

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 16697/19.5T8LSB.L1-8

Relator: LUÍS CORREIA DE MENDONÇA

Sessão: 03 Novembro 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE COM * DEC VOT

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO PROMESSA

SEGUNDO CONTRATO

AUTORIDADE DO CASO JULGADO

INCUMPRIMENTO

CULPA BILATERAL

Sumário

1. A celebração de um segundo contrato-promessa de compra e venda com eficácia real é um elemento objectivo, claro no sentido da vontade da promitente vendedora em não cumprir o contrato anteriormente celebrado, o que revela ter havido incumprimento definitivo por parte desta.

2. Tendo havido previamente uma acção de execução específica desse primeiro contrato-promessa, julgada improcedente, com fundamento que a execução específica pressupõe a mora e que a promitente vendedora tinha incumprido definitivamente o contrato, nos termos referidos em 1, este último julgamento está coberto pela autoridade do caso julgado.

3. A culpa bilateral no incumprimento do contrato não prejudica o direito de qualquer uma das partes (tratando-se de contrato bilateral) a obter indemnização pelos danos resultantes desse incumprimento.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

C instaurou acção declarativa, com processo comum, contra A tendo pedido a condenação desta no pagamento da quantia de €60.000,00.

Alega para tanto que celebrou com a ré, esta na qualidade de promitente vendedora e aquela na qualidade de promitente compradora, contrato promessa relativo a imóvel de que a segunda era proprietária, pelo preço de €160.000,00. Na celebração do contrato promessa a autora entregou à ré, a título de sinal, a quantia de €30.000,00.

A autora imputa à ré o incumprimento definitivo do contrato promessa, pretendo ser restituída do sinal em dobro.

Na contestação a ré defende que o incumprimento é imputável à autora, pelo que tem direito a fazer seu o sinal recebido.

Realizada audiência prévia, foram as partes informadas da proposta de decisão de mérito da ação, tendo exercido o contraditório.

Foi proferido saneador sentença que julgou procedente a presente ação e, em consequência, condenou a ré a pagar à autora a quantia de €60.000,00 (sessenta mil euros); acrescidos de juros de mora vencidos e vincendos, contados desde a citação da ré, e até pagamento integral.

Inconformada, interpôs a ré competente recurso, cuja minuta concluiu da seguinte forma:

A) O motivo da discordância da apelante da douta sentença recorrida prende-se, essencialmente, com a desconsideração de que a apelada C, também não cumpriu o contrato-promessa e, pense embora esse incumprimento não fosse qualificado juridicamente como definitivo, devia de ter sido tido valorado para efeitos da determinação da quantia a ser restituída a título de sinal (em dobro, singelo, reduzida ou excluída), nos termos do art.º 570.º do Código Civil.

B) A apelada estava em incumprimento e mora, após 13 de julho de 2015.

C) É certo que o Código Civil prevê que a mora da apelada, para ser convertida em incumprimento definitivo, carecia de uma interpelação admonitória com vista ao cumprimento do contrato promessa, a efetuar pela apelante, nos termos do seu art.º 808.º.

Mas era exigível que a apelante, que não é jurista e recorre ao apoio judiciário (e por isso não tinha advogados para a aconselhar ao tempo dos factos), tivesse a obrigação de saber que tinha de interpelar a apelada para o cumprimento da obrigação, quando já passara o prazo para celebrar a escritura definitiva?!

D) Foi a apelante que marcou as escrituras de compra e venda do imóvel, mas estas não se concretizaram por motivos exclusivamente imputáveis à apelada.

E) A apelante enviou à apelada uma carta, em 06-07-2015, a comunicar que a escritura pública de compra e venda se encontrava marcada para o dia 13-07-2015, que veio devolvida com a indicação “objeto não reclamado”.

F) Tendo em consideração o comportamento inadimplente por três vezes repetido sucessivamente pela apelada, é manifesto que a apelante se

convenceu que, passado o prazo para a celebração do contrato definitivo (60 dias depois de 6 meses de negociação), aquela já não iria celebrar o negócio, pelo que foi celebrar um novo contrato com quem se mostrara interessado em adquirir o imóvel à própria apelada que não o concretizava.

G) Por causa do arresto e da ação instaurados pela apelada contra a apelante, o imóvel acabou por ser vendido judicialmente em processo de execução, tendo isso causado prejuízo considerável à apelante.

H) Pode-se concluir dos factos dados como provados pelos Tribunais, que não houve qualquer intenção da apelante prejudicar a apelada, que aquela procurou realizar o negócio prometido que só não foi concretizado por inadimplemento sucessivo da apelada e que a apelante agiu na convicção de que não estava a cometer qualquer ilicitude ou a incumprir as suas obrigações.

