

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1671/23.5T8MTS.P1

Relator: ANA VIEIRA
Sessão: 04 Abril 2024
Número: RP202404041671/23.5T8MTS.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

Sumário

I - Em caso de revelia o art. 567º nº 1 do C.P.C. consagra um sistema de efeito cominatório semipleno uma vez que a causa não é necessariamente julgada procedente, antes deve ser julgada conforme for de direito.

II - O carácter definitivo do incumprimento do contrato promessa verifica-se tanto nas situações em que em consequência da mora do devedor o credor perde o interesse na prestação como naquelas em que, estando o devedor em mora, o credor fixar um prazo razoável para cumprir (prazo admonitório) e aquele continuar a não realizar a prestação, como ainda naquelas em que o devedor demonstrar inequivocamente ao credor que não pretende cumprir o contrato (recusa de cumprimento), seja por declaração nesse sentido seja por comportamento revelador desse sua disposição.

III - Se um dos promitentes vendedores vende a terceiro o direito de propriedade, tornou, impossível o cumprimento definitivamente;

IV - Havendo incumprimento (definitivo) do contrato por banda do promitente-vendedor, decorrente da venda a terceiro das frações objeto do contrato promessa, o promitente-comprador tem direito à resolução do contrato e a exigir o dobro do sinal prestado, ao abrigo do regime instituído no art.º 442º, nº 2, do C. Civil.

Texto Integral

Processo nº 1671/23.5T8MTS.P1

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Matosinhos - JL Cível - Juiz 4,

Relatora: Ana Vieira

1º Adjunto Juiz Desembargadora Dr.ª Judite Pires

2º Adjunto Juiz Desembargadora Dr.ª Isoleta Almeida Costa

*

Sumário

.....

.....

.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I- RELATÓRIO

AA, residente na Rua ..., habitação ..., em Matosinhos, intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra a sociedade A..., Unipessoal Lda., (hoje denominada B..., Unipessoal, Lda), com sede na Avenida ..., nº ..., ... Matosinhos, peticionando ao Tribunal o reconhecimento do incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa celebrado entre as partes, por parte da ré, na qualidade de promitente vendedora, e, em consequência, a sua condenação na restituição do sinal em dobro.

A Ré foi citada e não contestou a acção.

Seguidamente foi proferida a sentença recorrida nos seguintes termos: «...

* Sentença

*

RELATÓRIO

AA, com o número de identificação fiscal ..., residente na Rua ..., habitação ..., em Matosinhos, intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra a sociedade A..., Unipessoal Lda, (hoje denominada B..., Unipessoal, Lda), com o número de pessoa coletiva ... e com sede na Avenida ..., nº ..., ... Matosinhos, peticionando ao Tribunal o reconhecimento do incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa celebrado entre as partes, por parte da ré, na qualidade de promitente vendedora, e, em consequência, a sua condenação na restituição do sinal em dobro.

Fundamenta a sua pretensão no incumprimento pela ré da obrigação assumida no contrato promessa de compra e venda outorgado em 15 de dezembro de 2021, mediante o qual o autor, na qualidade de promitente comprador, prometeu comprar à ré, e esta, na qualidade de promitente

vendedora, lhe prometeu vender, a fração autónoma melhor identificada no art. 1º

Mais alega que, aquando da assinatura do referido contrato, a título de sinal e princípio de pagamento entregou à euros), tendo-se fixado o prazo de trinta dias para a outorga do contrato definitivo de compra e venda, agendamento que competia ao autor, atento o facto de se encontrar a aguardar aprovação de financiamento bancário.

Sendo que, segundo o mesmo, face às contingências provocadas pela situação epidemiológica causada pelo Covid 19, não logrou conseguir obter o financiamento no prazo acordado, situação que foi transmitindo a BB, funcionária da empresa de mediação imobiliária interveniente no negócio, manifestando que mantinha interesse no negócio e que a escritura seria agendada logo que o processo de financiamento se mostrasse conclusivo. Mais afirma que, na sequência de conversações havidas entre as partes, com intervenção da referida empresa de mediação mobiliária, foi acordado proceder-se a um aditamento ao contrato promessa de compra e venda, por forma a que ficasse formalmente consagrada a prorrogação do prazo de outorga do contrato definitivo até ao dia 28 de fevereiro de 2022.

Acrescenta ainda que não só a ré não compareceu nas duas datas agendadas para a assinatura do referido aditamento, não compareceu na data agendada para a outorga do contrato definitivo, como procedeu à alienação do imóvel prometido vender ao autor a terceiros com quem à semelhança do que ocorrera com o autor tinha anteriormente celebrado um contrato promessa de compra e venda, em 7 de dezembro de 2021.

