Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 328/20.3T8ABF.E1

Relator: FRANCISCO MATOS

Sessão: 20 Abril 2023

Votação: UNANIMIDADE

INCUMPRIMENTO DE CONTRATO PROMESSA

RESOLUÇÃO

PRAZO

Sumário

Por virtude das circunstâncias que, em regra, a determinam, a obrigação de contratar que emerge para as partes do contrato-promessa exige o estabelecimento de um prazo para cumprimento, a fixar por acordo das partes ou pelo tribunal a requerimento delas.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

328/20.3T8ABF.E1

Acordam na 2ª secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

I - *Relatório*

1. AA e mulher, BB, de nacionalidade ..., residentes em ..., ..., ..., ..., instauraram contra CC, solteira, maior, residente na ..., ..., ..., ação declarativa com processo comum.

Alegaram, em resumo, haver celebrado com a R., em 26/9/2019, um contrato promessa, mediante o qual prometeram comprar e a R. prometeu vender, pelo preço de € 150.000,00, a fração autónoma descrita sob o nº ...79... na Conservatória do Registo Predial ..., tendo pago de sinal € 15.000,00 após o que, sem ter sido acordada data para a marcação da escritura, esta veio a ser marcada pela R., à revelia dos AA., para o dia 18/11/2019 e não comparecendo estes, veio aquela comunicar-lhes a “*renuncia ao contrato*”, a intenção de

fazer sua a quantia recebida a título de sinal e a vender a outrem, em 28/11/2019, a fração autónoma que havia prometido vender aos AA.

Concluíram pelo incumprimento culposo do contrato pela R. e pediram a condenação desta a pagar-lhes a quantia de € 30.000,00, correspondente ao sinal em dobro.

Contestou a R. argumentando, em resumo, que a falta de estipulação de prazo para a celebração do contrato definitivo lhe permitia exigir o cumprimento da obrigação a todo o tempo, como fez, interpelando os AA para comparecerem, na data e hora que agendou para a celebração da escritura pública de compra e venda e que os AA, faltando à escritura, constituíram-se em mora, assim lhe assistindo o direito de fazer sua a quantia recebida a título de sinal.

Concluiu pela improcedência da ação e pediu, em reconvenção, a perda a seu favor do sinal constituído pelos AA.

Os AA responderam por forma a concluir pela improcedência do pedido reconvenicional.

2. Foi proferido despacho que admitiu o pedido reconvenicional, identificou o objeto do litígio e enunciou os temas da prova.

Teve lugar a audiência de discussão e julgamento e depois foi proferida sentença, em cujo dispositivo designadamente se consignou:

“(...) julgo o pedido formulado pelos autores totalmente procedente e o pedido formulado pela ré totalmente improcedente, e, em consequência, decido:

a) Condenar a ré CC a entregar aos autores AA e BB a quantia de € 30.000,00 (trinta mil euros), correspondente ao sinal em dobro que prestaram no âmbito do contrato-promessa de 26 de setembro de 2019 que fica resolvido por incumprimento definitivo imputável à ré. A tal quantia acrescem os respetivos juros de mora à taxa legal desde o dia seguinte ao da citação (19 de maio de 2021) até efetivo pagamento;

b) Absolver do pedido os autores/reconvindos do pedido formulado pela ré/reconvinte.”

3. O recurso

A R. recorre da sentença e conclui assim a motivação do recurso:

“A. A apelante não pode conformar-se perante a decisão do tribunal a quo que

julgou a ação proposta pelos autores procedente, declarando resolvido o contrato-promessa de compra e venda por causa imputável exclusivamente à ré e condenando esta a restituir àqueles o montante de € 30.000,00, correspondentes ao sinal em dobro.

B. Acima de tudo, a decisão recorrida contém erros de apreciação e de enquadramento da matéria de direito.

C. Por outro lado, o presente recurso tem ainda como objeto a reapreciação da matéria de facto provada, mais concretamente os factos dados como provados sob os pontos 6, 7 e 8.

D. O tribunal a quo considerou provado que não foi estipulado entre as partes qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo (cfr. pontos 6 e 8 da matéria de facto dado como provada).

E. Tal convicção assentou nas declarações de parte dos autores, no facto de a apelante ter afirmado na sua contestação que não foi estipulado qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo, assim como na circunstância meramente formal de não constar do contrato-promessa celebrado entre as partes qualquer prazo.

F. Ao assim ter decidido, o tribunal a quo desconsiderou por completo a prova documental carreada para os autos, assim como toda a prova testemunhal produzida em sede de audiência final.

G. Em face dos documentos carreados para os autos e dos depoimentos prestados pelas testemunhas DD, EE e FF, todas elas com conhecimento direto dos factos, não se compreende como é que o tribunal a quo deu por provado que as partes não celebraram qualquer prazo para a celebração da escritura de compra e venda, pelo que entende a apelante que os pontos 6 e 8 da factualidade provada foram incorretamente julgados.

