

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 3107/20.4T8BRG.G1**

**Relator:** ANTÓNIO FIGUEIREDO DE ALMEIDA

**Sessão:** 06 Junho 2024

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

**CONTRATO PROMESSA**

**RESOLUÇÃO**

**VONTADE DE NÃO CUMPRIR**

## Sumário

- 1) A procuração, salvo disposição legal em contrário, tem de revestir a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar, ao passo que o mandato não está sujeito a forma especial, podendo, por isso, ser concluído livremente, nos termos gerais;
- 2) O direito de resolução é um direito potestativo extintivo e dependente de um fundamento - tem de verificar-se um facto que crie esse direito, ou melhor, um facto ou situação a que a lei liga como consequência a constituição (o surgimento) desse direito potestativo.;
- 3) Admite-se, em homenagem ao princípio do pontual cumprimento dos contratos - artigo 406º nº 1, do Código Civil - e à confiança que os contraentes colocam no cumprimento das prestações recíprocas, que constitui fundamento para a resolução do contrato a violação grave do princípio da boa-fé, que abrange os deveres acessórios de conduta, como nos casos em que o comportamento do devedor evidencie uma clara e inequívoca vontade de não cumprir;
- 4) Esta clara vontade de não cumprir pode não ser expressa, admite-se que possa resultar de uma declaração negocial tácita, de comportamentos concludentes apreensíveis pela atuação da parte inadimplente, em função dos deveres coenvolvidos na sua prestação, sendo de atender ao grau e intensidade dos atos por si perpetrados na inexecução do contrato, desde que objetivamente revelem inquestionável censura, não sendo justo que o credor -

por mais tolerante que tenha sido na expectativa do cumprimento - esteja atido à vontade lassa do devedor.

## **Texto Integral**

### **Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:**

#### I. RELATÓRIO

A) **AA** e **BB** vieram intentar ação declarativa com processo comum, contra **CC** e **EMP01..., Lda**, onde concluem pedindo que a ação seja julgada procedente, por provada e, em consequência:

1. Se declare resolvido o contrato-promessa de compra e venda do imóvel localizado na Rua ..., firmado entre os autores e a 1ª ré em 09/12/2019 e seu aditamento, firmado em 27/12/2019;

2. Se condenem as rés, solidariamente, no pagamento do valor de €40.000,00 aos autores, correspondente ao dobro do sinal pago por eles, acrescido de juros de mora, desde a citação.

Para tanto alegam, em síntese, que os autores celebraram com a 1ª ré CC, em 09/12/2019, um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel de que a ré era proprietária, pelo preço de €130.000,00, pagando os autores um sinal de €10.000,00, na assinatura do contrato e o restante no ato da escritura a celebrar até ao final de janeiro de 2020.

A 1ª ré comprometeu-se a vender o imóvel livre de quaisquer ónus, encargos e responsabilidades, sendo a 2ª ré intermediária no negócio, porém incumpriu o contrato-promessa, não sendo possível a celebração do contrato definitivo devido aos ónus (hipotecas e penhoras) que se mantinham sobre o imóvel na data designada para a celebração da escritura de compra e venda, tendo os autores interpelado a 1ª ré para comprovar no prazo de cinco dias que havia procedido à eliminação daqueles ónus, o que não sucedeu, pelo que a 2ª ré é responsável solidariamente com a 1ª ré uma vez que intermediou o negócio e omitiu aos autores a existência daqueles ónus, determinantes para a decisão dos autores, violando o seu dever de informar.

\*

Pela ré EMP01..., Lda, foi apresentada contestação onde conclui:

a) Deverá o valor da ação ser fixado em €40.000,00 (quarenta mil euros) nos termos dos artigos 296º, nº 1 e 301º, nº 1 do C.P.C, com as devidas consequências legais nomeadamente a remessa do processo para o Tribunal

competente nos termos do artigo 310º do C.P.C.

b) Requer-se, por cautela, a intervenção principal provocada da Companhia de Seguros EMP02..., S.A., NIPC ...31, com sede na Avenida ..., ... ..., na qualidade de ré em litisconsórcio necessário com a aqui 2ª ré, nos termos do disposto no artigo 33º, nº 2 do C.P.C, devendo a mesma ser citada para a ação nos termos do disposto do artigo 319º do C.P.C;

c) Deverá a exceção de ilegitimidade da aqui ré ser julgada procedente por provada, absolvendo-se a mesma da instância;

d) Caso assim não se entenda, seja a presente ação julgada improcedente por não provada, absolvendo-se a ré do pedido.

A referida ré contestou, por exceção e impugnação, sustentando, em síntese, ter cumprido o dever de informar os autores sobre a existência dos ónus sobre o imóvel e suscitou o incidente de intervenção principal provocada da companhia de seguros para a qual transferiu, por contrato de seguro, a responsabilidade decorrente da sua atividade profissional.