Conclui sustentando que ao adotar os comportamentos descritos, nomeadamente ao não comparecer nas datas agendadas, ao resolver o contrato promessa com fundamento numa alegada falta de interesse na conclusão do negócio, bem assim ao alienar o imóvel prometido a terceiros, três dias após ter faltado à outorga do contrato definitivo, agendada para o dia 25 de fevereiro de 2022, quando fora devidamente informada, tornou por sua única e exclusiva responsabilidade o cumprimento do contrato promessa de compra a venda absolutamente impossível.

Regularmente citada para contestar nos presentes autos, sob pena de se considerarem confessados os factos alegados pelo autor, a ré não apresentou contestação nem constituiu mandatário judicial.

Consequentemente, consideraram-se confessados os factos articulados pelo autor na sua petição inicial (art. 567º nº 1 do Código de Processo Civil).

Notificadas as partes para os termos do art. 567º nº 2 do Código de Processo Civil, ambas apresentaram alegações escritas.

*

DO VALOR DA CAUSA

...

Nestes termos, encontrando-se a pretensão do autor perfeitamente delimitada e quantificada, correspondendo o valor indicado à efetiva utilidade económica que pretende retirar da ação, o valor da causa tem necessariamente que se fixar de acordo com os art. 296º nº 1, 297º nº 1, 299º nº 1 e 306º no 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

Por todo o exposto, fixo á causa o valor de 34.000,00 euros...

SANEAMENTO

O tribunal é competente.

O processo é próprio e não enferma de nulidades que o invalidem.

As partes são dotadas de personalidade judiciária e capacidade judiciária e são legítimas.

Inexistem exceções dilatórias, nulidades processuais, questões prévias ou incidentais de que cumpra conhecer e que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

*

QUESTÕES A DECIDIR

Atendendo aos pedidos formulados pelo autor, cumpre apreciar acerca da existência de incumprimento definitivo por parte da ré, do contrato promessa de compra e venda celebrado com o autor em 15 de dezembro de 2021, e as consequências jurídicas daí decorrentes.

*

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Compulsados os autos o Tribunal considera inteiramente provados os factos articulados na petição inicial os quais, por uma questão de economia processual, aqui se dão por integralmente reproduzidos para os devidos e legais efeitos.

Consigna-se que nada mais se apurou com relevo para a decisão da causa.

*

MOTIVAÇÃO

A decisão relativa à factualidade provada assentou exclusivamente na confissão ficta da ré, conforme decorre do disposto no art. 567º nº 1 do Código de Processo Civil.

*

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Com a presente ação pretende o autor que seja reconhecido o incumprimento definitivo e culposo do contrato promessa por parte da ré, na qualidade de promitente vendedora e, em consequência, a sua condenação na restituição do sinal em dobro.

A) DO CONTRATO PROMESSA CELEBRADO PELAS PARTES

O contrato promessa define-se como a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (art. 410º nº 1 do Código de Civil), e o quadro que lhe é subjacente é, em primeira linha, o das disposições que são típicas (art. 410º a 413º, 442º, todos do Código Civil) e depois todo o regime geral de direito obrigacional que decorre do Código Civil.

O objeto essencial do contrato promessa traduz-se na assunção da obrigação das partes (de uma ou de ambas as partes) concluírem entre si, no futuro, um determinado contrato prometido, criando a obrigação de emitir, no futuro, as declarações de vontade integrantes do contrato definitivo prometido.

A promessa será bilateral se ambos os contraentes se comprometem a celebrar futuramente o contrato prometido e será unilateral se apenas um dos contraentes se vincula a tal.

Da factualidade dada como provada resulta demonstrado que a ré, na qualidade de promitente vendedora, prometeu vender e o autor, na qualidade de promitente comprador, prometeu comprar a fração autónoma melhor identificada celebram entre si um contrato promessa bilateral de compra e venda, com eficácia meramente obrigacional.

*

B) DO INCUMPRIMENTO DEFINITIVO DO CONTRATO PROMESSA

As partes devem cumprir pontualmente o contrato, na medida do que se obrigaram, (art. 405º e 406º do Código Civil), visto que o contrato vale como lei em relação aos contraentes.

O cumprimento de uma obrigação consiste, fundamentalmente, numa colaboração intersubjetiva entre credor e devedor e, por isso, a lei vincula-os a ambos, a um dever de atuar de boa fé (art. 762º nº 2 do Código Civil).

Já o não cumprimento ocorre quando a prestação deixa de ser efetuada pelo obrigado nos precisos termos clausulados, portanto, quando é violada a regra da pontualidade no cumprimento da obrigação (art. 406º nº 1 e 762º nº 2, ambos do Código Civil).

