

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 5489/20.9T8LRS.L1 -6**

**Relator:** MANUEL AGUIAR PEREIRA

**Sessão:** 23 Setembro 2021

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## **CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

## **RECUSA DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO**

## **COMUNICAÇÃO DE RESOLUÇÃO**

### **Sumário**

1.-O cumprimento defeituoso da cláusula de um contrato promessa de compra e venda da fracção de um imóvel segundo o qual a promitente compradora deveria comprovar a recusa de financiamento bancário, ou a existência de avaliação bancária da fracção inferior ao preço acordado, juntamente com a comunicação da intenção de resolver o contrato, não determina o incumprimento definitivo do contrato promessa quando consista no não envio da documentação bancária que a parte diz anexar e que faz chegar ao conhecimento da contraparte logo que alertada para o efeito;

2.-Prevendo as partes contratantes a cessão de todos os efeitos do contrato promessa em caso de recusa de financiamento bancário indispensável à aquisição da fracção do imóvel e/ou avaliação inferior ao valor acordado para a compra e venda, cumpridas as condições de tempo e de modo acordadas para a comunicação da intenção de resolução do contrato promessa não tem o promitente vendedor direito a fazer seu o valor do sinal entregue.

(Sumário elaborado pelo Relator)

## Texto Integral

*EM NOME DO POVO PORTUGUÊS, acordam os Juízes Desembargadores na Sexta Secção do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA:*

### I. RELATÓRIO

1.-Maria, residente na Praceta (...) Loures, instaurou contra Pedro, residente na Avenida (...) Covilhã a presente acção declarativa sob a forma comum pedindo a sua condenação nos seguintes termos:

- a devolver à autora o montante do sinal entregue, no valor de 9.000,00 euros;
- a pagar a quantia de 12,82 euros correspondente a juros vencidos;
- a pagar os juros vincendos a contar da data da instauração da acção;
- a pagar à autora a quantia de 1.000,00 euros a título de indemnização por danos não patrimoniais que lhe foram causados;
- a pagar uma sanção pecuniária compulsória de valor a fixar.

Alega a autora, em síntese:

Que celebrou com o réu um contrato promessa de compra e venda de uma fracção de um imóvel mediante o preço acordado de 90.000,00 euros, tendo-lhe entregue, a título de sinal, a quantia de 9.000,00 euros;

Que ficou claramente estabelecido entre as partes que a autora carecia de financiamento bancário, a que iria recorrer, e que caso não o viesse a obter a autora teria direito a resolver o contrato sem qualquer penalização e à devolução do sinal em singelo;

Que não tendo a autora conseguido financiamento bancário deu disso conhecimento ao réu, não tendo este, porém, procedido à devolução do sinal entregue, apesar de instado pela autora para o efeito, sendo certo que, entretanto, procedeu à venda da fracção do imóvel em causa;

Que a recusa do réu em devolver o sinal a que a autora tem direito lhe tem causado profunda ansiedade.

\*

2.-O réu apresentou contestação, na qual, em síntese, contrapõe:

Que celebrou com a autora em 22 de fevereiro de 2020 um contrato promessa

de compra e venda da fracção de um imóvel e que ela lhe entregou, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de 9.000,00 euros;

Que as partes acordaram que a autora teria direito a resolver o contrato promessa caso não obtivesse financiamento bancário, desde que, comprovando esse facto, exercesse tal direito no prazo de vinte e cinco dias;

Que a autora lhe enviou em 16 de março de 2020 uma carta a qual não era acompanhada do resultado da avaliação bancária nem de documento comprovativo da recusa de financiamento bancário;

Que desconhecia até ao dia 17 de junho de 2020 que a autora não tinha obtido financiamento bancário por tal não lhe ter sido comunicado nos termos estabelecidos;

Que nos termos do contrato celebrado não está, por isso, obrigado a devolver o sinal entregue pela autora.

\*

3.-Foi oportunamente proferido despacho saneador sentença que, considerando parcialmente procedente a acção, condenou o réu (...) a pagar à Autora (...), a quantia de 9.000,00 euros, acrescida de juros de mora à taxa legal civil, desde o dia 18 de março de 2020 até efetivo e integral pagamento, absolvendo-o do demais peticionado.