I) A apelante é culpada de não saber que tinha de interpelar a apelada para o cumprimento do contrato definitivo, para que o incumprimento da apelada se considerasse definitivo. Isto não obsta, todavia, que tenha existido incumprimento da apelada e que ela não agiu de forma transparente e de boa fé em todo o processo negocial - nomeadamente, retirando documentos do cartório que tornaram a escritura inviável, ausentando-se e não levantando a correspondência da apelante - pondo assim em causa os princípios da confiança e da correção, inseridos no conceito de boa fé e que se revelam essenciais e até estruturantes da ordem jurídica contratual, pelo que não se lhe deve reconhecer o direito ao dobro do sinal restado.

J) Não se pode desconsiderar o incumprimento imputável à apelada, que foi devidamente interpelada para a celebração da escritura pública de compra e venda e não a outorgou, sendo também ela “agente” de incumprimentos no tocante a algumas das obrigações assumidas no âmbito do contrato promessa.

K) Assim, conclui-se que quer a apelante, quer a apelada, contribuíram de alguma forma, no contexto contratual do contrato promessa, para o não cumprimento da respetiva obrigação principal.

L) O artigo 570.º n.º 1 dispõe *“Quando um facto culposo do lesado tiver concorrido para a produção ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na gravidade das culpas de ambas as partes e nas consequências que delas resultaram, se a indemnização deve ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída.”*

M) Posto isto, deve-se concluir que, no caso em apreciação, verifica-se um incumprimento do contrato-promessa de compra e venda de feição bilateral por causas imputáveis aos dois outorgantes, com culpas concorrentes, impondo-se determinar a dispensa da restituição do sinal em dobro.

Nestes termos e com o duto suprimento, que se pede, requer-se a V. Exas que

se dignem considerar o presente recurso procedente e, conseqüentemente, se dignem revogar doua sentença recorrida, substituindo-a por outra que determine a dispensa de a apelante restituir o sinal em dobro à apelada. Julgando assim, farão V. Exas, como habitualmente JUSTIÇA!»

Não houve contra-alegações.

A única questão decidenda consiste em saber se a autora contribuiu para o incumprimento definitivo do contrato-promessa e em que termos.

São os seguintes os enunciados de dados de facto considerados assentes no primeiro grau:

1.º No final do mês de janeiro de 2015, foi apresentado à requerente, por intermédio de um mediador imobiliário, um prédio em Lisboa, pertença da ré, que se encontrava devoluto (...).

2.º Em 12 de maio de 2015, entre autora e ré foi celebrado um contrato promessa de compra e venda, pelo qual esta última na sua qualidade de dona e legítima proprietária do prédio urbano em regime de propriedade total, composto por Rés-do-chão, 2 andares e sótão - 68m2 cobertos, situado - Rua ... em Lisboa, prometeu vender à primeira e esta se comprometeu a comprar, o referido prédio pelo preço total de €160.000,00 (cento sessenta mil euros).

3.º Contrato esse cujo teor se dá por reproduzido, onde consta, para além do mais, "(...). *É livremente e dentro dos princípios de boa fé ajustado e reciprocamente aceite o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes: (...). Cláusula 2ª (Objeto): 1. Pelo presente contrato promessa, a 1ª contratante promete vender à 2ª contratante e esta promete comprar, o imóvel identificado na cláusula anterior, no estado em que o mesmo ora se encontra, pelo preço total de €160.000,00. 2. As partes declaram que acederam e analisaram toda a documentação referente ao imóvel objeto do presente contrato, assim como ao próprio imóvel. 3. A 2ª contratante poderá ceder a sua posição no presente contrato de promessa a terceiros. Cláusula 3ª (Preço): O preço acordado na cláusula anterior será pago da seguinte forma: A) Na data da assinatura do presente contrato, a 1ª outorgante recebe da 2ª outorgante, como sinal e princípio pagamento do preço do imóvel, a quantia de €30.000,00 em cheque bancário, do qual dá a respetiva quitação com a assinatura do presente contrato e após boa cobrança do meio de pagamento; B) O remanescente do preço no valor de €130.000,00 será pago no ato da escritura com cheque bancário da seguinte forma: (...).* Cláusula 4ª (Escritura Pública. Prazo): 1. A respetiva escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de 60 dias a contar da assinatura do presente contrato. Cláusula 5ª (Escritura Pública. Notificação): A 2ª

contratante notificará a 1ª contratante, por carta registada com aviso de receção, para a respetiva morada (acima indicada), com pelo menos 15 dias de antecedência, da data, hora e local onde a escritura será celebrada, comprometendo-se a 1ª contratante a entregar toda a documentação necessária para outorga da referida escritura e a prestar as competentes declarações para os registos provisórios de aquisição, se os mesmos se vierem a efetuar. (...). Cláusula 12ª (Incumprimento): 1. O incumprimento definitivo do presente contrato promessa pela 1ª contratante, confere à 2ª contratante o direito de resolver o presente contrato promessa e exigir à 1ª contratante a restituição, em dobro, do sinal entregue. 2. O incumprimento definitivo do presente contrato promessa pela 2ª contratante confere à 1ª contratante a faculdade de resolver o presente contrato promessa, fazendo seus, os valores recebidos a título de sinal. Cláusula 13ª (Execução Específica): Independentemente do estipulado na cláusula anterior, em caso de incumprimento definitivo do presente contrato, o contraente não faltoso, poderá optar entre o condicionalismo estabelecido no artigo 442º e a execução específica no artigo 830º, ambos do Código Civil.”