Como é consabido, nos contratos em geral podem ocorrer três formas de não cumprimento: a falta de cumprimento ou incumprimento definitivo, a mora ou atraso na prestação e o cumprimento defeituoso.

Relativamente ao incumprimento definitivo do contrato promessa, este tem de ser aferido pelas regras gerais do não cumprimento das obrigações previstas no art. 808.º do Código Civil, podendo ser configurado por diversas vias: recusa de cumprimento e desinteresse objetivo da parte; impossibilidade de cumprimento; falta de cumprimento de obrigação que, pelas circunstâncias que a rodeiam, revele a clara intenção de não cumprir; e falta de cumprimento

depois de ter sido expressamente interpelado para o efeito.

Desde logo, ocorre esse incumprimento quando, objetivamente, o credor perca o interesse na prestação. Para tanto, não basta que o credor alegue ter perdido o interesse que tinha na realização do contrato prometido definitivo, revelando-se necessário que essa perda seja justificada à luz de circunstâncias objetivas, não podendo assentar numa simples vontade do credor, portanto em critérios subjetivos.

De igual modo, como decorre do art. 808º do Código Civil, ocorrerá também incumprimento definitivo quando o devedor não cumpra num prazo razoavelmente fixado pelo credor, ciente das consequências daí decorrentes - comunicação a que chamamos de interpelação admonitória.

Mas não só.

Também estaremos incumprimento definitivo quando o devedor expressamente declare não pretender cumprir a prestação a que está adstrito ou, mesmo não o expressando diretamente, adota uma qualquer conduta manifestamente incompatível com o cumprimento da obrigação. Situações estas em que não se torna necessário que o credor lhe indique um prazo suplementar para haver incumprimento definitivo.

Nestes casos a declaração do devedor é suficiente, sendo disso exemplo a situação em que, sem fundamento, aquele resolve o contrato, ou afirma, de forma inequívoca, que não realizará a sua prestação.

Retomando à análise do caso concreto, conjugada a factualidade dada como provada verifica-se que aquando da assinatura do contrato promessa, foi pelas partes fixado o prazo de trinta dias, a contar dessa mesma data, para a celebração do contrato definitivo (i.e., até ao dia 15 de janeiro de 2022), marcação que ficou a cargo do autor, uma vez que se encontrava a aguardar resposta do financiamento bancário solicitado.

Ficou igualmente provado que, por impossibilidade do autor, este não conseguiu obter o financiamento bancário para aquisição do imóvel dentro do prazo inicialmente acordado, incorrendo em mora (art. 805º nº 2 a) do Código Civil).

Porém, não obstante o autor ter incorrido, num momento inicial, em mora no cumprimento da obrigação que assumiu (por não ter conseguido agendar a marcação da escritura do contrato definitivo dentro do prazo inicialmente acordado) facto de que deu devido conhecimento à ré e que levou, conseqüentemente, a que em conjunto acordassem na prorrogação do prazo inicialmente fixado para a outorga do contrato definitivo para o dia 28 de fevereiro de 2022 , foi a ré que, num segundo momento, incumpriu, sem fundamento, com as obrigações a que se encontrava adstrita.

Na verdade, foi a postura assumida pela ré: a) ao não comparecer nas duas

datas agendadas para a assinatura do aditamento ao contrato promessa, com o qual formalizariam a prorrogação do prazo inicialmente previsto para outorga da escritura do contrato definitivo, fixando-o em 28 de fevereiro de 2022; b) ao não comparecer na data e hora designada para a outorga do contrato definitivo; c) ao declarar resolvido o contrato promessa celebrado com o autor sem que tivesse objetivamente perdido o interesse na venda e em momento em que se encontravam ainda em curso negociações com vista à prorrogação do prazo inicialmente acordado para a outorga do contrato definitivo; e ainda d) ao alienar a fração autónoma objeto do contrato promessa celebrado com o autor a terceiros, com quem tinha igualmente celebrado um contrato promessa de compra e venda (em data anterior ao contrato promessa celebrado com o autor), que tornou manifestamente impossível a prestação (art. 801º nº 1 do Código Civil).