H. Com efeito, todas as testemunhas inquiridas afirmaram que as partes estipularam um prazo para a celebração do contrato definitivo (de 30 ou 60 dias, conforme afirmado pelas testemunhas DD e EE), prazo esse que inicialmente constava do contrato-promessa e que foi acidentalmente eliminado quando o testemunha EE solicitou que fosse eliminada a parte referente a crédito bancário (parte esta que, conforme referido pelas testemunhas que trabalhavam na imobiliária, já vem incluída na minuta de contrato-promessa utilizada pela imobiliária e que é eliminada quando não existe qualquer recurso a crédito bancário).

I. Por outro lado, todas as testemunhas confirmaram que os autores sabiam que a venda do imóvel era urgente e que, nessa medida, sem a observância do prazo estipulado e entretanto eliminado a ré nunca teria celebrado o contrato-promessa, razão pela qual o prazo estipulado entre as partes era um prazo essencial.

J. Deste modo, quanto a esta questão, deverá ser dado como provado que *“Do clausulado do contrato-promessa não consta qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo, devido à eliminação acidental da parte da cláusula que previa tal prazo por parte da A..., no entanto tal prazo estava previsto e os autores sabiam que o mesmo era essencial, na medida em que sem a observância do mesmo a ré nunca teria celebrado o contrato-promessa”*.

K. Relativamente ao ponto 7 da matéria de facto dada como provada, o tribunal a quo considerou provado que os autores recorreram a um empréstimo bancário em ... para o pagamento da restante parte preço.

L. No entanto, as testemunhas EE e FF foram perentórias em afirmar que os autores apenas informaram que iam recorrer a crédito bancário já após a celebração do contrato-promessa, ou seja, que nem elas nem a ré sabiam que os autores iam recorrer ao mesmo, até porque a ré nunca haveria celebrado o contrato-promessa se soubesse de tal empréstimo, dado a urgência na venda em virtude de estar em fase final de gravidez.

M. Urgência essa que é, aliás, corroborado pelo facto de a ré ter vendido imóvel a terceiros logo após ter resolvido o contrato-promessa e por um preço manifestamente inferior àquele que foi acordado com os autores.

N. Assim, considera a apelante que também o ponto 7 dos factos provados foi incorretamente julgado pelo tribunal a quo, pelo que deverá ser alterado nos seguintes moldes *“Os autores recorreram a um empréstimo bancário em ... para o pagamento da restante parte do preço, no entanto apenas informaram a ré de que iam recorrer ao mesmo apenas 1 mês após a celebração do contrato-promessa”*.

O. Os autores não lograram provar que o contrato-promessa celebrado com a ré não tinha prazo estipulado, tendo todas as testemunhas inquiridas afirmado precisamente o contrário.

P. Em sentido contrário, a prova produzida nos autos, nomeadamente o depoimento prestado por todas as testemunhas, permitem concluir que houve incumprimento do contrato-promessa por parte dos autores, por inobservância

de um prazo que se afigurava essencial, na medida em que o seu decurso sem que a prestação dos autores fosse efetuada determinou a perda de interesse da ré no negócio.

Q. O que nos leva à triste e inevitável conclusão de que os autores, aproveitando-se do facto de ter sido acidentalmente eliminado do contrato-promessa a parte referente ao prazo absoluto de celebração do contrato definitivo, invocaram nos presentes autos não ter sido estipulado entre as partes qualquer prazo, de molde a peticionar o sinal em dobro.

R. Sem prejuízo do supra exposto, ainda que por mera hipótese académica as partes não tivessem estipulado qualquer prazo essencial para a celebração do contrato definitivo, ainda assim se chegaria à conclusão de que foram os autores quem incumpriram o contrato-promessa de compra e venda, senão vejamos.

S. A não indicação num contrato-promessa do dia, hora e local para a celebração do contrato definitivo implica que a obrigação principal das partes contratantes se converte numa obrigação pura.

T. O vencimento das obrigações puras atinente à marcação e celebração da escritura depende de interpelação, que tanto pode ser judicial como extrajudicial.

U. Sendo a obrigação dos autores pura, tinha a ré o direito de exigir a todo o tempo o seu cumprimento.

V. Nessa medida, a ré, confrontada com a inércia dos autores, interpelou-os extrajudicialmente para cumprirem a sua obrigação de celebrar o contrato definitivo, tendo remetido a estes, no dia 30.10.2019, um email a comunicar a data e hora marcadas para a celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel prometido.

W. Contudo os autores não compareceram no cartório notarial na data e hora marcadas, não tendo assim celebrado o contrato prometido.