\*

A ré CC apresentou contestação que foi considerada extemporânea e mandada desentranhar.

\*

Os autores apresentaram réplica onde pugnam pela declaração de rescisão por culpa da 1ª ré do contrato-promessa, pela declaração da responsabilidade solidária da 2ª ré, no ressarcimento dos prejuízos sofridos pelos autores e na condenação de ambas no pagamento do valor de €40.000,00 (dobro do sinal).

\*

Foi admitida a intervenção principal provocada da chamada EMP03..., S.A., que contestou concluindo que a ação deve ser julgada improcedente, excepcionando o abuso de direito dos autores.

\*

Foi elaborado despacho saneador que fixou à ação o valor de €170.000,00 e declarou a competência do tribunal, julgou improcedente a exceção de ilegitimidade passiva da 2ª ré, sociedade imobiliária e foi identificado o objeto de litígio e enunciados os temas de prova.

\*

Realizou-se julgamento e foi proferida sentença onde foi decidido julgar a presente ação parcialmente procedente e, conseqüentemente:

A) Declarar resolvido o contrato-promessa de compra e venda celebrado em .././2019, com o aditamento de 27 de dezembro de 2019, entre os autores e a 1ª ré, tendo por objeto a fração autónoma designada pela letra ..., destinada a habitação, descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...20

e inscrita na respetiva matriz sob o artigo ...07;

B) Condenar a 1ª ré CC a pagar aos autores AA e BB a quantia de €40.000,00 (quarenta mil euros), a que acrescem juros de mora à taxa legal, civil, vigente em cada momento, desde a data da citação até efetivo e integral pagamento;

C) Absolver do pedido a ré EMP01..., Lda, e a Interveniente EMP03..., S.A.;

D) Condenar autores e 1ª ré no pagamento das custas do processo, na proporção do respetivo decaimento, que se fixa em 50%.

\*

B) Inconformado com tal decisão, veio a ré CC interpor recurso que foi admitido como sendo de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos, com efeito devolutivo (fls. 512).

\*

C) Nas alegações de recurso da autora DD são formuladas as seguintes conclusões:

I. O julgamento dos pontos X), Y), Z) e AA) da matéria de facto dada como provada não reflete de forma fiel ou correta a prova produzida, além de que a mesma contém particularidades jurídicas que, desde logo, poderiam e deveriam inquirar o seu julgamento e afastá-los da matéria de facto dada como provada.

II. É manifesto o vício substancial e a ineficácia da interpelação mencionada no ponto X) da matéria de facto dada como provada, a qual é endereçada pelo então Ilustre Mandatário dos autores, sem, contudo, demonstrar de forma minimamente adequada os seus poderes de representação.

III. A interpelação não subscrita pelos recorridos, e sem a instrução de qualquer instrumento de representação a não poderia ter a virtualidade de transmitir eficazmente qualquer posição dos recorridos uma vez que os mesmos apenas de forma incidental eram ali mencionados, não possuindo o cariz de uma indispensável interpelação admonitória.

IV. Não foi convencionado no contrato-promessa de compra e venda sob qual das partes impendia a marcação da escritura, não tendo existido qualquer ação para fixação de prazo, também não resultando do não resulta dos autos, nem da matéria de facto dada como provada que os recorridos alguma vez tenham procedido a alguma marcação da escritura pública de compra e venda em período subsequente ao da ineficaz interpelação.

V. Em circunstância alguma e sem embargo dos vícios da missiva de 15 de maio de 2020, o prazo de 5 (cinco) dias a contar da sua receção seria um prazo razoável e suficiente para constituir uma válida e legal interpelação admonitória.

VI. De acordo com o conteúdo da missiva endereçada pelo mandatário que não demonstrou qualquer poder representação e que não se encontrava subscrita

pelos recorridos, também não contem qualquer intimação para o cumprimento do contrato promessa, bem como a comunicação de que uma eventual mora se poderia converter em incumprimento definitivo, antes limitando-se a solicitar a documentação atinente ao cancelamento dos ónus inscritos no imóvel.

VII. Mais a mais quando o prazo fixado de 5 dias é contemporâneo com o notório facto de que em abril, maio e junho de 2020 o país estava em pleno Estado de Emergência e todos os ramos da vida administrativa e económica se encontravam autenticamente paralisados.

VIII. No decurso do negócio sempre a recorrente foi dando resposta às solicitações dos recorridos onde se reafirma a vontade e intenção de realização do contrato prometido, tendo, de resto, no dia 23 de junho de 2023, ou seja, antes da precipitada interposição da ação, sido agendada a escritura pública de compra e venda para o dia 6 de julho de 2020, escritura essa a que os recorridos não compareceram, conforme certificado emitido pela ... Conservatória do Registo Predial ....