Ademais, não tendo resultado provado qualquer facto que permita ao Tribunal concluir que a ré tenha objetivamente perdido interesse na celebração do contrato definitivo com o autor à luz de critérios de razoabilidade e senso comum e não em função de caprichos e propósitos meramente subjetivos (art. 808º no 1 e 2 do Código Civil) , nem tampouco que a autorizasse a resolver o contrato, tanto mais que, como se referiu, três dias depois de não comparecer na outorga do contrato definitivo, alineou a fração autónoma objeto do contrato promessa a terceiros, é por demais evidente que a declaração de resolução do contrato por aquela dirigida ao autor não se pode ter por lícita. Assim, analisando e interpretando todo o quadro circunstancial apurado e atentos os ditames da boa-fé, importa concluir, como o faria qualquer destinatário normal, que os comportamentos da ré supra descritos demonstram uma inequívoca vontade de não cumprir a obrigação assumida desde o primeiro momento, o que é desde logo evidenciado pela circunstância de ter celebrado com outrem um contrato promessa de compra e venda relativamente ao mesmo imóvel, em 7 de dezembro de 2021, na sequência do qual recebeu um reforço de sinal, em 9 de fevereiro de 2022, portanto, durante as negociações havidas com o autor para prorrogação do prazo de outorga do contrato prometido, elementos objetivos claros da ausência de vontade da ré em cumprir o contrato celebrado com o autor.

Pelo que, dúvidas não subsistem de que foi a ré que incumpriu, definitiva e culposamente, com a sua obrigação (art. 799º nº 1, 801º nº 1 e 808º no 1 e 2 do Código Civil).

*

C) DA OBRIGAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DO SINAL EM DOBRO

Aqui chegados, verificada a situação de incumprimento definitivo do contrato promessa, por causa imputável à ré, cumpre indagar acerca das

consequências daí decorrentes.

O incumprimento definitivo do contrato promessa bilateral gera o direito potestativo à sua extinção, por resolução (art. 801º nº 2 do Código Civil), investindo o devedor na responsabilidade pelo prejuízo causado ao credor (art. 798º do Código Civil).

Verificado o incumprimento, a lei comina o devedor no pagamento uma sanção compensatória, a indemnização do dano decorrente desse incumprimento, embora o objeto dessa indemnização seja, no contexto do contrato promessa, sujeita a uma delimitação específica.

Com efeito, a existência, ou não, de sinal tem o significado da particularização de um certo e especial regime jurídico, este centrado no art. 442º do Código Civil.

No caso específico dos contratos promessa, se quem constituir sinal deixar de cumprir a sua obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue. Por sua vez, se o incumprimento for imputável a quem recebeu o sinal, tem a contraparte a faculdade de exigir o dobro do que lhe prestou (art. 442º nº 2 do Código Civil). Da redação do art. 440.º do Código Civil retira-se que sinal é a entrega, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, por um dos contraentes ao outro, de coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, desde que tal qualificação lhe seja atribuída pelas partes.

Por sua vez, do art. 441º do mesmo diploma legal, retira-se a presunção de que «que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço».

O sinal pode exercer duas funções: servir como confirmação do contrato e garantia do cumprimento das obrigações assumidas - sinal confirmatório, ou reservar a faculdade de retratação ou desistência do contrato e das obrigações dele emergentes - sinal penitencial.

A possibilidade de ver perdido o sinal ou de o ver devolvido em dobro pressupõe assim o incumprimento pelas partes das obrigações respetivamente assumidas no contrato promessa.

No caso sub iudice, ficou demonstrado que aquando a celebração do contrato promessa de compra e venda o autor entregou à ré, a título de sinal e e como principio de pagamento a quantia de 17.000,00 euros...Mais tendo resultado provado que a impossibilidade de cumprimento da prestação (celebração do contrato prometido) é da exclusiva responsabilidade da ré, em virtude da alienação a terceiro da fração autónoma objeto do contrato promessa celebrado com o autor.

Quando o devedor adote um comportamento concludente incompatível com o cumprimento da prestação a que está vinculado, tal declaração, tácita, equivale ao incumprimento definitivo do contrato, não sendo necessário ao credor (no caso, ao autor) proceder à conversão da mora em incumprimento definitivo quer através da prova da insubsistência do seu interesse no cumprimento, como mediante o ónus de fixação de um prazo suplementar e admonitório previsto no art. 808º nº 1 do Código Civil para poder o promitente fiel peticionar a restituição do sinal em dobro.

Pelo que, face à alienação do referido imóvel, a ré responde, nos termos do art. 801º do Código Civil, como se faltasse culposamente à prestação.

Em consequência, atento o incumprimento definitivo e culposo da ré, forçoso é concluir que ao autor assiste o direito ao recebimento em dobro da quantia prestada a título de sinal, no valor de consonância com o disposto no art. 442º nº 2, 2.ª parte, do Código Civil.

*

DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

..*

DECISÃO:

De harmonia com o exposto, o Tribunal julga a presente ação totalmente procedente, por provada, e, em consequência, condeno a ré a pagar ao autor a quantia de 34.000,00 Euros, correspondente á restituição do sinal em dobro, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, contados desde a citação até efetivo e integral pagamento, calculados à taxa legal de 4%.