X. Ou seja, no dia 19.11.2019, os autores constituíram-se em mora.

Y. Em consequência dessa mora, a ré perdeu o interesse na prestação, uma vez que a venda era urgente, tendo assim, no dia 27.11.2019, enviado um email aos autores a comunicar a resolução do contrato-promessa e a perda a seu favor do sinal constituído pelos autores.

Z. Contrariamente ao entendimento defendido pelo tribunal a quo (adotado no pressuposto de que a venda não era urgente e de que as partes não estipularam um prazo absoluto de celebração do contrato definitivo), a constituição dos autores em mora não exigia a aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 777.º do Código Civil, uma vez que a propositura de uma ação especial para a fixação judicial de prazo iria pôr em causa a própria urgência na celebração do contrato definitivo e os interesses subjacentes à necessidade de celebração do contrato definitivo no prazo essencial estipulado e entretanto acidentalmente eliminado.

AA. Com efeito, a ré não podia ficar à espera de uma sentença que poderia demorar tanto ou mais tempo do que a aprovação do financiamento bancário invocado pelos autores já após a celebração do contrato-promessa.

BB. Do exposto resulta que a ré não incumpriu o contrato-promessa de compra e venda celebrado com os autores, na medida em que apenas vendeu o imóvel prometido a terceiros após ter resolvido o contrato-promessa por incumprimento imputável aos autores.

CC. Sendo certo que à mesma se concluiu se chegaria caso se entendesse não ter havido perda de interesse da ré na prestação, o que por mera hipótese académica se equaciona.

DD. Com efeito, o direito da ré, promitente-vendedora, de fazer sua a quantia entregue a título de sinal, com fundamento na não celebração da escritura pública a titular o contrato de compra e venda prometido até à data fixada através da interpelação extrajudicial por facto imputável aos autores, constitui uma sanção que, face ao disposto no artigo 442.º, n.ºs 2 e 3 do Código Civil, é aplicável logo que os autores, promitentes-compradores, incorram em mora na realização da obrigação de contratar.

EE. Neste sentido, veja-se, a título de exemplo, o entendimento plasmado nos Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 15.12.1998 (processo n.º 98B999), de 02.04.1992, BMJ 416, p. 605, de 09.12.1993, Coletânea de Jurisprudência, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, Ano I, Tomo III, p. 170, de 09.01.2017, Revista n.º 571/96, 2.ª Secção, não publicado e de 13.03.1997, Revista n.º 850/96, 2.ª Secção, não publicado, assim como a doutrina dos professores Almeida Costa e Antunes Varela, referenciadas na alegação do presente recurso.

FF. A indenização pelo sinal em dobro (e igualmente, em face do tratamento igualitário a que o n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil sujeita ambos os promitentes faltosos, a perda do sinal em singelo) e a indenização pelo aumento do valor da coisa estão previstas alternativamente no n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil, encontrando-se ambas subordinadas ao mesmo pressuposto, ou seja, o incumprimento do contrato-promessa.

GG. Pelo que, em nome da coerência da lei e da unidade do sistema jurídico, não deve aceitar-se soluções diferentes para o mesmo pressuposto, ou seja, o incumprimento definitivo para a indenização pelo sinal em dobro e o incumprimento temporário (simples mora) para a indenização correspondente ao aumento do valor da coisa.

HH. Ou seja, a ré, em face da mora dos autores, exerceu o seu direito potestativo de resolver o contrato-promessa por facto que lhes é exclusivamente imputável e de fazer sua a quantia entregue a título de sinal.

II. A sentença recorrida viola, designadamente, os dispositivos legais contidos nos artigos 436.º, 442.º, 777.º, 804.º, 805.º e 808.º do Código Civil.

JJ. Termos em que, pelo exposto e bem ainda com o demais a suprir, deve a sentença recorrida ser revogada e substituída por outra, de onde resulte, salvo o devido respeito, a devida aplicação do direito, nos vários pontos retro focados, com as legais consequências.

Termos em que deve ser dado provimento ao presente recurso e, em consequência, ser revogada a sentença recorrida e substituída por outra que:

- Absolva a ré do pedido;
- Declare resolvido o contrato-promessa, por incumprimento imputável aos autores;
- Declarado perdido a favor da ré o sinal constituído pelos autores.”