IX. No quadro fáctico em apreço a concessão de um prazo de 5 dias, terá de ser considerado como sendo totalmente irrazoável e propositadamente curto para que pudesse ter a possibilidade de ser cumprido, incorrendo, por isso, os recorridos em claro abuso de direito.

X. A missiva de 15 de maio de 2020 subscrita unicamente pelo mandatário dos recorridos não espelha de forma fiel ou verdadeira a real vontade dos recorridos à data, uma vez que resultado depoimento dos recorridos em sede de declarações de parte que pretendiam a realização do contrato prometido até à data em que abandonaram o imóvel, o que sucedeu já no final do mês de setembro de 2020.

X. Isso mesmo se retira das declarações de parte dos recorridos a minutos 01:01:44 a 01:15:45, do recorrido marido e 12:30 a 19:45 da recorrida mulher devidamente transcritos nas alegações e que por brevidade se reproduzem.

XII. Os recorridos desconheciam os concretos termos da missiva de 15 de maio que o mandatário remeteu, reconhecendo também que não existiu pela sua parte qualquer marcação de escritura.

XIII. Das suas declarações retira-se claramente que os recorridos mantinham verdadeiro e legítimo interesse e vontade na celebração do contrato prometido depois do envio dessa carta e do curto prazo estabelecido, denotando-se que dessa data em diante, mesmo apesar do aconselhamento erróneo, os recorridos mantinham real vontade na realização do negócio.

XIV. Os referidos factos aqui sindicados não poderiam resultar como provados, pois nem a missiva poderia ser passível de ser entendida como uma verdadeira e indispensável interpelação admonitória, como ainda, da prova produzida, não se retira qualquer alteração no ânimo e vontade dos recorridos

que pudesse sustentar qualquer perda de interesse, que, na realidade nunca sucedeu.

XV. Os recorridos nunca perderam interesse no contrato prometido, mesmo após missiva de 15 de maio de 2020, não podendo considerar-se ter ocorrido a conversão de mora em incumprimento definitivo.

XVI. Ao dar a factualidade sindicada nos pontos X) a AA) como provados, o Tribunal incorreu em claro erro de julgamento, o que expressamente se invoca para os devidos efeitos, devendo, em face do exposto, tal matéria ser julgada como não provada.

XVII. Consequentemente, não sendo provado o cariz admonitório da interpelação de 15 de maio de 2020, resulta claramente que qualquer resolução contratual operada pelos recorridos, designadamente a que acaba por suceder com a interposição da presente ação judicial se deve entender como sem justa causa e, como tal, ilícita.

XVIII. O Tribunal a quo violou o disposto nos artigos 442º, 801º e 808º do Código Civil.

Termina requerendo que a apelação seja julgada totalmente procedente e, em consequência, revogada a sentença proferida, substituindo-a por outra julgue a ação totalmente improcedente por não provada.

\*

D) Os apelados não apresentaram resposta.

\*

E) Foram colhidos os vistos legais.

F) As questões a decidir na apelação são as seguintes:

- 1) *Saber se deverá ser alterada a decisão quanto à matéria de facto apurada;*
- 2) *Saber se deverá ser alterada a decisão jurídica da causa.*

\*

## II. FUNDAMENTAÇÃO

### I. FACTOS PROVADOS

A) Com o objetivo de adquirir um imóvel para moradia própria, no início de dezembro de 2019, os autores procuraram a 2ª ré, que explora o mercado de mediação imobiliária.

B) Os autores interessaram-se pelo prédio da 1ª ré, localizado na Rua ....

C) Em 09 de dezembro de 2019, firmaram com a 1ª ré, Contrato de Promessa de Compra e Venda, no qual se acordou a aquisição do imóvel pelo valor de €130.000,00, a serem pagos mediante um sinal, no valor de €10.000,00, no ato da assinatura do contrato,

D) E €120.000,00 que seriam pagos no ato da escritura pública de compra e

venda.

E) Que seria firmada até o final de janeiro/2020, conforme cláusula 3ª do contrato.

F) Conforme disposto na cláusula 2ª do referido contrato, a 1ª ré comprometeu-se a vender o imóvel “livre de quaisquer ônus, encargos e responsabilidades”.

G) Conforme disposto na cláusula 6ª, ambas as partes declararam a intermediação da 2ª ré no negócio.

H) Os autores fizeram o depósito do sinal, conforme indicação do contrato em 09 de dezembro de 2019 - data da assinatura do contrato.

I) Submeteram pedido de financiamento ao Banco 1... - onde já possuíam aprovação de plafond de crédito imobiliário em valor suficiente, a restar apenas a indicação do imóvel que constituiria o negócio e envio de documentação sobre o prédio.