4.º Em agosto de 2015 a ré outorgou um contrato-promessa de compra e venda com terceiros, relativo ao imóvel que prometeu vender à autora, promessa essa à qual foi atribuída eficácia real e que foi sujeita a registo.

5.º Após ter conhecimento de tal facto, a requerente, deu entrada ao abrigo do disposto no artigo 391º do CPC de um procedimento cautelar especificado de arresto, contra a ré nos presentes autos, que correu os seus termos junto da Instância Central Cível de Lisboa- J13 sob o processo n.º....

6.º Após, propôs ação declarativa de condenação, à qual foi apensa o referido procedimento, pela qual pretendia a consumação do negócio mediante execução específica, a qual correu os seus termos junto do Juízo Central Cível de Lisboa - Juiz 16, sob o processo n.º

7.º Tal ação, com o número de processo ..., veio a ser julgada procedente em primeira instância, decisão esta que foi revogada por acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2018, revogação esta mantida por acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.03.2019.

8.º Na ação com o número de processo foram dados como provados e não provados os seguintes factos (conforme decisão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2018):

“I - Factos provados:

1) A autora tem registada a sua matrícula junto do Cartório Notarial Privado do Centro de Negócios Offshore na Sociedade de Desenvolvimento de São Tomé, constando que a mesma tem por objeto a compra e venda de imóveis e revenda, gestão e coordenação de projetos imobiliários, bem como a prestação

de serviços na área da imobiliária, conforme consta a fls. 92vº/94 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido.

2) No final do mês de janeiro de 2015, foi apresentado à autora, por intermédio de um mediador imobiliário, L..., um prédio em Lisboa, pertença da 1ª ré, que se encontrava devoluto, sito na Rua em Lisboa.

3) Com data de 12.05.2015, a 1ª ré, na qualidade de 1ª contratante, e a autora, na qualidade de 2ª contratante, foi subscrito o instrumento particular denominado “Contrato Promessa de Compra e Venda”, cuja cópia consta a fls. 11vº/14 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, onde consta, para além do mais, “(...) É livremente e dentro dos princípios de boa fé ajustado e reciprocamente aceite o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes: (...). Cláusula 2ª (Objeto): 1. Pelo presente contrato promessa, a 1ª contratante promete vender à 2ª contratante e esta promete comprar, o imóvel identificado na cláusula anterior, no estado em que o mesmo ora se encontra, pelo preço total de €160.000,00. 2. As partes declaram que acederam e analisaram toda a documentação referente ao imóvel objeto do presente contrato, assim como ao próprio imóvel. 3. A 2ª contratante poderá ceder a sua posição no presente contrato de promessa a terceiros. Cláusula 3ª (Preço): O preço acordado na cláusula anterior será pago da seguinte forma: A) Na data da assinatura do presente contrato, a 1ª outorgante recebe da 2ª outorgante, como sinal e princípio pagamento do preço do imóvel, a quantia de € 30.000,00 em cheque bancário, do qual dá a respetiva quitação com a assinatura do presente contrato e após boa cobrança do meio de pagamento; B) O remanescente do preço no valor de € 130.000,00 será pago no ato da escritura com cheque bancário da seguinte forma: (...). Cláusula 4ª (Escritura Pública. Prazo): 1. A respetiva escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de 60 dias a contar da assinatura do presente contrato. Cláusula 5ª (Escritura Pública. Notificação): A 2ª contratante notificará a 1ª contratante, por carta registada com aviso de receção, para a respetiva morada (acima indicada), com pelo menos 15 dias de antecedência, da data, hora e local onde a escritura será celebrada, comprometendo-se a 1ª contratante a entregar toda a documentação necessária para outorga da referida escritura e a prestar as competentes declarações para os registos provisórios de aquisição, se os mesmos se vierem a efetuar. (...). Cláusula 12ª (Incumprimento): 1. O incumprimento definitivo do presente contrato promessa pela 1ª contratante, confere à 2ª contratante o direito de resolver o presente contrato promessa e exigir à 1ª contratante a restituição, em dobro, do sinal entregue. 2. O incumprimento definitivo do presente contrato promessa pela 2ª contratante confere à 1ª contratante a faculdade de resolver o presente contrato promessa, fazendo seus, os valores

recebidos a título de sinal. Cláusula 13ª (Execução Específica): Independentemente do estipulado na cláusula anterior, em caso de incumprimento definitivo do presente contrato, o contraente não faltoso, poderá optar entre o condicionalismo estabelecido no artigo 442º e a execução específica no artigo 830º, ambos do Código Civil. Cláusula 15ª

(Reconhecimento de Assinaturas): As assinaturas das partes apostas no presente contrato promessa vão ser reconhecidas, para efeitos do disposto no nº 3 do art.º 410º, do Código Civil. (...).”