Responderam os AA por forma a concluírem pela improcedência do recurso. Observados os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. *Objeto do recurso*

Considerando que o objeto dos recursos é delimitado pelas conclusões neles insertas, salvo as questões de conhecimento oficioso (arts. 635º, nº 4 e 608º, nº 2 e 663, nº 2 do Código de Processo Civil), nos recursos apreciam-se

questões e não razões ou argumentos, os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do ato recorrido e vistas as conclusões do recurso, são as seguintes as questões colocadas: *i) a impugnação da decisão de facto, ii) se a R., por efeito da mora dos AA, tem direito a fazer seu o sinal.*

III. Fundamentação

1. Factos

1.1. A decisão recorrida julgou provados os seguintes factos:

1. No dia 26 de setembro de 2019 AA. e R., esta representada pelo seu procurador EE, assinaram um “Contrato Promessa de Compra e Venda de Prédio Urbano” nos termos do qual a Ré prometeu vender aos AA, e estes comprar àquela, o seguinte imóvel: fração autónoma designada pela letra ..., ... - apartamento destinado a habitação, designado por ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...79... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...41 da freguesia ... e ..., (e não como consta do contrato, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...41 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...).

2. O preço acordado foi de € 150,000,00 e seria pago da seguinte forma:

a) € 15,000,00 a título de sinal e princípio de pagamento foi transferido para a conta bancária com o IBAN ...05, com a assinatura do contrato promessa;

b) O remanescente do preço, ou seja, a quantia de € 135,000.00, seria paga com a outorga do contrato definitivo de compra e venda por meio de cheque bancário.

3. Os AA. pagaram € 15,000.00 a título de sinal e princípio de pagamento, como acordado, no dia 26.09.2019.

4. Foi estipulado entre AA. e Ré que nada foi convencionado entre os outorgantes, direta ou indiretamente relacionado com a matéria do contrato-promessa, para além do estipulado nas respetivas cláusulas - Cláusula 9.1.^a.

5. O negócio teve a intervenção imobiliária, sendo a mediadora a responsável A..., LDA., titular da licença AMI ...69 - Doc. 1 Cláusula 10.^a

6. Não foi estipulado qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo.

7. Os autores recorreram a um empréstimo bancário em ... para o pagamento da restante parte do preço.

8. Não foi estipulado qualquer prazo para a outorga da escritura.

9. Os AA. assinaram o contrato promessa.

10. No dia 26.10.2019 os AA. receberam de GG um email com o seguinte teor: *“Bom dia Sr. AA e BB. É muito importante marcar a escritura antes de terça-feira, 29 de Outubro”*.

11. Ao receberem aquele e-mail, a A. perguntou *“Porquê”*, e o mesmo GG respondeu-lhes: *“O senhor EE estará ausente de Portugal a partir de 14 de Novembro e nós devemos saber perguntar ao Banco os valores da dívida. Pode dar-me uma resposta até lá? Cumprimentos. GG.”*

12. No mesmo dia 26.10.2019 e logo após aquela resposta, a A. comunicou ao mesmo GG: *“Bom dia. É impossível para nós. Nós estamos à espera da resposta do Banco e de passar no Notário ... após o que estará ok; chamaremos o Sr. DD logo que esteja Ok. BB”*.

13. No dia 30.10.2019, os AA. receberam de GG um e-mail com o seguinte teor: *“Bom dia Sr. AA e Sra. BB venho por este meio marcar a escritura do contrato promessa de compra e venda celebrado no dia 26 de Setembro de 2019 entre vocês e CC. Lugar da escritura: Terça-feira ... de 2019 às 10 am, Urbanização ..., ..., Cartório Notarial Data e hora: Terça-feira ... de 2019 às 10 am. Cumprimentos, EE, procurador de CC”*.

14. Os Autores não compareceram no cartório notarial na data e hora marcadas.

15. No dia 18.11.2019 enviou novo e-mail ao mesmo GG, com o seguinte teor: *“Boa tarde. Esperamos resposta esta semana para a data definitiva possível. O empréstimo está acordado, o seguro acaba de estar feito e há um prazo legal francês a respeitar. Terá informações esta semana. Cordialmente.”*

16. No dia 22.11.2019, a pedido dos AA. a conselheira bancária de clientela de profissionais, HH, enviou para o mesmo e-mail utilizado pelo procurador da Ré, a seguinte informação: *“Senhora, Senhor, bom dia. Venho junto de si, neste dia, com o objetivo de o tranquilizar sobre o projeto empreendido pelo senhor e senhora BB relativo à aquisição do vosso bem em Portugal. O senhor e senhora BB não são em nada responsáveis pelo prazo necessário à concretização da compra. Com efeito, nós encontramos atualmente dificuldades na edição de todos os pedidos de empréstimos imobiliários face à baixa das taxas. O nosso serviço responsável pelas edições tem na hora atual,*

um número de dossiers multiplicado por 3 em relação ao habitual. O atraso começa a diminuir, mas eu não posso ainda dizer quando o dossier do Sr. e da Sra. BB será despachado. Eu pedi, é certo, que este projeto seja colocado nas urgências. Creia que faço o meu melhor para que a assinatura possa ocorrer com a maior brevidade. Não deixarei de entrar em contacto convosco logo que tenha novidades. Saiba que isso não põe absolutamente em causa a aceitação do financiamento, pois que nós temos bem do nosso lado todos os acordos necessários. Trata-se de um “simples” atraso administrativo. Fico-vos antecipadamente grata pela vossa compreensão e fico à vossa disposição se tiver necessidade. Tenha um bom dia. Muito Cordialmente.”