\*

4.-Inconformado com o assim decidido, o réu interpôs recurso de apelação, no qual formula as seguintes “CONCLUSÕES”:

*“1.- Em 22 de fevereiro de 2020, recorrida e recorrente celebraram um contrato promessa de compra e venda sobre o imóvel correspondente à fracção autónoma identificada com a letra “A” que corresponde ao rés do chão direito do prédio urbano sito na Rua (...), Vila Franca de Xira;*

*2.- Nesse contrato os contraentes fixaram, no n.º 4 da cláusula oitava, a possibilidade de a autora, ora recorrida, resolver o contrato, sem lugar a qualquer indemnização ou compensação;*

*3.- No n.º 5 dessa mesma cláusula oitava, a autora ora recorrida e o réu, ora recorrente, consignaram que para ser válido e eficaz o direito de resolução do contrato por parte da autora, ora recorrida, esta deveria, num determinado prazo, indicar essa vontade ao réu, ora recorrente, por carta registada com aviso de recepção, incluindo resultado da avaliação bancária e/ou comprovativo da recusa do financiamento;*

*4.- No ponto 2 da cláusula nona, as partes consignaram: “que todas as cláusulas acordadas e que este contrato consagra, são essenciais na vontade de contratar das partes, pelo que o incumprimento de qualquer delas implica o*

*incumprimento de todo o contrato, com a aplicação das disposições legais respectivas”;*

*5.- A autora, ora recorrida, enviou comunicação, registada com aviso de recepção, ao réu, ora recorrente, no prazo fixado, manifestando a intenção de resolver o contrato celebrado, mas não incluiu na comunicação, nem o resultado da avaliação bancária nem o comprovativo da recusa do financiamento;*

*6.- Ao agir do modo referido a autora, ora recorrida, violou o contratado com as consequências nele, contrato, previstas, (nº 2 da cláusula nona) em elemento que era essencial para a vontade de contratar, (como, autora ora recorrida e réu ora recorrente, especificadamente consignaram) o que implicou tal como contratualmente previsto, o incumprimento de todo o contrato, com a aplicação de todas as implicações legais respetivas;*

*7.- A autora, ora recorrida, tinha entregue ao réu ora recorrente, no âmbito caso, como sinal, a quantia de 9.000 €;*

*8.- Nos termos do nº 2 do artigo 442º do Código Civil, tem o réu ora recorrente, a faculdade de fazer sua a coisa entregue, como fez.*

*9.- O réu ora recorrente, agiu de boa fé, no estrito cumprimento de uma cláusula contratual essencial para a vontade de contratar e que prevê que o seu incumprimento origina o imediato incumprimento de todo o contratado.*

*10.- O réu ora recorrente, agiu no exercício de um direito e nos limites desse mesmo direito;*

*11.- A douta sentença ora em apreço viola o disposto no nº 4 do artigo 607.º do Código de Processo Civil, bem como interpreta incorretamente o disposto nos artigos 227.º, 236.º, 238.º, 334.º e o n.º 2 do artigo 442.º todos do Código Civil.*

*Termos em que a douta sentença ora em apreço deve ser substituída por outra que absolva o réu, ora recorrente, do pedido contra ele formulado pela autora ora recorrida”*

*\**

*5.-Os autos não evidenciam que a autora tenha apresentado contra-alegações.*

*\**

*6.-Colhidos os vistos das Exm.ªs Senhoras Juízas Desembargadoras adjuntas neste colectivo, cumpre apreciar e decidir.*

*Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões elaboradas pelo apelante, nos termos estabelecidos nos artigos 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do Código de Processo Civil, são duas as questões a decidir:*

*Em primeiro lugar a do adicionamento aos factos relevantes para a decisão do*

teor da cláusula 9.ª n.º 2 do contrato promessa a que os autos aludem e que é relativa à essencialidade de todas as cláusulas acordadas para a vontade de contratar;

Em segundo lugar a de saber se, face aos factos apurados e nos termos do contrato promessa celebrado entre as partes, assiste ao réu o direito de reter para si o valor do sinal entregue pela autora por incumprimento das condições acordadas para a validade da comunicação da desvinculação da obrigação de celebrar o contrato de compra e venda, não ocorrendo violação das regras relativas à boa fé contratual nem abuso de direito da parte do réu ora recorrente.