Custas:

Custas a cargo da ré, atento o seu total decaimento. Registe e notifique...».

*

Inconformada com tal decisão, veio a ré interpor o presente recurso, o qual foi admitido como de apelação, a subir de imediato, nos autos e com efeito devolutivo.

A ré com o requerimento de interposição do recurso apresentou alegações, formulando, a final, as seguintes conclusões: «... CONCLUSÕES:

1. A R. e ora recorrente não apresentou contestação nos autos e, nos termos do n.º 1 do art.º 567.º do Cód. Proc. Civil, o Tribunal “a quo” considerou confessados os factos alegados pelo Autor.

2. Qualquer sentença a proferir deve, na sua elaboração, obedecer ao estatuído no n.º 3 do art.º 607.º do Cód. Proc. Civil, pelo que o Tribunal deve, na elaboração da sentença, discriminar os factos que repute considerar provados, o que implica uma prévia selecção dos factos articulados pelo autor.

3.O que, “in casu”, não se mostra observado e deveria, designadamente em função da excepção referida no artº. 568º do Cod. Proc. Civil.

4. Com efeito, a própria lei processual civil consagra exceções ao efeito cominatório, designadamente a prevista na al. d) do art.º 568.º do Cód. Proc. Civil - “factos para cuja prova se exija documento escrito”.
5. Resulta inequivocamente da articulação dos art.ºs. 875º e 410º, nº.2, do Ccivil e 221º do Cód. Proc. Civil, que é sempre necessária (imperativamente) a adopção da forma escrita para os contratos-promessa bilaterais relativos a compra e venda de bens imóveis, aqui se incluindo as estipulações posteriores (leia-se, alterações / aditamentos).
6. Resulta do acervo documental junto pelo próprio autor, que uma suposta alteração / aditamento nunca ocorreu por via escrita, como assim o impunha a lei.
7. Inexiste, no sentido apontado pelo autor no seu petítório, qualquer documento que possa corporizar, após os momentos referidos no número anterior, contacto directo entre as referidas partes e, além do mais, a apontar para uma alteração do acordo celebrado em Dezembro.
8. O que significa, pois, no entender da R. e ora recorrente, face à mencionada exigência legal de forma escrita, que a alegada alteração / aditamento não pode ser tida como confessada.
9. E, assim sendo, não se pode concluir, como a sentença o faz, que a declaração de resolução efectuada pela R. é ilícita.
10. Sem embargo, entende-se, ainda, que mesmo que a R. seja revel, no caso concreto o autor tem de fazer prova dos factos que alegou, ou seja, a revelia não tem o efeito de presunção da veracidade dos factos alegados pelo autor.
11. Isto é, o autor tem que provar que a R. agiu, posteriormente à declaração de mora e/ou declaração de resolução, abusivamente, contra direito.
12. Pelo que deveria ter sido reconhecida a licitude da declaração de resolução efectuada pela R. ou, no limite, determinada a realização de audiência de julgamento.
13. Mostram-se, assim, violados os art.ºs. 607º, nº.1, 568º, al.d), do Cod. Proc. Civil, art.ºs. 875º e 410º, nº.2, do Ccivil, e, ainda, 221º do Cod. Proc. Civil.

Termos em que :

- a) deve ser revogada a sentença proferida nos autos, reconhecendo a licitude da resolução efectuada pela R; ou, subsidiariamente,
- b) deve ser revogada a sentença proferida nos autos e ordenada a realização de audiência de julgamento.

ESPERA DEFERIMENTO..»

*

Foram apresentadas contra-alegações pugnando o autor pela manutenção da sentença recorrida e pela improcedência do recurso.

*

Nada obstante ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre decidir.

II- DELIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso – cfr. arts. 635º, nº 4, 637º, nº 2, 1ª parte e 639º, nºs 1 e 2, todos do Cód. Processo Civil.

Porque assim, atendendo às conclusões das alegações apresentadas pela apelante, a questão a analisar é determinar se existe erro na subsunção jurídica.

*

III- FUNDAMENTOS DE FACTO

A sentença recorrida foi proferida quanto á matéria de facto e motivação nos seguintes termos:«... FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Compulsados os autos o Tribunal considera inteiramente provados os factos articulados na petição inicial os quais, por uma questão de economia processual, aqui se dão por integralmente reproduzidos para os devidos e legais efeitos.

Consigna-se que nada mais se apurou com relevo para a decisão da causa.

*

MOTIVAÇÃO

A decisão relativa à factualidade provada assentou exclusivamente na confissão ficta da ré, conforme decorre do disposto no art. 567º nº 1 do Código de Processo Civil...»