17. No dia 27.11.2019, o procurador da Ré comunicou aos AA. o seguinte: *“Ex.mos Senhores AA e BB, no dia 26 de Setembro de 2019 foi celebrado entre vocês e eu , EE, procurador de CC, um contrato de promessa de compra e venda onde tinham prometido fazer a escritura em 30 dias ou no máximo de 60 dias da assinatura desse mesmo contrato. Ontem 26 de Novembro o prazo foi terminado. Por isso venho por este meio anunciar que por justa causa renuncio ao mesmo contrato, ficando para nós as quantias recebidas. Cumprimentos, EE.”*

18. No dia 29.11.2019 a A. respondeu àquela comunicação nos seguintes termos: *“Boa tarde. Voltamos a contactá-lo na sequência do vosso e-mail de 27 de Novembro que nós não compreendemos. Com efeito, o senhor refere um prazo máximo de 60 dias a contar da data da assinatura do compromisso. Nenhuma data definitiva foi inscrita no compromisso de venda. Nós somos residentes em Os prazos de concessão de financiamento vão aparentemente mais longos que em Portugal. Nós não tínhamos conhecimento do vosso prazo. Acabamos de assinar as nossas ofertas de empréstimo, é possível a assinatura da ata definitiva no dia 19 de Dezembro. Assim, saiba que nós saberemos tomar as posições jurídicas necessárias se, como anunciado no vosso e-mail, renunciarem à venda. ..., 29.11.2019.”*

19. No dia 30.11.2019, o procurador da Ré respondeu àquele e-mail dos AA. nos seguintes termos: *“Bom dia Ex.mos Senhores AA e BB. Na resposta do seu último e-mail do dia 29 de Novembro queremos responder que o contrato foi rescindido por justa causa e se quiser levar para os meios legais como diz o seu último e-mail, pode fazê-lo que estaremos cá com as nossas várias testemunhas para o comprovar. Cumprimentos EE, procurador de CC.”*

20. No dia 09.12.2019 os AA. comunicaram à Ré, além do mais: *“Não existe aqui qualquer incumprimento da nossa parte pois sabia que nós recorriamos a*

um crédito bancário em ... e que por isso não podíamos inserir no contrato qualquer data e foi o que sucedeu, o contrato promessa não tem qualquer data para a outorga da escritura de compra e venda (...) A atitude do seu alegado procurador é abusiva e apenas no sentido de ficarem indevidamente com os 15.000,00 € que pagamos a título de sinal e princípio de pagamento (...) Face ao acima exposto, solicita-se a V.^a Ex.^a que nos responda rapidamente quanto à sua decisão de avançar-mos para a escritura de compra e venda, em data a agendar connosco pois teremos de aguardar que a quantia esteja disponível na nossa conta bancária antes de marcar a escritura, ou se desiste do processo de venda e nesse caso deverá nos devolver o montante do sinal em dobro.

21. Nem a Ré, nem o seu procurador responderam mais aos AA.

22. No mês de Janeiro de 2020 os AA. tomaram conhecimento que a Ré havia vendido a outrem logo no dia 28.11.2019 o apartamento - fração autónoma - que havia prometido vender aos AA.: no dia 28.11.2019 no Cartório Notarial ..., a Ré representada por EE, venderam a outrem o imóvel objeto do contrato promessa, pelo valor de € 123.000,00.

1.2. Impugnação da decisão de facto

1.2.1. Com fundamento em documentos juntos aos autos (doc. 3 junto com a contestação e doc. 4 junto com a p.i.) e nos depoimentos das testemunhas DD, EE e FF, a Ré impugna os pontos 6 e 8 dos factos provados - “6. Não foi estipulado qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo”; “8. Não foi estipulado qualquer prazo para a outorga da escritura” - considerando que se prova o seguinte: “Do clausulado do contrato-promessa não consta qualquer prazo para a celebração do contrato definitivo, devido à eliminação acidental da parte da cláusula que previa tal prazo por parte da A..., no entanto tal prazo estava previsto e os autores sabiam que o mesmo era essencial, na medida em que sem a observância do mesmo a ré nunca teria celebrado o contrato-promessa”.