J) Pagaram, para tanto, o valor de €584,50 a título comissão de dossier e de avaliação.

K) Poucos dias após, foram procurados pela 2ª ré, que lhes apresentou solicitação da 1ª ré no sentido de que, ao invés de todo o saldo do preço ser pago no ato da escritura, adiantassem algum valor antes disso.

L) Os autores concordaram em adiantar outros €10.000,00, desde que entrassem imediatamente na posse do imóvel, já que pretendiam realizar obras de reforma e aproveitariam o tempo até à celebração do contrato para efetuar medições e pedir orçamentos.

M) Com a concordância da 1ª ré acerca da condição apresentada, fizeram, em 27 de dezembro de 2019, aditamento ao contrato anteriormente celebrado, nos exatos termos acordados.

N) O complemento do sinal foi transferido à conta indicada pelas réus em 29 de dezembro.

O) As duas quantias de €10.000,00 foram depositadas diretamente na conta à ordem da 1ª ré

P) As chaves do imóvel foram entregues aos autores no próprio dia 27 de dezembro.

Q) Incumbia, então, aos réus o envio à banca da documentação relativa ao imóvel, para que a operação fosse concluída, o financiamento liberado e a escritura assinada.

R) No mês de fevereiro, tendo decorrido 90 (noventa) dias da aprovação do plafond de crédito imobiliário em favor dos autores sem que o negócio avançasse, o mesmo acabou por extinguir-se.

S) O que obrigou os autores a iniciarem novo processo, com o pagamento das taxas exigidas pelo banco no valor de €301,60 e envio de novos documentos

comprovativos de renda, morada, situação patrimonial.

T) O crédito em favor dos autores foi novamente aprovado.

U) Foi então marcada a assinatura da escritura para o dia 21 de abril de 2020, pelas 9.00 horas, a ser realizada na Avenida ....

V) Em 20 de abril, o Sr. EE, consultor da 2ª ré, contactou os autores a informar que a escritura não seria assinada no dia seguinte.

W) Os autores, então, contactaram por e-mail o gestor do banco para confirmar a informação, que confirmou, com a justificação de que a 1ª ré não solucionara as penhoras que incidiam sobre o imóvel.

X) Diante desta situação, em 15 de maio, os autores enviaram à 1ª ré, com cópia à 2ª ré, carta na qual notificavam da concessão do prazo de 5 (cinco) dias contados da receção do documento, para que apresentassem provas da extinção dos ónus que recaiam sobre o imóvel.

Y) Sob pena de, assim não sendo, considerar-se resolvido o negócio e constituídas as obrigações previstas no artigo 442º do Código Civil.

Z) Alternativamente, o documento em questão apontava a faculdade da 1ª ré devolver o valor pago pelos autores à título de sinal, hipótese em que eles deixariam o imóvel no prazo de 20 (vinte) dias, após boa cobrança.

AA) Ao fim, alertava que o silêncio em relação às alternativas apresentadas, não deixaria outra hipótese aos autores que não a propositura de ação judicial contra a 1ª ré e eventuais corresponsáveis, para a recomposição dos prejuízos suportados.

BB) O referido documento foi recebido por ambas as rés, respetivamente em 28 e 25 de maio de 2020.

CC) Em 19 de junho de 2020, os autores tomaram conhecimento de que o imóvel estava a ser leiloado em processo de execução, sendo arrematada por terceiros.

DD) Em 7 de julho de 2020, o imóvel foi leiloado em venda executiva no processo nº 7653/17.... do Juízo de Execução de ....

EE) O contrato-promessa de compra e venda do imóvel foi assinado nas instalações da 2ª ré, tendo sido inclusive redigido por esta conforme previamente haviam ditado as partes, e estiveram presentes os autores, a 1ª ré e ainda a 2ª ré representada pelo Sr. EE.

FF) Em fevereiro de 2020, foi a 2ª ré contactada pelos autores porquanto o Sr. FF os havia questionado se as penhoras (a favor do condomínio e Banco 1...) seriam canceladas antes ou na outorga do contrato de compra e venda.

GG) A 2ª ré enviou aos autores em 8 de fevereiro de 2020 comprovativo do pagamento da quantia exequenda em dívida na execução que corria termos pela dívida ao condomínio.

HH) A 2ª ré informou os autores da existência de uma dívida de pouco mais de



€1.000,00 ao condomínio onde se localiza o imóvel.

II) A 2ª ré informou os autores da existência de uma hipoteca constituída em favor do Banco 1... sobre o imóvel.