4) O colaborador notarial Luís após a sua assinatura no instrumento constante a fls. 15 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, datado de 15.07.2015, onde consta, para além do mais, “Para os devidos efeitos se declara que esteve agendada para os dias 16 de junho de 2015, 09 de Julho de 2015 e 13 de Julho de 2015, todas pelas 15.00 horas, escritura pública de compra e venda em que a C. interviria como parte compradora, escritura esta agendada pela parte vendedora, A, e que, devido a comunicação desta, foram sucessivamente desmarcadas.”

5) O colaborador notarial L... após a sua assinatura no instrumento constante a fls. 84 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, datado de 14.01.2016, onde consta, para além do mais, “Para os devidos efeitos se declara que esteve agendada para os dias 16 de junho de 2015, 09 de Julho de 2015 e 13 de Julho de 2015, todas pelas 15.00 horas, escritura pública de compra e venda em que a C interviria como parte compradora, escritura esta agendada pela parte vendedora, A, nunca se tendo a mesma realizado. Que a parte compradora apresentou procuração em representação da referida sociedade, documento este que no entanto apresentava irregularidades formais. Que a parte compradora levantou esse documento no intuito de o corrigir não mais o apresentando junto do Cartório. (...).”

6) Com data de 07.08.2015, encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial sobre o imóvel identificado em 3) uma promessa de alienação tendo como sujeito ativo AL e como sujeito passivo A.

7) [eliminado].

8) Posteriormente à subscrição descrito em 3), autora e ré acordaram que seria a 1ª ré a organizar junto do banco credor hipotecário para que este providenciasse pela emissão do distrate aquando da outorga da escritura.

9) A 1ª ré agendou três datas indicadas em 5., para a realização da escritura de compra e venda prometida, mas não compareceu no Cartório Notarial nas datas agendadas, em face da impossibilidade de realização da referida escritura, por motivos exclusivamente imputáveis à Autora.

9.A) A escritura cuja realização esteve designada para o dia 13.07.2015 não foi celebrada por a autora ter retirado do Cartório toda a documentação.

- 10) Desde 13.07.2015, data da última data agendada para a realização da escritura, a 1ª ré não mais atendeu o telefone nem respondeu a mensagens eletrónicas enviadas pela autora.
- 11) A autora, após o referido em 3), entregou a comercialização do identificado prédio a LH, mediadora imobiliária.
- 12) No final do mês de abril de 2015 e perante a informação prestada por LH sobre a comercialização de um prédio na Rua... em Lisboa, os 2ºs réus mostraram imediato interesse em saber o estado de conservação do imóvel, se o mesmo se encontrava devoluto, o seu preço e a data de uma visita.
- 13) Por os 2ºs réus terem mostrado interesse em adquirir o identificado imóvel, FP, a pedido de LH, prestou as informações solicitadas pelos 2ºs réus e informou que a autora era uma empresa que prometera adquirir o imóvel para a sua posterior revenda, sendo sua intenção realizar um projeto de remodelação, tendo contactado um gabinete de arquitetura para o efeito.
- 14) Na data referida em 12) e 13), os 2ºs réus mostraram grande interesse na aquisição do referido imóvel, sublinhando a importância da proximidade deste com a Embaixada de Itália.
- 15) Na data referida em 12) e 13), os 2ºs réus, face ao interesse que mostraram no imóvel, ficaram de agendar uma visita com LH, o que veio a ocorrer no princípio de maio de 2015.
- 16) Na visita efetuada em maio de 2015, o 2º réu marido afirmou que pretendia adquirir o imóvel, solicitando, no entanto, uma nova visita com o seu sócio.
- 17) Alguns dias após o referido em 16), o 2º réu marido, acompanhado do seu sócio, visitou o imóvel, tendo apreciado o seu estado de conservação interior e exterior, características do mesmo, reiterando o preço e condições de pagamento.
- 18) Após a visita referida em 16) autora e 2ºs réus acordaram no negócio quanto ao preço e condições de pagamento, tendo o 2º réu marido solicitado o contacto do gabinete de arquitetos por pretenderem também realizar projeto de remodelação.
- 19) Foram entregues ao 2º réu marido os documentos do prédio, nomeadamente cópia da certidão do registo predial e caderneta predial, onde constava a identificação da 1ª ré, a sua morada e número fiscal de contribuinte.
- 20) Após as visitas realizadas pelo 2º réu marido e seu sócio e na sequência da conclusão das negociações, foi endereçada em 22.05.2015, pela autora ao ilustre mandatário do 2º réu marido um correio eletrónico em que se anexou a minuta do contrato promessa de compra e venda do imóvel sito na Rua... em Lisboa, conforme consta a fls. 19 dos autos.