\*

## II.-FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

1.-Na sentença impugnada foi considerada processualmente assente a seguinte matéria de facto:

“1.-A Autora celebrou com o Réu um acordo a 22 de Fevereiro de 2020, o qual foi reduzido a escrito;

2.-Nos termos do acordo referido em 1., a Autora comprometeu-se a no futuro adquirir, e o Réu a transacionar, pelo valor de 90.000,00 euros (noventa mil euros), o imóvel correspondente à fração autónoma identificada pela letra “A” que corresponde ao rés do chão direito, destinado a habitação, do prédio urbano sito (...) Concelho de Vila Franca de Xira, sob o (...), da freguesia de (...), submetido ao regime da propriedade horizontal pela ap. 21 1975/09/05 e registado a seu favor pela ap. 10 de 2004/07/07 e inscrito na matriz das respetiva união de freguesias sob o artigo 2.454;

3.-Nessa convenção teve intervenção a agência de mediação imobiliária Remax de Sacavém e posteriormente a da Arruda dos Vinhos;

4.-Na data da celebração do acordo, a Autora entregou ao Réu a quantia de 9.000,00 euros (nove mil euros), a título de “sinal e princípio de pagamento”;

5.-Entre Autora e Réu foi reconhecido e transposto para o acordo que a aquisição estava dependente de financiamento bancário;

6.-Nos termos da clausula 8.ª n.º 4 do acordo supra mencionado, fez-se a seguinte estipulação: *“Considerando que a PARTE COMPRADORA necessita de financiamento bancário para a aquisição do imóvel objeto deste contrato promessa, é lhe reconhecido o direito de resolver o presente contrato caso não venha a obter avaliação bancária ao imóvel superior ao preço de venda, e/ou a aprovação do financiamento bancário necessário para a compra do mesmo, cessando deste modo todos os seus efeitos entre as partes, desde que exerça tal direito no prazo máximo de 25 dias (vinte cinco) a contar desta data, não*

*havendo lugar a qualquer indenização ou compensação adicional”;*

7.-Nos termos da clausula 8.ª n.º 5 do acordo supra mencionado, ficou convencionado que *“para o válido e eficaz exercício do direito de resolução estipulado no numero anterior, a parte compradora deverá manifestar essa sua vontade à parte vendedora por carta registada com aviso de receção, expedida até ao último dia do prazo de 25 dias acima indicado, incluindo resultado da avaliação bancária e/ou comprovativo da recusa do financiamento”;*

8.-A instituição de crédito, Caixa Económica Montepio Geral, veio a não aprovar o referido financiamento para a compra do imóvel, por documento datado de 11 de março de 2020;

9.-Para o efeito a instituição bancária emitiu uma declaração com o seguinte teor: *“na sequência do seu pedido de financiamento que nos apresentou para apreciação da sua viabilidade, informamos que, nas condições atualmente propostas, não nos é possível dar seguimento ao mesmo”;*

10.-A Autora, por meio de carta registada com aviso de receção, enviada em 16 de março de 2020 e recebida em 18 de março de 2020, comunicou ao Réu, ao abrigo da cláusula 8.ª n.º 4 e 5 do acordo supramencionado, que pretendia *“resolver o contrato promessa, com efeitos imediatos, para o que anexo, o resultado/recusa da avaliação bancária”;*

11.-Mais solicita a devolução da quantia de 9.000,00 euros (nove mil euros);

12.-O Réu, por carta registada datada de 19 de março de 2020, a qual foi recebida, comunicou à Autora que nenhum documento foi anexo à missiva de 18 de março de 2020 (referida em 10.), pelo que considerava que a resolução não respeitava os termos do acordo;

13.-A Autora, por meio de carta registada com aviso de receção, enviada em 27 de março de 2020 e recebida em 1 de abril de 2020, comunicou ao Réu que procedia ao envio do documento bancário com a recusa de financiamento;