A decisão recorrida motivou, designadamente, assim as respostas:

“A convicção do Tribunal quanto à factualidade dada como provada resultou da posição das partes (admitida por acordo e confessada - art. 574.º, n.ºs 2 e 3, do Código de Processo Civil) - desde logo a posição da ré sobre a não fixação de prazo para a celebração do contrato definitivo, apesar do que depois veio a ser alegado em audiência, de que teria sido acordada uma venda rápida (art. 46.º do Código de Processo Civil) e da conjugação da apreciação

feita dos depoimentos testemunhais e dos documentos juntos e para os quais foi sendo feita referência.”

Apreciando.

Segundo o nº 1 do artº 574º, do Código de Processo Civil (CPC), *ao contestar, deve o réu tomar posição definida perante os factos que constituem a causa de pedir invocada pelo autor.*

E de acordo com o nº 2, consideram-se admitidos por acordo os factos que não forem impugnados, salvo se estiverem em oposição com a defesa considerada no seu conjunto, se não for admissível confissão sobre eles ou se só puderem ser provados por documento escrito.

No caso, os AA depois de enunciarem o objeto e termos do contrato celebrado com a Ré, alegaram o seguinte: *“Não foi estipulado qualquer prazo para a outorga da escritura”* (artº 7º da petição inicial); a Ré aceitou o facto: *“A Ré aceita a factualidade alegada nos artigos 1º, 2º, 3º, 5º, 7º (...), por corresponder à verdade”* (artº 1º da contestação).

O facto - *não foi estipulado qualquer prazo para a outorga da escritura* - foi admitido por acordo das partes nos articulados e não se verifica, nem tal se alega, nenhuma das exceções previstas no referido nº 2, do artº 574º, aliás, o facto não só não está *em oposição com a defesa considerada no seu conjunto* como constitui pressuposto essencial da defesa da Ré, assente, como se mostra, no entendimento que a falta de estipulação de prazo para a celebração do contrato definitivo lhe permitia exigir o cumprimento da obrigação (de contratar) a todo o tempo, razão pela qual, sem a concordância dos AA, marcou data para a realização da escritura pública e deu conhecimento aos AA da data designada.

Admitido o facto por acordo das partes nos articulados, a sua prova decorre taxativamente da lei tornando, de todo, inócua a prova que sobre ele foi produzida no decurso da audiência de discussão e julgamento.

Assim o artº 607º, nº 5, CPC: *“O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.”*

Os factos admitidos por acordo nos articulados estão subtraídos à liberdade de apreciação das provas que, em regra, a lei atribuí ao juiz.

Inútil, pois, a produção de prova sobre factos admitidos por acordo das partes nos articulados e inútil a sua reapreciação nesta instância, uma vez que, independentemente, do resultado de tal reapreciação a conclusão última a retirar será sempre a mesma: o facto mostra-se provado por acordo das partes nos articulados.

A impugnação improcede quanto ao ponto 6 dos factos provados e elimina-se o ponto 8 dos factos provados por daquele constituir repetição.

1.2.2. Com recurso aos mesmos meios de prova (ponto 1.2.1.) pretende a Ré que se altere o ponto 7 dos factos provados - *“Os autores recorreram a um empréstimo bancário em ... para o pagamento da restante parte do preço”* - por forma a constar: *“Os autores recorreram a um empréstimo bancário em ... para o pagamento da restante parte do preço, no entanto apenas informaram a ré de que iam recorrer ao mesmo apenas 1 mês após a celebração do contrato-promessa”*.

O segmento de facto que se visa aditar - *no entanto apenas informaram a ré de que iam recorrer ao mesmo apenas 1 mês após a celebração do contrato-promessa* - independentemente de considerações sobre a sua relevância para a decisão da causa, decorre já dos factos julgados provados [cfr. pontos 1 e 12 dos factos provados].

Por decorrer com suficiência dos factos provados, o aditamento preconizado para o ponto 7, a impugnação improcede.

Em conclusão: a impugnação da decisão de facto improcede e elimina-se dos factos provados, por repetitiva, a matéria que consta do ponto 8.

2. Direito

A decisão recorrida concluiu que a R., promitente-vendedora, incumpriu o contrato promessa celebrado com os AA, promitentes-compradores, e condenou-a a entregar a estes a quantia de € 30.000,00 correspondentes ao dobro do sinal prestado.

Considerou, no essencial, que a R., vendendo a terceiros o imóvel (fração) prometido vender aos AA, tornou impossível o cumprimento do contrato-promessa, que a circunstância de as partes não haverem estipulado prazo para a celebração do contrato definitivo não as dispensava de acordarem ou de requerem ao tribunal a fixação de um prazo e que a falta dos AA à escritura

pública, unilateralmente marcada pela R., não constituiu os AA em mora e muito menos permite imputar-lhes o incumprimento definitivo do contrato.