21) No dia 27.05.2015 o mandatário do 2º réu marido comunicou à autora que nada havia a opor à minuta do contrato promessa, propondo apenas algumas alterações, conforme consta a fls. 15vº dos autos.

22) No dia 27.05.2015, após a redação definitiva do contrato promessa de compra e venda do imóvel, o mandatário dos réus endereçou à autora a minuta do mesmo, conforme consta a fls. 25/28 dos autos.

23) Após a conclusão da redação do texto do contrato promessa a autora solicitou ao 2º réu marido um encontro para a assinatura do mesmo.

24) Após o referido em 23), o 2º réu marido informou a autora que teria que deslocar-se a Itália e que assinariam o contrato quando regressasse.

25) Durante o mês de julho de 2015 os 2ºs réus procederam a visitas ao imóvel acompanhados do arquiteto Pedro que fazia o projeto de remodelação do prédio e com o mesmo mantiveram contactos.

26) A escritura cuja realização esteve designada para o dia 13.07.2015 não foi celebrada.

27) Pela Apresentação 1208, de 2015/08/07, averbada à descrição nº...

(Freguesia Anjos), mostra-se inscrita, a favor dos 2ºs Réus, na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, a promessa de alienação do imóvel identificado em 2., emergente de contrato promessa de compra e venda, com eficácia real, celebrado entre a 1ª Ré e os 2ºs Réus.

II- Factos não provados:

A) A 1ª ré alegou urgência na realização da escritura para ser ela a agendar a escritura e a informar a data e local da mesma.

B) No início de julho de 2015, a autora contactou o 2º réu marido para a subscrição do contrato promessa de compra e venda, e este alegando dificuldades financeiras solicitou a cedência de posição do contrato promessa a concretizar na escritura.

C) [eliminado]

D) A autora comunicou aos réus que aceitava a cedência da posição contratual e comunicou a celebração da escritura no dia 13.07.2016, às 15 horas no Cartório Notarial Rosa Correia.

E) Posteriormente à subscrição descrita em 3), a autora e 1ª ré acordaram, a pedido desta última, que seria esta a agendar a escritura e a informar a data e local da mesma.

F) Autora e 1ª ré acordaram que o contrato promessa não necessitaria de reconhecimento de assinaturas.”

9.º No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2018, embora se tenha decidido não se reunirem os pressupostos para decretamento da execução específica, foi, também, decidido: “(...) os factos apurados não permitem concluir por uma situação de incumprimento definitivo da Autora,

mas que a mesma se encontrava em situação de simples mora após 13 de julho de 2015, que, careceria, para ser convertida em incumprimento definitivo, de uma interpelação admonitória com vista ao cumprimento do CPCV, a efetuar pela 1ª Ré. E também não se verifica minimamente a falta de um interesse objetivo da 1ª Ré que permitisse a declaração de resolução, ao abrigo da norma geral do art.º808º do CC.”; (...) “Face à conduta assumida pela 1ª Ré, ora Recorrida, reafirmada nestes autos, dúvidas não subsistem sobre a sua vontade (e firme propósito) de não outorgar o contrato prometido. Perante tal posicionamento desta devedora, qualquer interpelação cominatória seria um ato inútil e destituído de justificação, pelo que tem de se considerar que a conduta da 1ª Ré foi idónea a converter a mora em incumprimento definitivo.”

10.º No acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.03.2019 foi decidido, para além do mais, “(...) pela não verificação de errada aplicação da disciplina probatória ou desrespeito pelos poderes da Relação, sendo manifestamente improcedente o recurso na parte respeitante à decisão relativa à matéria de facto.”; (...) “Também se concorda com a ideia de que a celebração do segundo contrato promessa de compra e venda com eficácia real é um elemento objetivo, claro, no sentido da vontade da 1ª R. em não cumprir o contrato celebrado com a A., o que revela ter havido incumprimento definitivo pela parte da 1ª R.”.

11.º Em 22 de fevereiro de 2019, a autora deu entrada de um pedido de insolvência da ré, cujo processo correu os seus termos junto do Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 3, sob o processo n.º ..., onde esta deduziu oposição, alegando, entre outros motivos, não reconhecer o crédito da autora.

12.º No referido processo de insolvência foi proferida sentença, em 19.07.2019, que julgou improcedente a ação, e absolveu a Requerida do pedido; com fundamento na não verificação dos factos índice do art.º 20º do CIRE.