14.-Para o efeito juntou à carta referida em 13. o documento mencionado em 8. e 9.;

15.-O Réu, por carta registada datada de 8 de abril de 2020, a qual foi recebida, comunicou à Autora que *“pretendo esclarecer que na minha carta de 19 de março de 2020, não questioneei o resultado da avaliação bancária, tendo-me limitado a dizer que não havia qualquer documento, documento que me enviou, tão-somente, com aquele que ora se responde”;*

16.-Mais acrescenta, depois de assinalar os termos do acordo, que *“no documento que me enviou não se refere qualquer avaliação da fração que lhe prometi vender, nem se refere a recusa de aprovação de financiamento para aquisição da fração, remetendo-se, somente, para uma alegada declaração do Banco Montepio que, mesmo que seja verdadeira, não corresponde ao*

*contratualmente previsto”;*

17.-Por meio de mensagem de correio eletrónico enviada pela Autora a (...), funcionária da Remax, em 16 de abril de 2020, aquela refere que *“desde Março de 2020 que lhe enviámos a avaliação e deixou de responder (...)”;*

18.-A Autora, por meio de carta registada com aviso de receção, enviada em 24 de abril de 2020 e recebida em 29 de abril de 2020, comunica ao Réu que reitera a regularidade da comunicação da resolução do acordo, acrescentando que *“o comprovativo não foi enviado na primeira carta, por o mesmo já ter sido remetido, juntamente com toda a informação completa e detalhada, em tempo útil, ao cuidado da consultora (...) da Remax Vantagem Campus que desde sempre mostrou resistência na resolução deste assunto. No entanto, e como sempre estive de boa fé, enviei-lhe nova carta, em 27 de Março de 2020, com o referido comprovativo. Carta essa que não foi levantada nos CTT. Tendo a mesma sido remetida por endereço de correio eletrónico, após várias insistências com a consultora Deonilde Silveira (...)”;*

19.-A Caixa Económica Montepio Geral procedeu à avaliação do imóvel em causa na presente lide, sendo que esse documento foi aprovado em 2 de março de 2020.”

\*

2.-Na decisão impugnada foram, por outro lado, considerados não provados os seguintes factos:

- 1.- Na carta referida no ponto 10. da matéria provada, foi anexo documento bancário comprovativo de recusa de financiamento;
- 2.- A situação descrita nos autos gerou na Autora uma profunda ansiedade, preocupação, noites sem dormir, e inquietação.

### III.-FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1.-É consensual entre as partes a celebração de um contrato escrito, que designaram de contrato promessa de compra e venda, e através do qual o réu se comprometeu a vender, e a autora se comprometeu a comprar, a fracção de um imóvel para habitação, mediante o pagamento de um determinado preço, regendo-se tal contrato promessa pelas cláusulas dele constantes.

Também não resulta da posição das partes expressas nos articulados qualquer divergência acerca do que foi entre elas convencionado e exarado no mencionado contrato.

Deste modo, e uma vez que o Sr. Juiz de Direito se considerou habilitado a conhecer do pedido no despacho saneador, sem produção de qualquer prova em sede de audiência de julgamento, deve ter-se por assente, na medida em

que se trata de matéria relevante e na disponibilidade das partes, o teor integral do documento onde consta a promessa de compra e venda, incluindo as cláusulas relativas às comunicações a realizar e às condições acordadas acerca da cessação dos efeitos do acordo celebrado.

Daí que à matéria de facto supra descrita, tal como pretendido pelo recorrente, se adicione o seguinte facto:

- Nos termos da clausula 9.<sup>a</sup> n.º 2 do acordo supra mencionado, ficou expresso que as partes consideram que *“todas as cláusulas acordadas e que este contrato consagra, são essenciais na vontade de contratar das partes, pelo que o incumprimento de qualquer delas implica o incumprimento de todo o contrato, com a aplicação das disposições legais respectivas.”*

2.-No despacho saneador sentença impugnado a situação de facto descrita é enquadrada juridicamente de forma a justificar a conclusão de que as partes celebraram um contrato promessa de compra e venda de um imóvel para habitação da autora, através do qual esta assumiu a obrigação de adquirir uma fração de um imóvel propriedade do réu e este assumiu a obrigação de a vender à autora.

