correios não obstante ter sido deixado aviso para isso na sua caixa do correio, se ausentou para parte incerta.

(...) a eficácia da declaração negocial depende do seu recebimento pelo destinatário, equivalendo à recepção a situação em que a declaração remetida entrou na sua esfera de influência.

(...) na ausência de outro critério delimitador do conceito de culpa enunciado no n.º 2 do artigo 224.º do Código Civil, a mesma deve ser concretamente

aferida através do critério de um devedor criterioso e diligente, de forma a contrariar “as práticas relativamente vulgares, por parte dos destinatários de declarações negociais e não negociais, de se furtarem à recepção das comunicações que lhe são dirigidas”.»[10]

O contrato impunha que a comunicação da data para celebração da escritura de compra e venda fosse efectuada por carta registada com aviso de recepção ou email com aviso de leitura, o que foi efectuado.

A promitente vendedora aceitou esta forma de comunicação do agendamento da escritura, pelo que bem saberia qual a razão do envio da carta que não levantou nos correios. Impunha-se-lhe, no âmbito da boa fé e dos deveres de cooperação no cumprimento dos contratos que procedesse ao levantamento da mencionada carta, a fim de dela tomar conhecimento.

Não o fazendo, como não o fez, tem de considerar-se, nos termos do disposto no artigo 224.º, n.º 2, do CC, que só por sua culpa não recebeu a mencionada carta, tendo que considerar-se eficaz a declaração que lhe foi dirigida por parte da promitente compradora.

*

d) A Reconvenção

Pretende a recorrente existir um nexo de causalidade adequada entre a impossibilidade da concretização da venda do imóvel do Recorrente até ao dia 18/01/2017 - negócio que trazia consigo um encaixe de € 230.000,00 - e a perda do sinal entregue ao Senhor PF. no valor de € 25.000,00. Tudo isto porque o Recorrente precisava daquele dinheiro (pelo menos de € 100.000,00) para poder honrar a compra do imóvel ao Senhor PF., cuja escritura estava agendada para o dia 18/01/2017. O mesmo se diga em relação aos restantes prejuízos identificados na Contestação.

Pretende a recorrente que tendo o Tribunal considerado provados os factos 24 e 25, não poderia decidir como fez.

Estes factos são os seguintes:

«24. O representante legal da Ré agendou a escritura de um outro negócio com PF., e a passagem de avião de Lisboa para Luanda, para o dia 18 de janeiro de 2017 (cfr. documentos de fls. 43 a 45, 48 e 49);

25. No dia 15 de janeiro de 2017, o representante legal da Ré enviou à Autora a comunicação eletrónica que se encontra documentada a fls. 46, aqui dada como integrada (cfr. documento 45v a 46v);»

Nesta comunicação exarou-se que:

«Depois das impossibilidades de dia 13 e 14, agradeço que arranje tudo para se poder fazer a escritura no dia 16 às 17h.

Como lhe disse telefonicamente tenho outra escritura agendada para 18 de Janeiro e vou precisar desse encaixe financeiro para fazer o negócio e, para

mais, tenho a minha viagem de volta a Angola para essa mesma data. Caso haja algum problema nessa data, considero o negócio resolvido e ficarei com o sinal. Agradeço a sua compreensão pois não posso ficar prejudicado por a senhora não ter conseguido as coisas a tempo para cumprir com o negócio.» Refere o recorrente que o Tribunal deu como provado que o *email* foi enviado, não dando como provado o que decorre expressamente daquele email, pelo que ocorre contradição que deve ser sanada (artigos 168 a 170 das alegações).

Carece de fundamento a invocada contradição.

O documento faz prova quanto às declarações atribuídas aos seu autor, sendo que os factos nele compreendidos apenas se consideram provados na medida em que forem contrários aos interesses do declarante (artigo 376º do CC), carecendo de prova a realidade dos factos declarados, que não se mostra efectuada. Não se verifica a invocada contradição.

Dos factos 28 e 29 não resulta, contrariamente à pretensão da recorrente, que deva proceder a pretensão recursória, nos termos que constam da decisão recorrida que se sufragam.

«Em sede reconvenicional, impõe-se apurar se assiste à Ré/reconvinte o direito a ser ressarcida dos prejuízos causados decorrentes da imputada mora à Autora/reconvinda, estimados em € 59 237,50.