13.º Não obstante, na aludida decisão de 19.07.2019, entendeu o Tribunal como provada a qualidade de credor da Requerente, e o direito da Requerente ao pagamento do sinal em dobro, ou seja, a quantia de €60.000,00; com fundamento no facto de o incumprimento definitivo do contrato promessa, imputável à aqui Ré e ali Requerida, atenta a autoridade de caso julgado do decidido no processo n.º25293/15.5T8LSB.

Do direito

Afirma-se na sentença recorrida: «...assente que está, por efeito da autoridade do caso julgado, que o incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda é imputável à ré, resta apurar, como aliás já foi decidido no processo de insolvência nº 3975/19.2T8LSB, qual a consequência de tal

incumprimento.

Quando celebraram a promessa de compra e venda, a autora entregou à ré a quantia de €30.000,00; que coincidia em parte com a prestação a que ficaria adstrita no momento da compra, tendo as partes expressamente acordado que tal quantia tinha carácter de sinal, (cf. facto 3.º, e artigo 440º nº1 e artigo 441º do Código Civil).

Dispõe o artigo 442º nº2 do Código Civil que se quem constitui o sinal deixa de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável tem o outro contraente a possibilidade de fazer sua a coisa entregue; se, pelo contrário, o não cumprimento for devido a este último, tem a outra parte direito a exigir o dobro do que prestou.

Visto que o incumprimento é imputável à ré, promitente vendedora, tem a autora direito a exigir o dobro do que prestou, ou seja, €60.000,00.

Termos em que se conclui pela procedência do pedido, sendo que a condenação no pagamento de juros de mora terá como termo inicial a citação da ré para a presente ação, (art.º 805º nº1 do CC)».

É este o ponto de partida do recurso da ré que, não pondo em causa os factos dados com assentes nem a conclusão de que houve incumprimento definitivo do ajuizado contrato-promessa, entende, todavia, que esse incumprimento devia ter sido sopesado, para efeitos da determinação da obrigação e da quantia a ser restituída a título de indemnização, nos termos do art.º 570.º do Código Civil, sendo certo que também a apelada para esse incumprimento contribuiu.

Vejamos se tem razão.

Dispõe o 442.º, 2 CC: «Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou...».

A aplicação destas sanções pressupõe o incumprimento definitivo do contrato-promessa, não bastando a simples mora (*é tese pacífica*).

Embora a regra seja a de que a mora do devedor não faculta imediatamente ao credor a «liquidação» do contrato (artigo 801º, 1 CC) situações há em que a actuação culposa do devedor em mora é equiparada pela lei ao não cumprimento definitivo.

De entre estas, a retratada nos presentes autos, conforme se refere no acórdão do STJ de 26 de março de 2019, Proc. 25293/15.5T8LSB.L1.S1, proferido na acção de execução específica do contrato-promessa que então a aqui autora instaurou contra a aqui ré: «Também se concorda com a ideia de que a celebração do segundo contrato de promessa de compra e venda com

eficácia real [oponível erga omnes] é um elemento objectivo, claro no sentido da vontade da 1.^a ré em não cumprir o contrato celebrado com a autora, o que releva ter havido incumprimento definitivo pela parte da 1.^a R.» (cfr, fls. 108). A questão que agora se coloca, e que não está coberta pela chamada autoridade do caso julgado (cfr, com pormenorizada demonstração, José Lebre de Freitas, «Um polvo chamado autoridade do caso julgado», ROA. III-IV-2019), consiste em saber se terá havido contribuição da autora para esse incumprimento.

As soluções previstas no artigo 442.^o CC não resolvem os casos em que há incumprimento do contrato-promessa imputável a ambas as partes, situação sobre a qual, quer a doutrina, quer a jurisprudência, se têm debruçado. A questão pode (re)colocar-se nestes termos: a culpa bilateral no incumprimento do contrato prejudica o direito de qualquer uma das partes (tratando-se de contrato bilateral) a obter indemnização pelos danos resultantes desse incumprimento?

Calvão da Silva defende «*que o caso de não cumprimento bilateralmente imputável do contrato deve ser resolvido, tendo por base as normas gerais, pela compensação de culpas concorrentes, verificados os respectivos pressupostos (artigo 570.^o)*. Assim, a indemnização poderá ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída, consoante a gravidade das culpas de ambas as partes e as consequências que dela resultaram» (Sinal e Contrato-Promessa, 11.^a ed., Almedina, Coimbra, 2006:141).

Ana Prata também se debruça sobre este ponto, sustentando que «não creio que possa afirmar-se que as culpas se neutralizam ou que quem procede com culpa igual, ou de medida diversa, à do outro contraente «não pode legitimamente invocar o incumprimento culposos deste» para efeitos de obter indemnização.