Como é habitual neste tipo de contratos foi convencionado entre as partes, aquando da celebração do contrato promessa, a entrega de uma determinada quantia, parcelarmente coincidente com a prestação a que a autora se vinculou - no caso correspondente a 10% do valor acordado para a aquisição. Tal entrega teve efectivamente lugar, tendo-lhe as partes atribuído ao valor entregue o carácter de sinal e princípio de pagamento.

3.-Autora e réu tinham, aquando da celebração do contrato promessa, consciência de eventuais dificuldades na concessão do financiamento bancário a que a autora iria recorrer para cumprir a obrigação de pagamento integral do preço acordado aquando da celebração do contrato de compra e venda. Acordaram, por isso, reconhecer à autora o direito de resolver o contrato promessa, sem qualquer *“indenização ou compensação adicional”*, incluindo a relativa à retenção do sinal entregue (cláusula 8.<sup>a</sup> n.º 2 do contrato promessa), caso a autora não viesse a conseguir obter uma avaliação bancária ao imóvel superior ao preço de venda ou caso fosse recusado o financiamento bancário necessário para a compra da fracção do imóvel.

Para não prolongar indefinidamente a incerteza acerca dessa condição inequivocamente essencial à celebração do negócio prometido, e de forma equilibrada e ajustada aos respectivos interesses, as partes fixaram desde logo o prazo até quando e a forma de comunicação pela autora desse facto que condicionaria o cumprimento da obrigação: a comunicação deveria ter lugar



no prazo máximo de vinte e cinco dias a contar de 22 de fevereiro de 2020 e ser efectuada através de carta registada com aviso de recepção.

4.-Em suma, as partes aceitaram entre si que o contrato promessa ficaria sem efeito – com a consequente devolução do sinal entregue – desde que:

- A autora comunicasse ao réu a sua intenção de o resolver;
- Tal comunicação tivesse lugar no prazo máximo de vinte e cinco dias;
- A intenção de resolver o contrato promessa resultasse da recusa de financiamento bancário (não aprovação do pedido de financiamento bancário) ou da ocorrência de uma avaliação bancária para efeito de financiamento, de valor não superior ao preço de venda acordado.

Essas as três condições essenciais para que a declaração de vontade da autora no sentido de a resolução do contrato promessa pudesse produzir os efeitos acordados.

5.-Na parte final da cláusula 8.<sup>a</sup> n.º 5 do contrato promessa ficou expressa a forma de comprovação do fundamento da declaração de resolução do contrato promessa: a autora deveria enviar com a comunicação escrita dirigida ao réu o resultado da avaliação bancária e/ou o comprovativo da recusa de financiamento.

Decorre deste trecho da cláusula em questão, apesar da fórmula abrangente da cláusula 9.<sup>a</sup> n. 2 do contrato promessa, que estamos em presença de uma convenção relativa apenas à prova do fundamento de resolução que fosse invocado pela autora, sem interferência com a vontade de celebração do contrato nele manifestada.

Daí que, demonstrando a autora ao réu que o resultado da avaliação bancária ao imóvel era inferior ao valor acordado para a compra ou que não tinha conseguido financiamento bancário para a aquisição da fracção, cessariam todos os efeitos do contrato promessa, com a consequente restituição em singelo do valor entregue a título de sinal e princípio de pagamento; no caso de não comprovar a ocorrência de um desses dois factos teria aplicação a regra da cláusula 8.<sup>a</sup> n.º 2 do contrato promessa, conforma aliás ao regime do artigo 442.º n.º 2 do Código Civil, segundo a qual assistiria ao réu o direito de haver para si o valor do sinal entregue.

6.-A autora dirigiu ao réu, dentro do prazo estipulado, uma carta registada com aviso de recepção, invocando as condições acordadas no contrato promessa e declarando a sua vontade de resolver o contrato com efeitos imediatos, dizendo anexar o resultado/recusa da avaliação bancária e solicitando a devolução do valor do sinal entregue.