JJ) Entre a ré (então designada Companhia de Seguros EMP04..., SA) e a Associação Profissional de Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, foi celebrado o contrato de seguro do ramo “Responsabilidade Civil Profissional – Mediadores Imobiliários”, titulado pela apólice ...94.

KK) Era tomadora dessa apólice a já referida Associação Profissional de Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.

LL) O seguro em causa era um seguro de grupo, ao qual poderiam aderir as associadas da tomadora devidamente identificadas em listagem elaborada para efeito.

MM) Uma das aderentes às coberturas dessa apólice e, portanto, uma das seguradas era sociedade “EMP01..., Lda”.

NN) Mediante esse contrato de seguro ficaram garantidas, “até ao limite do capital fixado nas Condições Particulares, as indemnizações que possam legalmente recair sobre o segurado, por responsabilidade civil resultante dos danos patrimoniais que sejam causados aos clientes, decorrentes exclusivamente das ações, omissões ou incumprimento das obrigações do Segurador no exercício profissional da atividade de mediação imobiliária, conforme definido na legislação em vigor” (cfr. cláusula 3ª das condições particulares da apólice).

OO) A apólice em causa teve o seu início em 04/11/2015, tendo a duração de um ano, renovável por idênticos períodos de tempo, tendo sido ajustado o seu vencimento anual para o dia 01/04 das anuidades subsequentes.

PP) O capital do seguro e limite da garantia pelo mesmo propiciado era o de €200.000,00 (duzentos mil euros) por sinistro e anuidade (já que a sociedade “EMP01..., Lda” subscreveu a Opção I do seguro).

QQ) Ficou estabelecido na apólice que, em caso de sinistro, seria devida pelo segurado uma franquia, no valor de 10% (dez por cento) do valor do sinistro (danos do sinistro) com o mínimo de €500,00 (quinhentos euros), a abater à eventual indemnização.

RR) No dia 27 de novembro de 2019, a 2ª ré, na pessoa de EE, remeteu a FF, por e-mail, a caderneta predial e certidão permanente do imóvel.

SS) A penhora registada a favor do Banco 1..., no valor de €92.476,08, estava relacionada com ação executiva instaurada por esse banco para cobrança coerciva dos valores em dívida respeitantes ao crédito hipotecário concedido por aquele banco à 1ª ré.

TT) Essa penhora destinava-se a garantir, no essencial, o mesmo crédito que estava garantido pela hipoteca registada sob o prédio, no valor inicial de cerca

€130.000,00, a favor do Banco 1....

UU) No dia 5 de dezembro de 2019, a 2ª ré, na pessoa de EE, remeteu a FF, por e-mail, a caderneta predial e a chave da certidão permanente do imóvel.

VV) Em finais de abril de 2020, os autores solicitaram ao Banco 1... o reinício do processo de análise e aprovação do crédito bancário, destinado ao pagamento do preço da compra e venda daquele imóvel.

WW) Em junho de 2020 a 1ª ré procedeu à integral liquidação do valor em dívida à segurança social.

XX) No dia 29 de junho de 2020, a 1ª ré comunicou aos autores, por carta por estes recebida, o seguinte: “Ex.mos Senhores

Queiram aceitar os meus respeitosos cumprimentos. Venho pela presente notificar V/Exa. De que se e encontram reunidas as condições para a celebração da escritura pública de compra e venda do contrato promessa celebrado com V/Exa. Nessa medida, a escritura pública de compra e venda será realizada no dia 6 de julho de 2020, pelas 14.00 da manhã, na Conservatória do Registo Predial ..., devendo V/Exas assegurar que possuem todas as condições para proceder ao pagamento do remanescente do preço”.

YY) A 1ª ré marcou, efetivamente, a escritura de compra e venda do apartamento em questão para o dia 6 de julho de 2020.

ZZ) Os autores não compareceram, nessa data, no cartório.

\*

## **II. FACTOS NÃO PROVADOS**

1. Só em 27 de dezembro de 2019, surgiu a informação de que sobre o imóvel negociado entre as partes, recaiam os seguintes ónus:

a) Uma hipoteca voluntária em favor do Banco 1..., registada em 29 de abril de 2011, no valor de €114.400,00;

b) Uma hipoteca voluntária em favor de Banco 1..., registada em 29 de abril de 2011 no valor de €14.900,00;

c) Uma hipoteca legal, constituída em favor do IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social em 30 de abril de 2018 no valor de 6.755,55€;

d) Uma penhora constituída em 12 de outubro de 2018 em favor de Condomínio ..., ..., ..., no valor de €1.970,81 em garantia do processo de execução nº 7653/17....; e,

e) Uma penhora, constituída em 27 de maio de 2019 em favor de Banco 1..., no valor de €92.476,08 em garantia do processo de execução nº 3402/19.....