Diverge a R., reiterando no recurso que a falta de estipulação de prazo para a celebração do contrato definitivo lhe permitia exigir a prestação a todo o tempo, o que fez marcando a escritura pública e que faltando os AA à escritura pública, depois de interpelados para estarem presentes, incumpriram o contrato-promessa, conferindo-lhe o direito de o resolver e de fazer seu o sinal constituído pelos AA e que, em qualquer caso, a simples mora dos AA lhe confere o direito de fazer seu o sinal entregue.

Coloca-se, assim, a questão de saber se a falta de estipulação de prazo, no contrato-promessa, para a realização do contrato definitivo, permite aos promitentes exigir o cumprimento da prestação – *a emissão de declaração de vontade correspondente ao contrato prometido* – a todo o tempo, mediante simples interpelação à contraparte ou se a própria natureza da obrigação assumida exige a fixação de um prazo.

Segundo o nº 1, do artº 777º, do Código Civil (CC) *na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.*

E de acordo com o nº 2: *“se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal.”*

A norma reporta-se ao *tempo* do cumprimento as obrigações distinguindo as denominadas obrigações *puras* das obrigações a *termo* ou a *prazo*; as primeiras são obrigações sem prazo, o que significa, do ponto de vista do credor, que a prestação pode ser exigida imediatamente; as segundas são obrigações com prazo, o que significa, em regra, do mesmo ponto de vista, que o credor apenas pode exigir a prestação uma vez decorrido o prazo que o devedor dispõe para cumprir.

O prazo da prestação pode decorrer de estipulação das partes, advir, injuntiva ou supletivamente, de disposição legal ou, por último, resultar da própria natureza das coisas.

Assim, não decorrendo o prazo de disposição legal ou de estipulação das partes, tal não significa, necessariamente, que o credor possa exigir o seu

cumprimento a todo o tempo, pois casos existem em que a própria natureza das coisas exige o estabelecimento de um prazo e, nestas situações, ou as partes acordam no prazo para o cumprimento da prestação ou recorrem ao tribunal para fixar o prazo.

A decisão recorrida considerou que a espécie dos autos comporta uma destas situações, isto é, que apesar de as partes não haverem, no contrato-promessa, estipulado prazo para a celebração do contrato definitivo, a natureza da obrigação assumida, exigia a fixação de um prazo, procedimento que a R. - foi ela quem exigiu a prestação - não observou.

Julgou: *“A ré optou por não pedir a fixação judicial do prazo, procedimento muito simples a que aludem os arts. 1026.º e 1027.º do Código de Processo Civil. Em consequência, mantendo-se o litígio quanto ao momento de cumprimento da obrigação, os autores não entraram em mora, muito menos em incumprimento definitivo. É que a mera declaração da promitente vendedora não tem a virtualidade de vincular os promitentes-compradores à data y ou x e, não sendo respeitada, de os colocar em situação sequer de atraso da prestação.”*

Juízo, a nosso ver, acertado e que a R. refuta com fundamento em factos que não se provam.

Justificando.

Contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (artº 410º do CC).

“O contrato-promessa cria a obrigação de contratar, isto é, a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido. Trata-se de uma obrigação de prestação de facto positivo.”^[1]

A promessa obriga as partes a celebrar um contrato (v.g. compra e venda, arrendamento, sociedade, etc.) que, por algum motivo não podem desde logo celebrar (v.g. falta de meios financeiros de uma das partes, preparação de escritura pública nos casos em que a validade do contrato prometido a exige, necessidade de obtenção do consentimento de terceiro), ou seja, os interessados estão de acordo em celebrar o contrato definitivo e decididos a realizá-lo, *“num momento em que existe algum obstáculo material ou jurídico à sua imediata conclusão, ou o deferimento desta acarreta vantagens.”^[2]*

“O contrato-promessa é, realmente, não sob o aspeto jurídico, mas do ponto de vista económico, um negócio de segurança ou de garantia.”[3]

Causa/função que evidencia, a nosso ver e como se decidiu, a necessidade de estabelecimento de um prazo para a celebração do contrato definitivo e não estipulando as partes o prazo, não há qualquer razão para crer que o cumprimento da obrigação de contratar possa ser exigível imediatamente após a celebração do contrato-promessa, pois se assim fora, os interessados teriam concluído desde logo o contrato definitivo e ocioso resultaria o contrato-promessa.

A promessa de contratar tem por efeito protelar no tempo a realização do contrato definitivo e, assim, as circunstâncias que, em regra, o justificam exigem o estabelecimento de um prazo para a celebração do contrato definitivo.