Dever-se-á ter em conta o teor da factualidade referida no relatório quanto á tramitação processual dos autos.

IV - FUNDAMENTOS DE DIREITO

Compulsados os autos verifica-se que desde logo existe uma questão prévia de conhecimento oficioso que contende com a circunstância de a sentença recorrida não ter fixado os factos que considera provados nem os não provados, tendo apenas feito uma remissão para o teor da petição inicial, e elaborou a motivação face á confissão.

Acresce que a apelante igualmente suscita essa questão nas suas alegações ao indicar que a sentença deve discriminar os factos nos termos do artigo 607 do CPCivil, mas que essa selecção não foi realizada, dado que não existe a discriminação dos factos provados.

Refere a apelante em resumo no seu recurso que não apresentou contestação nos autos e que a lei ficciona uma confissão inexistente, mas considerarem-se confessados os factos não implica que o desfecho da lide seja necessariamente a procedência da acção, porque o juiz deve julgar a causa aplicando o direito. Alega ainda que se podem verificar exceções à operância da revelia, isto é, circunstâncias haverão em que, ainda que o réu não tenha contestado os factos articulados pelo autor, estes poderão não se consideram confessados, caso em que estaremos perante uma revelia inoperante. E não estando confessados os factos articulados na petição inicial, o autor não está dispensado da prova dos fundamentos fácticos da acção.

Pelo que o Tribunal deve, na elaboração da sentença, discriminar os factos que repute considerar provados, o que implica naturalmente uma prévia selecção dos factos articulados pelo autor. No caso essa discriminação não foi feita e face ao teor do artigo 568º do Cód. Proc. Civil, é relevante dado que está consagrada a excepção dos factos para cuja prova se exija documento escrito. Refere que neste tipo de contratos nos termos dos artigos 875º e 410º, nº.2, do Ccivil e 221º do Cód. Proc. Civil, é sempre necessária (imperativamente) a adopção da forma escrita, aqui se incluindo as estipulações posteriores (leia-se, alterações / aditamentos). E que no caso o alegado aditamento nunca foi feito pela forma escrita conforme imposição legal.

Mais refere que posteriormente à declaração de mora enviada por escrito pela R. ao A. e, ainda, a declaração de resolução enviada pela mesma via ao R. e em 30/01, aquilo que apenas existe nos autos é uma panóplia de contactos promovidos por um terceiro (a mediadora imobiliária) entre as partes intervenientes no negócio celebrado entre autor e R. Considera que Inexiste, qualquer documento que possa corporizar, após os momentos referidos no número anterior, contacto directo entre as referidas partes e, além do mais, a apontar para uma alteração do acordo celebrado em Dezembro.

Conclui, assim que face à mencionada exigência legal de forma escrita, que a alegada alteração / aditamento não pode ser tida como confessada e nessa medida não se pode concluir como na sentença que a declaração de resolução efectuada pela ré á autora é ilícita.

Por fim, refere que, que ainda que a R. seja revel, no caso concreto o autor tem de fazer prova dos factos que alegou, ou seja, a revelia não tem o efeito de presunção da veracidade dos factos alegados pelo autor, tendo de provar que a R. agiu, posteriormente à declaração de mora e/ou declaração de resolução, abusivamente, contra o direito.

Mais refere que os autos estão dependentes de prova essencialmente documental, haverá que concluir que a sentença padece de erro. Entende que

deveria ter sido reconhecida a licitude da declaração de resolução efectuada pela R. ou, no limite, determinada a realização de audiência de julgamento.

*

O artigo 567º, do Código de Processo Civil, sob a epígrafe Efeitos da revelia, estabelece o seguinte:

1. “Se o réu não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, consideram-se confessados os factos articulados pelo autor.
2. O processo é facultado para exame pelo prazo de 10 dias, primeiro ao advogado do autor e depois ao advogado do réu, para alegarem por escrito, e em seguida é proferida sentença, julgando a causa conforme for de direito.
3. Se a resolução da causa revestir manifesta simplicidade, a sentença pode limitar-se à parte decisória, precedida da necessária identificação das partes e da fundamentação sumária do julgado”.

O 567º, nº 1 do CPC dispõe que sendo o réu regularmente citado na sua pessoa e não contestar se consideram confessados os factos alegados pelo autor na petição inicial.

Estabelece o nº 3 do mesmo preceito que se a resolução da causa se revestir de manifesta simplicidade, a sentença pode limitar-se à parte decisória, precedida da necessária identificação das partes e da fundamentação sumária do julgado, julgando-se a causa conforme for de direito (nº 2).

Estamos perante uma confissão ficta (ficta confessio) para designar o efeito probatório extraído do silêncio da parte quer quando não conteste, quer quando não impugne um dado facto.