A autora cumpriu desse modo com a exigência acordada de comunicação escrita da sua intenção de resolução do contrato promessa celebrado constante na cláusula 8.<sup>a</sup> n. 4 e n.º 5 primeira parte.

7.-Decorre, porém, da documentação junta aos autos que a cópia da documentação bancária comunicando à autora a recusa do financiamento bancário solicitado não acompanhou a carta registada com aviso de recepção enviada em 16 de março de 2020, apesar do seu teor constar referência à anexação de tal documentação.

Na carta referida no ponto 12., da matéria de facto considerada na decisão impugnada o recorrente não questiona o sentido e alcance da comunicação de resolução contratual efectuada pela autora nem o fundamento invocado, limitando-se a dizer que “... ao contrário do que refere, não junta a Senhora qualquer resultado da avaliação bancária e/ou recusa do financiamento” concluindo que considera que a resolução do contrato não foi feita ao abrigo do regime de excepção contratualmente previsto.

A documentação bancária prevista na parte final da cláusula 8.<sup>a</sup> n.º 5 do contrato promessa só foi enviada ao réu na carta registada com aviso de recepção expedida no dia 27 de março de 2020, na sequência de observação por ele feita em resposta à comunicação de 16 de março de 2020.

Tal carta foi recebida pelo réu que, em resposta datada de 8 de abril, se pronunciou sobre a regularidade da comunicação, pondo em causa a validade da documentação bancária enviada face ao acordado no contrato promessa (cfr. factos descritos sob os pontos 15., e 16., da decisão impugnada).

8.-Como se escreve na decisão impugnada, o direito contratualmente reconhecido à autora de resolver o contrato promessa estava dependente não só da comunicação de tal vontade, mas também da comprovação da impossibilidade de obtenção de financiamento bancário.

Sem levar em linha de conta o teor da carta que a autora remeteu ao réu recorrente em 24 de abril e onde lhe dá conhecimento que o documento comprovativo da recusa de financiamento bancário não acompanhou a primeira carta (de 16 de março de 2020) porque o mesmo já tinha sido remetido ao cuidado da consultora da intermediária imobiliária - conforme facto descrito sob o ponto 18., da decisão impugnada com possível reflexo sobre a decisão a proferir dado o teor da cláusula 7.<sup>a</sup> n.º 4 do contrato promessa em que as partes privilegiaram a comunicação entre elas por intermédio da Consultora Imobiliária - importa decidir sobre se a recusa de devolução da quantia entregue a título de sinal e princípio de pagamento nas concretas condições em que teve lugar tem fundamento legal no artigo 442.º

n.º 2 do Código Civil como defende o réu recorrente, contrariamente ao que entendeu a decisão impugnada.

9.-A conduta da autora, ao não juntar à comunicação da vontade de rescisão do contrato promessa enviado ao réu recorrente documento comprovativo da recusa do financiamento bancário, contrariamente ao que consta no texto da carta que remeteu em 16 de março de 2020, ficou a dever-se a mero lapso, que corrigiu logo que alertada pelo réu recorrente em carta que lhe enviou em 27 de março de 2020 (isto é, no 25.º dia útil e 34.º dia de calendário seguinte à data da celebração do contrato promessa).

Ainda que a situação de pandemia Covid19 não tenha efeito legal na contagem de prazos contratualmente estabelecidos entre as partes, é forçoso reconhecer que a autora, actuando de boa fé, diligenciou pelo cumprimento do prazo acordado para a comunicação ao réu recorrente da sua vontade de resolver o contrato e para a comprovação dos respectivos fundamentos.

O que logrou fazer, comunicando tempestivamente a sua intenção de resolver, com o fundamento na recusa do financiamento bancário.

10.-O réu, por sua vez, aceitando a comunicação da vontade de rescisão do contrato promessa feita pela autora, invoca a omissão no envio da documentação bancária que serve de fundamento à resolução para considerar, desde logo, resolvido o contrato, mas com outro fundamento que não o do “*mencionado regime de excepção contratualmente previsto*”.