Prazo que não pode ser, unilateralmente, determinado por uma das partes nos casos em que a convenção de contratar é omissa quanto a ele; a tanto obstaria, em qualquer caso, o princípio da boa-fé que rege o cumprimento das obrigações e o exercício do direito correspondente (artº 762º, nº 2, do CC), segundo o qual cada uma das partes deve *“agir com diligência, zelo e lealdade correspondente aos legítimos interesses da contraparte (...) não proceder de modo a alcançar resultados opostos aos que uma consciência razoável poderia tolerar”*[4], desiderato inalcançável com a fixação de um prazo para cumprimento por uma das partes, à revelia e contra a vontade da outra, num contrato de que emergem obrigações recíprocas, cujo cumprimento as partes quiseram dilatar no tempo.

Omitindo a convenção de contratar o prazo para a realização do contrato definitivo é necessário que as partes, por acordo, fixem um prazo para o cumprimento ou que, na falta de acordo, o prazo seja fixado pelo tribunal (artº 777º, nº 2, do CC), segundo o procedimento especialmente previsto nos artigos 1026º e 1027º, do Código de Processo Civil.[5]

Em adverso, arguí a Ré que a *“venda (...) era urgente”* e que *“não podia ficar à espera de uma sentença que poderia demorar tanto ou mais tempo do que a aprovação do financiamento bancário invocado pelos autores já após a celebração do contrato-promessa”* [cclªs Z e AA].

Afirmações que não encontram assento nos factos provados e, se bem vemos, estão em oposição com eles, pois se assim fora, isto é, se a R. tivesse urgência

na celebração do contrato definitivo certamente teria introduzido na disciplina do contrato-promessa um prazo para o cumprimento e não se demonstra haver sido o caso.

A divergência com a solução da decisão recorrida assenta em factos que não se provam, razão da sua improcedência.

A obrigação de contratar que, do contrato-promessa, emergia para as partes não é uma obrigação pura, exigia o estabelecimento de um prazo para cumprimento, a fixar por acordo das partes ou pelo tribunal a requerimento delas.

A Ré não observou esta disciplina, interpelou os AA para cumprimento da prestação antes de fixação e decurso do respetivo prazo, razão pela qual não se pode concluir pela mora dos AA.

Inexistência de mora dos AA que afeta toda a construção da solução jurídica empreendida no recurso e determina a sua improcedência.

Ainda que assim não fosse, o Supremo Tribunal de Justiça vem entendendo de forma reiterada que *“a resolução do contrato promessa apenas se pode fundar no incumprimento definitivo, que não na simples mora, sendo que o incumprimento definitivo resulta da não realização da prestação dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, ou da perda do interesse que o credor tinha na prestação - interesse esse que tem de ser apreciado objetivamente.”*^[6]

Fundamentos de resolução que no caso, nem foram alegados, nem se verificam; a R. não converteu em incumprimento definitivo a alegada (e não provada) mora dos AA, isto é, não lhes fixou prazo razoável para cumprimento da prestação com a advertência de se considerar a prestação como não cumprida (artº 808º, nº 1, do CC), nem perdeu o interesse objetivo que tinha na prestação (artº 808º, nºs 1 e 2 do CC), uma vez que veio a vender a fração em 28/11/2019, ou seja, após decorridos 9 dias da data que unilateralmente designou, 19/11/2019, para o cumprimento do contrato-promessa que havia celebrado com os AA.

Também por esta via se chegaria à conclusão que a R. não tinha fundamento para resolver o contrato-promessa e, assim, de fazer seu o sinal passado pelos AA.

Improcede o recurso, restando confirmar a decisão recorrida.

3. Custas

Vencida no recurso, incumbe à R/recorrente o pagamento das custas (artº 527º, nºs 1 e 2, do CPC).

Sumário (da responsabilidade do relator - artº 663º, nº 7, do CPC):

(...)

IV. *Dispositivo:*

Delibera-se pelo exposto, na improcedência do recurso, em confirmar a decisão recorrida.

Custas pela Recorrente.

Évora, 20/4/2023

Francisco Matos

José Tomé de Carvalho

Isabel de Matos Peixoto Imaginário

[1] Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4ª ed., pág. 376.

[2] Almeida Costa, Direito das Obrigações, 12ª ed. pág. 381.

[3] Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, vol. 1º, 10ª edição, pág. 307 (nota 1).

[4] Acórdão STJ, de 24.09.1996, Processo n.º 162/96, disponível online via www.dgsi

[5] Sobre a necessidade de fixação de prazo em contrato-promessa que não contenha a estipulação de prazo para cumprimento cfr. Acs. da RP de 30-01-2014 (proc. 5/14.4YRPRT) e de 28/10/2021 (1281/19.1T8VCD.P1), disponíveis em www.dgsi.pt

[6] V.g. Acs. STJ de 10/12/2019 (386/13.7T2AND.P2.S1) e de 21/01/2021 (109/19.7T8MAI.P1.S1), disponíveis em www.dgsi.pt