Quanto ao pedido reconvenicional, provou-se apenas que, no dia 16 de janeiro de 2017, o representante legal da Ré recebeu uma chamada telefónica de VL. (um dos agentes imobiliários da Remax que estava a intermediar o negócio) a dizer que a escritura tinha sido novamente cancelada, porque o dinheiro da Autora ainda não estava disponível. A Ré perdeu o valor de € 25 000,00, entregue a título de sinal no âmbito do contrato-promessa que celebrou com PF., com a data de 16 de novembro de 2016.

Todavia, não ficou provado que o representante legal da Ré tivesse comunicado telefonicamente à Autora que tinha vindo propositadamente de Angola para Portugal, a fim de concretizar este e outro negócio, e que este segundo negócio estava dependente do encaixe financeiro que iria fazer com a venda à Autora (cfr. ponto VI); mais informou, por telefone, que já tinha agendada a escritura do outro negócio e a passagem de avião de Lisboa para Luanda para o dia 18 de janeiro de 2017, pelo que, se a Autora não agendasse a escritura nos dias 16 ou 17 de janeiro de 2017, ficaria resolvido o contrato-promessa por incumprimento desta (cfr. ponto VII); e que a circunstância descrita no ponto 27 supra transtornou o representante legal da Ré, sendo a causa de esta sociedade ter faltado ao compromisso agendado para 18 de janeiro de 2017 com PF. (cfr. ponto VIII, todos não provados).

Dito de outro modo, e além do mais, não se comprovou o necessário nexo de

causalidade adequada entre o cancelamento da escritura com a Autora no dia 16 de janeiro de 2017, e a perda do montante de € 25 000,00, entregue a título de sinal no âmbito do contrato-promessa que a Ré celebrou com PF.. Nem que a sociedade houvesse sofrido prejuízos nos montantes de € 5 000,00 (viagens e despesas de representação), € 10 000,00 (honorários de advogado e despesas judiciais e extrajudiciais) e € 19 237,50 (fruto da valorização do imóvel em 7,5 %), diretamente resultantes da não celebração do negócio prometido com a Autora (cfr. ponto XIV). Isto posto, aliado à falta de mora da Autora, já acima aduzida, conduz à necessária sucumbência da reconvenção.»

Considerando não se encontrarem provados quaisquer factos em que a recorrente alicerça a sua pretensão, sem necessidade de maiores considerações, julga-se improcedente tal pretensão.

Concluindo se dirá que, alterada a matéria de facto, nos termos acima exarados, a mesma não tem qualquer repercussão no enquadramento jurídico, pelo que improcede a apelação.

DECISÃO

Em face do exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirma-se a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Registe e Notifique.

*

Lisboa, 08.10.2019

(Assinado digitalmente)

Relatora: Carla Câmara

Adjuntos: Higinia Castelo

José Capacete

[1] ALBERTO DOS REIS, Código de Processo Civil Anotado, V Volume, p. 15.1

[2] LEBRE DE FREITAS, Introdução ao Processo Civil, 3ª Ed., Coimbra Editora, p. 22, Nota 14.

[3] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Processo 08A1922, Relator ALVES VELHO, Data do Acórdão 09-09-2008, in <http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b62c059004e93c92802574bf004e5db8?OpenDocument>

[4] Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, vol. I, pág. 233, em nota ao art. 236º do Código Civil.

- [5] Fernando de Gravato Morais in Contrato-Promessa em Geral, Contratos-Promessa em especial, Almedina, pag. 186 e segs, elenca um conjunto de hipóteses atinentes à estipulação de data certa, que acompanhamos de perto.
- [6] Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, Processo 767/13.6TBCBR.C1, Relator JORGE ARCANJO, Data do Acórdão 10-11-2015 in <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/35f2ddf6f782ebdd80257f0000430546?OpenDocument>
- [7] Fernando de Gravato Morais, ob cit., pag, 161.
- [8] Antunes Varela RLJ, Ano 118º, pg. 55.
- [9] Fernando Gravato Morais, ob cit. Pag 161.
- [10] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, Processo 2691/10.5TBVNG-B.P1, Relator CARLOS QUERIDO, Data do Acórdão 16-12-2015, in <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/2BB22B6738A4947780257F410035ADC5>