2. Nas conversações iniciadas após a visita ao imóvel e o interesse na sua aquisição pelos autores, foi comunicado tanto pelo Sr. GG (marido da 1ª réu) como pelo colaborador da 2ª Ré - o Sr. EE - que sob o imóvel pendiam ónus nomeadamente uma hipoteca a favor do banco Banco 1... por força do crédito

que havia sido concedido para aquisição; uma penhora de cerca de €1.700,00 (mil e setecentos euros) a favor do condomínio, e ainda, uma hipoteca a favor do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social de cerca de €6.700,00 (seis mil e setecentos euros).

3. Perante estas informações os autores não levantaram qualquer quesito porquanto lhes foi garantido pelo Sr. GG que, com exceção da hipoteca a favor do banco que seria extinta no momento da compra, os valores decorrentes da penhora do condomínio já se encontravam liquidados e que liquidariam a breve trecho a hipoteca a favor do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

4. Os autores não foram informados da existência de uma penhora por causa da dívida ao condomínio e da existência de uma segunda hipoteca (posteriormente convertida em penhora) em favor do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5. Os autores só obtiveram a informação a respeito da existência de penhoras sobre o imóvel, por intermédio de seu gestor bancário, em fevereiro de 2020.

\*

B) O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações da recorrente, não podendo o tribunal conhecer de outras questões, que não tenham sido suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

\*

C) O recurso visa a reapreciação da matéria de facto e da matéria de direito. A apelante discorda da decisão quanto aos pontos X), Y), Z) e AA) dos factos provados, entendendo que os mesmos devem ser dados como não provados.

Por força do disposto no artigo 640º NCPC,

“1. Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder

proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;  
( ... )”

Naturalmente que o que fundamenta a pretendida alteração da matéria de facto apurada são concretos meios de prova e não conceitos jurídicos, a menos que os mesmos tenham ou possam ter interferência na apreciação da prova, permitindo-os, rejeitando-os ou condicionando-os.

E refere a apelante que os mencionados pontos da matéria de facto impugnada correspondem a um só facto referido na carta endereçada pelo mandatário dos recorridos sem que existisse a intervenção daqueles ou a comprovação dos eventuais poderes conferidos por estes.

Algumas observações são devidas a este propósito, desde logo para assinalar que, não consta que após a receção da carta a apelante tivesse a iniciativa de confirmar, nessa ocasião, a veracidade da qualidade de mandatário dos recorridos do Ex<sup>o</sup> Advogado subscritor da mesma, sendo certo que a prática geral dos Srs. Advogados, quando são contactados por clientes e tomam a iniciativa de contactar outros Colegas ou outros cidadãos, nomeadamente para os informarem de uma situação dos seus clientes ou, em nome destes interpelarem terceiros para a prática de um ou mais atos ou para se absterem de os praticar, nunca fazem acompanhar a correspondência de qualquer procuração, como é óbvio.

Como é sabido, vigora entre nós o princípio da liberdade de forma, segundo o qual a declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir (artigo 220<sup>o</sup> Código Civil).

Importa, ainda que brevemente, referir que o mandato é uma figura que se aproxima da procuração, no entanto, não se identificam.

Como refere Adriano Vaz Serra (RLJ, Ano 122<sup>o</sup>, pág. 222, em anotação ao Acórdão do STJ de 08/02/1979, cfr. Fernando Baptista Oliveira, Contratos Privados, Vol. III, páginas 63 e seg.), “Efetivamente, o mandato não se identifica com a procuração, como claramente se verifica confrontando os artigos 262<sup>o</sup> e segs. e 1157<sup>o</sup> e segs. do Código Civil ( ... ).

A procuração é o negócio jurídico pelo qual uma pessoa confere a outra poderes de representação, isto é, para, em nome dela, concluir um ou mais negócios jurídicos (artigo 262<sup>o</sup> n<sup>o</sup> 1); o mandato, diversamente, é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta da outra (artigo 1157<sup>o</sup>) ( ... ).

A procuração é, pois, o ato pelo qual alguém confere a outrem poderes de representação, tendo por consequência que, se o procurador celebrar o negócio jurídico para cuja conclusão lhe foram dados esses poderes, o negócio produz os seus efeitos em relação ao representado ( ... ).

O mandato é independente da procuração, podendo ser com representação

(artigos 1178º e segs.) ou sem ela (artigo 1180º e segs.) ( ... ). A procuração, salvo disposição legal em contrário, tem de revestir a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar (artigo 262º nº 2), ao passo que o mandato não está sujeito a forma especial, podendo, por isso, ser concluído livremente, nos termos gerais (artigo 219º Código Civil)”.

De resto, não deixa de ser curioso, que se pretenda, agora, pôr em causa os poderes conferidos pelos recorridos e, contraditoriamente, se faça referência ao *mandatário dos recorridos*, uma vez que se questiona tal qualidade!