A igualdade ou diversidade da medida das culpas das partes é relevante, nos termos do artigo 570.^o, pelo menos igualmente o sendo a medida da contribuição causal dos dois actos culposos para os danos produzidos, mas da sua exclusiva consideração não pode retirar-se sem mais a preclusão do direito indemnizatório do credor (ou do credor-devedor), já que essa só pode apurar-se pela aplicação conjugada ao caso concreto dos factores enunciados naquela disposição» (O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil, Almedina, Coimbra, 1999:721).

Igualmente esclarecedora é a posição de Brandão Proença, o qual defende que «o artigo 570.^o, pode ser aplicado às situações concursais que se verifiquem no âmbito contratual, quer por remissão do artigo 799.^o, 2, quer pela evidente generalidade do capítulo sobre a obrigação de indemnização (ponto este claramente defendido pela doutrina), pois há uma *certa* identidade entre a

fattispecie que nos preocupa e a hipótese descrita no artigo 579.º» («Do incumprimento do contrato-promessa bilateral», Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Ferrer-Correia, II, Coimbra, 1989:250).

Este autor explica que «a problemática do incumprimento bilateral (o *contributory negligence* do direito anglo-saxónico) tem a ver com o chamado «tu quoque» contratual, ou seja, com a regra de que a parte «infiel ao contrato não pode, em princípio derivar direitos da violação praticada pela contraparte ao mesmo contrato».

Brandão Proença chama ainda a atenção para o importante papel que as instâncias judiciais devem ter na valoração de todos os elementos disponíveis «em ordem a personalizar a «quebra contratual» e sindicando a comum atitude de cada um dos promitentes em atribuir culpa ao outro na não celebração do contrato definitivo» (Ibidem:245/246); «a existência da situação concursal, a verificação da censurabilidade do comportamento e a posterior graduação da culpa, são os objectivos essenciais que se deparam aos tribunais, não devendo estes fugir às possíveis dificuldades dessa indagação» (Ibidem:247).

Também a jurisprudência tem equacionado a aplicação do artigo 570.º CC a casos de invocada culpa bilateral no incumprimento do contrato-promessa. Exemplos disso são os acórdãos do STJ de 13.01.2009, Proc. 08A3649, e da RL de 29.10.2009, Proc. 68882/03.7TVLSB.L1-2, ambos consultáveis em www.dgsi.pt.

Preceitua o artigo 570.º do Código Civil:

1. *Quando um facto culposo do lesado tiver concorrido para a produção ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na gravidade das culpas de ambas as partes e nas consequências que delas resultaram, se a indemnização deve ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída.*

2. *Se a responsabilidade se basear numa simples presunção de culpa, a culpa do lesado, na falta de disposição em contrário, exclui o dever de indemnizar.*

António Pinto Monteiro refere-se ao artigo 570.º, como uma das excepções ao critério definido pela teoria da diferença (artigo 566.º), onde, por força da lei, se suprime ou limita a obrigação de indemnização, nos casos em que com a culpa do lesante *concorre* a «culpa» do lesado, desde que o comportamento deste seja *concausa* do dano, «isto é, no pressuposto de que o dano seja causado, tanto por facto do lesante como por facto do lesado, um e outro causa adequada do dano -havendo assim um nexo de *concausalidade* -, a culpa do lesado (aliada à culpa do lesante) poderá relevar no sentido de *reduzir* ou mesmo *excluir* a indemnização.

Solução que parece explicar-se «à luz de um critério de justiça, baseado na reprovabilidade ou censurabilidade da conduta de ambos os participantes no

facto danoso ou no dano em causa»» (Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil, Coimbra, 1985:91/92).

Mário Júlio de Almeida Costa, por sua vez, sublinhando a razoabilidade do preceito, exige, para a sua aplicação, «antes de tudo que o facto do prejudicado possa efectivamente considerar-se causa do dano ou do seu aumento, em concorrência com o facto do responsável – isto é, que se verifique umnexo de concausalidade. E mostra-se ainda necessário que haja culpa do prejudicado. Portanto, exige-se que o facto do prejudicado apresente as características que o tornariam responsável, caso o dano tivesse atingido um terceiro» (Direito das Obrigações, 11.ª ed., Almedina, Coimbra 2008:783). Pois bem, no caso sujeito, demonstra-se que:

i) As partes convencionaram, em 12 de maio de 2015, o seguinte: *Cláusula 4ª (Escritura Pública. Prazo): 1. A respetiva escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de 60 dias a contar da assinatura do presente contrato. Cláusula 5ª (Escritura Pública. Notificação): A 2ª contratante notificará a 1ª contratante, por carta registada com aviso de receção, para a respetiva morada (acima indicada), com pelo menos 15 dias de antecedência, da data, hora e local onde a escritura será celebrada, comprometendo-se a 1ª contratante a entregar toda a documentação necessária para outorga da referida escritura e a prestar as competentes declarações para os registos provisórios de aquisição, se os mesmos se vierem a efetuar.*

ii) Posteriormente à subscrição descrita, autora e ré acordaram que seria esta a organizar junto do banco credor hipotecário para que este providenciasse pela emissão do distrate aquando da outorga da escritura.