De resto, considerarem-se confessado os factos alegados pelo autor, não implica que o desfecho da lide seja, necessariamente, a procedência da acção, dado que o juiz deve, seguidamente, julgar a causa aplicando o direito aos factos admitidos.

Operando a revelia, o n.º2 prevê as situações em que a causa se revista “de manifesta simplicidade”, para estabelecer, na primeira parte, que nesses casos “a sentença pode limitar-se à parte decisória, precedida da identificação das partes e da fundamentação sumária do julgado”.

Mas resulta do teor da norma que não basta a simplicidade da causa, exigindo-se que a mesma seja “manifesta”. A manifesta simplicidade da causa afere-se face aos factos constantes da petição inicial – a causa de pedir – e o direito aplicável aí invocado para sustentar os pedidos deduzidos, bem assim face às questões suscitadas na aplicação do direito.

Tem sido entendido que mesmo perante a ausência de contestação e não se

revestindo a causa de manifesta simplicidade, que a sentença exige um mínimo de fundamentação de facto e de direito, e que, no tocante aos factos, o tribunal deve indicar de forma objectiva e de forma discriminada quais os factos que considera provados e não provados, e a respetiva motivação, como resulta do disposto no art. 607º, nº 4 do CPC

No caso dos autos consideramos que a sentença ao fazer a remissão para o teor da matéria de facto invocada na petição inicial indica os factos provados e nessa medida a sentença não padece de nenhuma nulidade.

Não tendo a ré contestado a acção e considerando-se confessados os factos alegados pelo autor, restará apenas decidir a causa conforme for de direito, nos termos do artigo art.567.º, nº2 do CPC, sendo que o estado de revelia operante em que se encontra o réu não conduz, sem mais, à procedência da acção.

Portanto, verifica-se que não existe nenhuma nulidade por falta de pronuncia porque o tribunal na sentença fixou os factos que considerou provados, tendo enunciado os factos tidos por provados ao fazer a remissão para o teor da petição inicial.

No caso a ré não contestou a acção e nessa medida ocorrendo a revelia da ré, ressalvadas as exceções previstas no art.º 568º, determinantes de inoperância da revelia, consideram-se confessados (confissão ficta) os factos alegados pelo autor, restando apenas decidir a causa com a aplicação do Direito, fazendo o devido enquadramento jurídico. Não ocorrendo nenhuma das exceções previstas naquele artigo, os factos alegados têm-se como provados, por confissão.

Existem factos cuja prova apenas se faz através de documento escrito e faltando esse documento, o facto não pode ser considerado provado, sem prejuízo da prova dos demais factos por força da confissão operante.

Neste segmento a apelante invoca por um lado que a alegada prorrogação de prazo pressupõe prova documental para se considerar provada e que não foi feito o aditamento ao contrato e nessa medida esse facto não poderia ser tido como provado (o que permitiria concluir pela licitude da sua resolução).

Acresce que só são alegados varos contactos entre a mediadora e as partes não se provando nenhum acordo.

Considerámos que não assiste razão á recorrente porque por um lado existiram reuniões e acordos entre as partes (não havendo meros encontros entre as partes e a mediadora) e por outro lado o acordo quanto á prorrogação do prazo para a celebração da escritura não exige prova documental conforme alega a apelante.

Estamos perante um documento ad probationem e nessa medida esse acordo

de prorrogação de prazo para celebração da escritura pode ser demonstrado por confissão e não carece de prova documental.

Nessa medida face á não contestação da ré verifica-se que essa factualidade quanto á prorrogação se tem de considerar provada não carecendo de se realiza nenhuma julgamento.

Mesmo que assim não fosse entendido igualmente a questão estaria prejudicada porque a ré não fez uma interpelação admonitória (sendo que acordou conceder uma prorrogação de prazo).

Aquando da celebração do contrato promessa, acordaram as partes, para além do mais, que a escritura do contrato definitivo seria feito num dado prazo , sendo que o autor não marcou a escritura, conforme estipulado no contrato promessa, constituindo-se, pois, em mora, uma vez que, por causa que lhe é imputável, a prestação, ainda possível, não foi cumprida no tempo devido - art. 804º, n.º 2 do CC.

A simples mora apenas constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor - art. 804º, n.º 1 do CC -, não levando, só por si, à resolução do contrato e respectivas consequências, o que só se verifica em caso de não cumprimento ou incumprimento definitivo.

No caso não existiu nenhum incumprimento por parte do autor, dado que foi acordada a prorrogação de prazo para a celebração da escritura e a autora na compareceu a essa escritura e procedeu á venda do imóvel a um terceiro.