Do exposto resulta que não estava a apelante impedida de suscitar perante os autores a conformidade dos poderes conferidos ao seu mandatário, nos termos que entendesse, sendo certo que, tendo em conta as características do mandato acima referenciadas, a simples manifestação da vontade dos mandantes perante o mandatário, com aceitação, mesmo implícita, deste, para tratar de uma questão relativa a um contrato-promessa, interpelando, através de correio, um contratante, é suficiente para legitimar a intervenção do mandatário.

Os meios de prova que a apelante apresenta para justificar a alteração da decisão da matéria de facto relativa aos pontos X), Y), Z) e AA) dos factos provados, são os depoimentos de parte do autor marido e da autora mulher, porém, face ao teor dos mesmos e, designadamente, dos excertos invocados e transcritos nas alegações e, particularmente, do conjunto da prova produzida, resulta que a matéria de facto impugnada pela apelante, terá de se manter, tal como foi decidida pela 1ª Instância.

Refere a apelante que não se convencionou contratualmente sobre a qual das partes impendia a marcação da escritura, não tendo existido qualquer ação para fixação de prazo.

A questão de saber a quem incumbia a marcação da escritura, está ultrapassada, na medida em que havia um prazo convencionado, para a sua realização, que deveria ocorrer até ao final de janeiro de 2020 [ponto E) dos factos provados], que não se realizou e houve, efetivamente, marcação de escritura para o dia 21/04/2020, pelas 09,00 horas.

No dia 20/04/2020, o consultor da 2ª ré contactou os autores para os informar que a escritura não seria assinada no dia seguinte, informação esta que foi confirmada pelo banco, mediante contacto dos autores, uma vez que a 1ª ré não tinha solucionado a questão das penhoras que incidiam sobre o imóvel. Ora, perante esta situação, resulta que a primeira ré impediu, na prática a celebração da escritura, dado que não seria viável a celebração da mesma sem a expurgação dos ónus e encargos que incidiam sobre o prédio.

Conforme consta do Acórdão desta Relação de Guimarães no processo nº 878/11.2TBBRG.G1, de 10/07/2014 “para se poder afirmar que existe

incumprimento da prestação é necessário que a prestação debitória deixe de ser cumprida nos seus precisos termos...

Se atendermos à causa do incumprimento, pode-se dizer que o mesmo pode ser imputável ou não imputável ao devedor.

Será imputável ao devedor quando é atribuível a uma conduta voluntária sua e será não imputável quando for devido a conduta do credor, de terceiro, ou casual.

Pode-se ainda referir uma outra modalidade de incumprimento, que é a mora e que consiste no retardamento do cumprimento da obrigação, que pode ainda ser cumprida, mas já não tempestivamente.

Refere-se no acórdão do STJ de 22/06/2010, disponível na Base de Dados do Ministério da Justiça no endereço [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) que, "...o Código Civil não dá uma definição de incumprimento, ao invés do que acontece relativamente ao cumprimento, pois que o artigo 762º define este conceito no seu nº 1 - "O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado". Assim, por antinomia, quando o devedor não realiza a prestação a que está vinculado, não cumpre a obrigação.

O conceito de não cumprimento abrange várias modalidades de não realização da prestação enquanto devida.

Adotando o critério proposto por Menezes Leitão - "Direito das Obrigações", vol. II, pág. 223 e segs. - consideramos o não cumprimento "como a não realização da prestação devida, por causa imputável ao devedor, sem que se verifique qualquer causa de extinção da obrigação".

Assim, ficam excluídas as causas de incumprimento que não podem ser atribuíveis a conduta do devedor, v.g. impossibilidade objetiva da prestação que constitui causa de extinção - artigo 790º nº 1, do Código Civil - "a obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor".

A mora do devedor cessa, se: houver acordo das partes; purgação da mora; se for transformada em incumprimento definitivo - artigo 808º nº 1, do Código Civil, havendo perda de interesse do credor, ou se a prestação não for realizada num prazo suplementar razoável que for fixado pelo credor - interpelação admonitória.

Inexistindo mora, em caso de prazo não perentório e não existindo incumprimento definitivo nos termos preditos, não há, em regra, justificação legal para resolução do contrato.

"O direito de resolução é um direito potestativo extintivo e dependente de um fundamento - tem de verificar-se um facto que crie esse direito, ou melhor, um facto ou situação a que a lei liga como consequência a constituição (o surgimento) desse direito potestativo.

Tal facto ou fundamento é o facto do incumprimento ou situação de inadimplência - J. Baptista Machado - “Pressupostos da Resolução por Incumprimento”, in Estudos em Homenagem ao Prof. J.J. Teixeira Ribeiro - II Jurídica, págs. 348/349.