iii) O colaborador notarial L... após a sua assinatura no instrumento constante a fls. 15 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, datado de 15.07.2015, onde consta, para além do mais, “Para os devidos efeitos se declara que esteve agendada para os dias 16 de junho de 2015, 09 de Julho de 2015 e 13 de Julho de 2015, todas pelas 15.00 horas, escritura pública de compra e venda em que a C interviria como parte compradora, escritura esta agendada pela parte vendedora, A, e que, devido a comunicação desta, foram sucessivamente desmarcadas.”

iv) O colaborador notarial L... após a sua assinatura no instrumento constante a fls. 84 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, datado de 14.01.2016, onde consta, para além do mais, “Para os devidos efeitos se declara que esteve agendada para os dias 16 de junho de 2015, 09 de Julho de 2015 e 13 de Julho de 2015, todas pelas 15.00 horas, escritura pública de compra e venda em que a C interviria como parte compradora, escritura esta agendada pela parte vendedora, A, nunca se tendo a mesma realizado. Que a parte compradora apresentou procuração em representação da referida sociedade, documento

este que, no entanto, apresentava irregularidades formais. Que a parte compradora levantou esse documento no intuito de o corrigir não mais o apresentando junto do Cartório. (...).”

v) A ré agendou três datas indicadas em iv) para a realização da escritura de compra e venda prometida, mas não compareceu no Cartório Notarial nas datas agendadas, em face da impossibilidade de realização da referida escritura, por motivos exclusivamente imputáveis à Autora.

vi) A escritura cuja realização esteve designada para o dia 13.07.2015 não foi celebrada por a autora ter retirado do Cartório toda a documentação.

viii) Desde 13.07.2015, data da última data agendada para a realização da escritura, a ré não mais atendeu o telefone nem respondeu a mensagens eletrónicas enviadas pela autora.

Resulta desta factualidade que quando em agosto de 2015 a ré outorgou um contrato-promessa de compra e venda do mesmo imóvel com terceiros, a autora se encontrava em mora, porquanto não se demonstra que tenha cumprido o acordado na cláusula 5.^a do contrato, acrescentando que, como vimos, a ré agendou, dentro do prazo de 60 dias previsto no contrato, três escrituras para a celebração do contrato prometido, as quais não se realizaram por motivos exclusivamente imputáveis à Autora.

No entanto, esta situação de mora não pode ser vista como causa para excluir ou reduzir a indemnização peticionada. À mora da autora podia a ré reagir doutro modo (v.g. com a conversão dessa mora em incumprimento definitivo e resolução do contrato), mas não com uma injustificada rotura definitiva do contrato por sua banda.

A ré, desde 13.07.2015, data da última data agendada para a realização da escritura, não mais atendeu o telefone nem respondeu a mensagens eletrónicas enviadas pela autora, e enveredou pela quase imediata celebração de um contrato -promessa com terceiros com eficácia real. A sua «deslealdade contratual» sobrepõe-se a qualquer conduta da autora que se mostrava ainda disponível para concluir o programa contratual.

Conclui-se assim que para o dano resultante do incumprimento definitivo não concorreu, de nenhum modo, a conduta da autora.

Uma última palavra só para chamar a atenção para que no nosso sistema *ignorantia iuris* não releva (artigo 6.^o CC) e, por isso, não serve de argumento dizer que «não era exigível que a apelante, que não é jurista e recorre ao apoio judiciário (e por isso não tinha advogados para a aconselhar ao tempo dos factos), tivesse a obrigação de saber que tinha de interpelar a apelada para o cumprimento da obrigação».

Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente o recurso e,

consequentemente, em confirmar a sentença recorrida.

Custas pela recorrente, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia.

03.11.2022

Luís Correia de Mendonça

Maria Amélia Ameixoeira

Maria do Céu Silva (com Declaração de voto)

Declaração de voto

Votei a decisão, mas não a fundamentação, porque entendo que, na apreciação da questão da concorrência de culpas, não pode ser aplicado o direito a factos dados como provados no processo 25293/15.5T8LSB, uma vez que a força de caso julgado não se estende àqueles factos (www.dgsi.pt Acórdão do STJ proferido a 8 de novembro de 2018, processo 478/08.4TBASL.E1.S1).

Concordo com a improcedência do recurso, porque a factualidade alegada pela R. na contestação, a provar-se na presente ação, não permitirá justificar a exclusão ou a redução da indemnização.