Pelo exposto, aderimos á fundamentação da sentença recorrida ao considerar que notificação enviada a autor quanto á marcação da escritura não teve a virtualidade de converter a mora deste em incumprimento definitivo, motivo pelo qual a resolução posteriormente efectuada com fundamento no não cumprimento no prazo estipulado, carece de fundamento legal, ao contrário do pretendido pela ré.

Estamos perante um contrato-promessa, mediante o qual as partes vinculam-se a celebrar futuramente um outro contrato, apelidado de contrato prometido ou definitivo por exemplo, um contrato de compra e venda, de locação, de sociedade, cfr Prof Almeida Costa in "Contrato-Promessa, Uma Síntese do Regime Actual", 2;1 edição, página 12, nº 4.

Nos termos do citado artº 410º nº 1 ao contrato-promessa "são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas" a essa forma contratual.

Importa, no caso averiguar se estamos perante uma situação de não cumprimento da mesma.

A resolução do contrato-promessa corresponde a um direito potestativo que

pode ser exercido a partir de uma situação de incumprimento definitivo, nos termos do art. 808º do CC, ou a partir da verificação de uma cláusula resolutiva expressa (resolução de origem contratual), nos termos do art. 432º do Ccivil.

Nos termos do artigo 808º do Ccivil “se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação”, sendo que nos termos do número seguinte que “a perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente”.

A resolução ocorre nos casos em que se verifica uma situação de incumprimento definitivo do contrato manifestada por diversas vias, nomeadamente por falta de cumprimento de obrigação que revele a clara intenção de não cumprir, ou a falta de cumprimento depois de ter sido expressamente interpelado para o efeito, a recusa de cumprimento, ou o desinteresse objectivo da contraparte ou o decurso de um prazo excessivo revelador da falta de vontade de cumprir ou daquele desinteresse objectivo da contraparte (art. 808º, nºs 1 e 2, do CC).

A interpelação admonitória é uma intimação formal dirigida ao devedor moroso para que cumpra a sua obrigação dentro de certo prazo determinado, sob pena de se considerar o seu não cumprimento como definitivo.

Voltando ao caso dos autos e tal como se considerou na sentença recorrida e aderindo-se á sua motivação, considera-se que a ré ao vender o imóvel a um terceiro incumpriu definitivamente o contrato.

Para outros desenvolvimentos, quanto á impossibilidade decorrente da venda a um terceiro, vide o Ac da RC 767/13.6TBCBR.C1, Relator: JORGE ARCANJO, Data do Acórdão: 10-11-2015: «Sumário:...III - Normalmente a venda a terceiros (do objecto do contrato promessa) coloca o promitente vendedor numa situação de incumprimento definitivo, por impossibilidade de cumprimento, visto perder a disponibilidade do bem e, nessa medida, inviabilizar o cumprimento da promessa...».

E o ac relator: MANUEL CAPELO Data do Acórdão: 24-05-2022, disponível na base de dados da DGSÍ sumário: I - Incorrem em mora os contraentes que estando obrigado pelo contrato promessa a marcarem a escritura do contrato definitivo dentro de um prazo certo o não fazem.

II - A conversão da mora em incumprimento definitivo realiza-se através de interpelação admonitória através da qual o credor comunica ao devedor a intimação para o cumprimento da obrigação de marcar a escritura; fixa um termo perentório para o efeito e adverte para a cominação de se considerar definitivamente incumprida a obrigação de marcação da escritura se não for observada dentro daquele prazo, sendo nos termos do art. 808.º, n.º 1, 2.ª

parte, do Código Civil que se aprecia a razoabilidade do prazo fixado;
...IV - Assente que, à data da outorga da escritura através da qual procederam os réus à venda do imóvel a terceiro, havia já ocorrido o incumprimento definitivo pelos autores do contrato-promessa, bem como a resolução do negócio, operada por declaração extrajudicial tácita dos réus, não se verifica o incumprimento do contrato-promessa pelos promitentes-vendedores.

No caso dos autos, estamos perante uma situação de incumprimento definitivo por parte da ré, pelo que, nos termos acima expostos, podia a autora operar a pretendida resolução do contrato promessa sub judice, e, assim, receber o dobro do sinal.

Foi a ré que deu causa ao incumprimento do contrato promessa celebrado com o autor, ao faltarem á outorga da escritura definitiva e ao assinarem o aditamento a prazo.

Pelo exposto, e quanto á fundamentação jurídica, conclui-se que o presente recurso de apelação terá, por conseguinte, de improceder *in totum*.

V- DECISÃO

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas a cargo dos apelantes (art. 527º, nºs 1 e 2).

Porto, 4/4/2024

Ana Vieira

Judite Pires

Isoleta de Almeida Costa