Portanto, o direito de resolução fundado na lei está sempre condicionado a uma situação de inadimplência.

O incumprimento é uma categoria mais vasta onde cabem:

- a) O incumprimento definitivo, propriamente dito;
- b) A impossibilidade de cumprimento;
- c) A conversão da mora em incumprimento definitivo - art. 808º, nº 1, do C. Civil;
- d) A declaração antecipada de não cumprimento e a recusa categórica de cumprimento, antecipada ou não;
- e) E, talvez ainda, o cumprimento defeituoso.

No que respeita à inadimplência por impossibilidade de cumprimento, com J. Baptista Machado (ob. cit., pág. 345), podem configurar-se as seguintes situações:

- a) De impossibilidade parcial e definitiva não imputável ao devedor - art. 793º, nº 2;
- b) De impossibilidade total e definitiva imputável ao devedor - art. 801º, nº 2;
- c) De impossibilidade parcial e definitiva imputável ao devedor - art. 802º todos do C. Civil.

[...] Para além disso, o inadimplemento só possibilita a resolução do contrato se for suficientemente grave para pôr em crise o programa negocial.

É “o interesse do credor que deve servir como ponto de referência para o efeito de apreciação da gravidade ou importância do inadimplemento capaz de fundamentar o direito de resolução” - Baptista Machado, ob. cit., pág. 352. - cfr. Ac. da Relação de Coimbra de 29.9.1992, in CJ, Ano XVII, Tomo IV, pág.82. Mas admite-se, em homenagem ao princípio do pontual cumprimento dos contratos - artigo 406º nº 1, do Código Civil - e à confiança que os contraentes colocam no cumprimento das prestações recíprocas, que constitui fundamento para a resolução do contrato a violação grave do princípio da boa-fé, que abrange os deveres acessórios de conduta, como nos casos em que o comportamento do devedor evidencie uma clara e inequívoca vontade de não cumprir.

Esta clara vontade de não cumprir pode não ser expressa, admite-se que possa resultar de uma declaração negocial tácita, de comportamentos concludentes apreensíveis pela atuação da parte inadimplente, em função dos deveres coenvolvidos na sua prestação, sendo de atender ao grau e intensidade dos atos por si perpetrados na inexecução do contrato, desde que objetivamente

revelam inquestionável censura, não sendo justo que o credor – por mais tolerante que tenha sido na expectativa do cumprimento – esteja atido à vontade lassa do devedor.”

Refere a apelante que seria impossível para qualquer contraente lograr obter um termo de cancelamento de qualquer ónus em tão curto espaço de tempo (5 dias), importando, porém, notar que a finalidade da notificação, enviada em 15/05, era de que o prazo de 5 dias se destinava a apresentar provas da extinção dos ónus que recaíam sobre o imóvel.

Objetivamente, não decorre do exposto a imperatividade da demonstração do cancelamento dos ónus, mas, apenas, a prova da extinção dos mesmos, que se bastaria com a demonstração do pagamento das importâncias em dívida. E, manifestamente, não se verifica qualquer abuso de direito, dado não se verificarem os respetivos pressupostos.

E como bem se refere na douda sentença recorrida, “o prazo será razoável, compreendido à luz das circunstâncias do caso – contrato-promessa celebrado em .././2019, com a obrigação do contrato definitivo ser celebrado até final de janeiro de 2020; agendamento de escritura apenas em 21 de Abril de 2020, cancelada na véspera por a 1ª ré não ter promovido o pagamento das dívidas que deram causa à penhora a favor da Segurança Social (e quando já tinha recebido €20.000,00 dos autores, valor suficiente para pagar o valor devido a essa entidade).

Entendemos, assim, que a interpelação realizada pelos autores transformou a mora da 1ª ré em incumprimento definitivo, o que confere aos promitentes compradores o direito a resolver esse contrato.”

Não se verifica, assim, a violação de qualquer dos normativos legais invocados.

Assim sendo, tendo em conta a manutenção da decisão da matéria de facto, em que se fundava a pretensão de alteração da decisão jurídica da causa, bem como as considerações atrás tecidas, resulta que a apelação terá de improceder e, em consequência, confirmar-se a douda sentença recorrida. Face ao decaimento total da pretensão da apelante, sobre a mesma recai o encargo de suportar o pagamento das custas (artigo 527º nº 1 e 2 NCPC).

\*

### III. DECISÃO

***Em conformidade com o exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a douda sentença recorrida.***

*Custas pela apelante.*

Notifique.



\*

Guimarães, 06/06/2024

Relator: António Figueiredo de Almeida

1ª Adjunta: Desembargadora Eva Almeida

2º Adjunto: Desembargador Paulo Reis