Impunham as regras da boa fé (artigo 762.º n.º 2 do Código Civil), face ao patente equívoco, consistente no não envio da documentação bancária que a autora disse anexar na sua carta de 16 de março de 2020, que o réu recorrente a solicitasse à autora para aferir da realidade do fundamento invocado e sua conformidade com as cláusulas do contrato promessa.

Aferição essa que o réu ora recorrente se dispôs a fazer – parecendo afinal aceitar que a questão era de haver ou não haver prova sobre o fundamento da vontade de rescisão contratual por parte da autora e não a essencialidade da tempestividade do envio da documentação que agora invoca – quando, tendo-lhe sido remetida a documentação em causa poucos dias depois, apreciando a sua conformidade com as cláusulas acordadas, pôs em causa, mas sem qualquer fundamento, que a recusa de financiamento bancário se reportasse à fracção do imóvel prometido vender.

11.-O réu ora recorrente não tinha, como não tem, qualquer razão para acreditar que a autora não tinha actuado de forma diligente tendo em vista o cumprimento do contrato prometido e que a decisão da autora de não celebrar

o contrato de compra e venda se devia a qualquer outro motivo que não a recusa do financiamento bancário decorrente de uma avaliação bancária de valor inferior ao valor acordado.

12.-Entende o réu que a autora não cumpriu a cláusula do contrato promessa que a obrigava a comprovar o fundamento previsto como condição da não produção de quaisquer efeitos indemnizatórios/sancionatórios (recusa de financiamento bancário) ao efectuar a comunicação da intenção de resolver o contrato e que a prova dessa circunstância em simultâneo com a declaração de vontade de resolver o contrato era essencial ao acordo celebrado.

Como já atrás afloramos a comprovação do fundamento invocado pela autora não interfere com a validade e tempestividade da comunicação dirigida à contraparte.

A autora cumpriu tempestivamente com a obrigação de comunicar ao réu a sua intenção de resolver o contrato, tendo dado a conhecer que o fazia porque se verificavam as circunstâncias previstas na cláusula 8.<sup>a</sup>, n.º 4 e 5, declarando anexar documento comprovativo do resultado da avaliação bancária ao imóvel.

O facto de a prova de tal circunstância junto do réu apenas ter sido feita na sequência de ter sido alertada para a não junção de tal documento não compromete a validade e tempestividade da declaração que é, de facto, a questão central.

Tendo sido efectuada apenas alguns dias depois a prova da recusa do financiamento bancário destinada à aquisição da fração e da avaliação bancária em valor inferior ao valor acordado para a compra, não pode concluir-se - apesar das dúvidas manifestadas pelo réu acerca do teor dos documentos de tais factos comprovativos - que a autora deixou de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 442.º n.º 2 (primeira parte) do Código Civil.

Na verdade, a autora comunicou ao réu a sua vontade de resolver o contrato nos termos e com os fundamentos previstos no próprio contrato promessa, tendo efectuado a prova da condição acordada entre as partes para a cessação *“de todos os seus efeitos”*.

13.-Em conclusão, apesar do deferimento da pretensão de adicionamento à matéria de facto do teor da cláusula 9.<sup>a</sup> n.º 2 do contrato promessa, não assiste ao réu ora recorrente o direito a fazer coisa sua a quantia de 9.000,00 euros entregue pela autora a título de sinal e princípio de pagamento aquando da celebração do contrato promessa ao abrigo do disposto no artigo 442.º n.º 2 primeira parte do Código Civil.

A decisão de condenação do réu a pagar/devolver à autora a quantia de 9.000,00 euros, acrescida dos juros de mora à taxa legal civil, desde o dia 18 de março de 2020 até efectivo e integral pagamento” não merece qualquer censura, devendo ser, por isso, confirmada.

#### IV-DECISÃO

Termos em que, julgando improcedente a apelação acordam em confirmar a decisão impugnada.

Custas pelo réu recorrente.

Lisboa, 23 de setembro de 2021

*Manuel José Aguiar Pereira*  
*Maria Teresa Batalha Pires Soares*  
*Octávia Machadinho Viegas*