

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3116/20.3T8STB.E1.S1

Relator: GRAÇA AMARAL

Sessão: 13 Novembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: RECLAMAÇÃO INDEFERIDA

RECURSO DE REVISTA

ADMISSIBILIDADE

DUPLA CONFORME

DESCARACTERIZAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

RECURSO DE REVISTA EXCEPCIONAL

CONTRATO-PROMESSA

COMPRA E VENDA

IMÓVEL

INCUMPRIMENTO

RESOLUÇÃO

RESTITUIÇÃO DO SINAL

INDEMNIZAÇÃO

RECLAMAÇÃO

INDEFERIMENTO

Sumário

I. A descaracterização da dupla conformidade decisória só ocorre quando existe uma fundamentação jurídica essencialmente diferente e inovadora entre as decisões das instâncias, não bastando diferenças formais, reforços argumentativos ou valorações factuais distintas dentro do mesmo enquadramento jurídico.

II. Tendo a sentença reconhecido o direito da Autora à resolução do contrato-promessa e à restituição do sinal, mas recusado a indemnização reclamada por falta de prova objectiva da valorização do imóvel, exigida pelo artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil, e tendo o acórdão da Relação, ao julgar improcedente a apelação, mantido o mesmo enquadramento jurídico, apenas acrescentando uma clarificação factual, sem alterar a base normativa nem os critérios legais aplicados, verifica-se que ambas as decisões assentaram na mesma matriz jurídica, sem qualquer inovação relevante para efeitos de

verificação da necessária diversidade essencial de fundamentação que pudesse afastar a dupla conformidade.

Texto Integral

Acordam em conferência na 6ª Secção Cível do Supremo Tribunal de Justiça,

I - Relatório

1. AA, autora e recorrente nos autos, pretende que recaia acórdão sobre a decisão da aqui relatora, que não conheceu do objecto do recurso interposto por ocorrer uma situação de dupla conformidade de julgados impeditiva da admissibilidade da revista normal.

Reafirmando o seu entendimento quanto à admissibilidade de recurso de revista por não ocorrer *dupla conforme* quanto às decisões proferidas pelas instâncias, concluiu na reclamação apresentada:

“1.ª) Ao contrário do decidido, entende a recorrente, ora reclamante, inexistir dupla conforme impeditiva do conhecimento do objeto do recurso.

2.ª) A sentença proferida em 1.ª instância afastou o direito da Autora à indemnização pelo aumento do valor do imóvel prevista no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil, com fundamento em razões de mérito, por considerar que, face ao preço muito reduzido acordado e ao valor real do imóvel à data do contrato, tal atribuição geraria enriquecimento sem causa.

3.ª) O acórdão da Relação de Évora, embora tenha mantido o sentido da decisão, fundamentou de forma distinta, afastando a indemnização com base na falta de prova do valor do imóvel à data do incumprimento, entendendo não estar demonstrado um pressuposto essencial do direito invocado.

4ª) Assim, embora o resultado prático coincida, as decisões das duas instâncias assentam em fundamentos substancialmente diferentes — um de mérito e outro de natureza formal/probatória.

5ª) Não se verifica, por isso, a “fundamentação essencialmente idêntica” exigida pelo artigo 671.º, n.º 3 do CPC, não havendo dupla conforme.”.

2. A **decisão singular** tem o seguinte teor:

“I - Relatório

1. AA instaurou acção comum contra BB, CC, Caixa Geral de Depósitos, SA, e Autoridade Tributária e Aduaneira, deduzindo os seguintes pedidos:

- ser reconhecido o incumprimento definitivo do contrato-promessa (devido à renúncia tácita ao cumprimento por parte da R. BB, nos termos do artigo 808.º, do Código Civil; subsidiariamente, por perda do interesse do credor, nos termos do mesmo preceito;

- subsidiariamente, ser decretada a resolução do contrato promessa de compra e venda, por impossibilidade culposa da prestação imputável à Ré BB, nos termos do artigo 801.º, do Código Civil.

- ser a Ré BB condenada a pagar-lhe as seguintes quantias:

i. €75.000,00, acrescido de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, última parte, do Código Civil;

ii. €25 000,00 pelas benfeitorias realizadas no imóvel e face à impossibilidade de levantamento das mesmas, acrescidos de juros à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento.

- ser-lhe reconhecido o direito de retenção como garantia real do crédito, nos termos do artigo 755.º, n.º 1, alínea f), do Código Civil.

2. Realizado julgamento foi proferida sentença que julgou a acção parcialmente procedente, decidindo nos seguintes termos:

- reconhecer o incumprimento definitivo do contrato promessa por parte da R. BB e a condenação da mesma no pagamento à A do montante de € 35.000,00 (trinta e cinco mil euros) acrescido de juros vencidos e vencendos contados desde a citação até integral pagamento, respeitante ao valor do sinal e bem assim das benfeitorias realizadas no imóvel pela impossibilidade de levantamento das mesmas;

- reconhecer-se à A. o direito de retenção como garantia real do crédito nos termos do art.º 755.º n.º 1 al. f) CC;

- absolver os RR. do demais peticionado pela A.

- custas a cargo de A. e RR na proporção do decaimento.

3. O Ministério Público, em representação da Ré Autoridade Tributária e Aduaneira, apelou e a Autora recorreu subordinadamente.

O tribunal da Relação de Évora proferiu acórdão mantendo a sentença recorrida.

4. A Autora veio interpor revista normal defendendo não se integrar a situação no n.º3 do artigo 671.º do Código de Processo Civil (CPC).

(...)

5. Não foram apresentadas contra-alegações.

6. O tribunal a quo, notificou as partes nos termos do artigo 655.º, n.º1, do Código de Processo Civil (doravante CPC), por considerar que o recurso poderia não ser admissível.

7. A Autora manteve o seu posicionamento e o Exmo. Desembargador Relator admitiu a revista.

8. Tendo sido entendido que se verificava uma situação de dupla conformidade decisória impeditiva do conhecimento da revista, em cumprimento do artigo 655.º, do CPC, foram as partes notificadas em conformidade.

Em resposta a Recorrente reitera a admissibilidade da revista normal, defendendo que o acórdão recorrido enveredou por uma fundamentação essencialmente diversa descaracterizadora da dupla conforme. Sustenta a diversidade de fundamentação das instâncias quanto à não aplicação da última parte do n.º2 do artigo 442.º do Código Civil, alegando que a sentença se fundou num pressuposto de natureza substantiva, traduzido na existência de enriquecimento injustificado e o acórdão num aspecto de índole processual: a ausência de alegação e prova quanto ao valor do imóvel à data do incumprimento.

II – Apreciando

1. Mostra-se pacífico nos autos que à presente revista é aplicável o regime de recursos previsto no artigo 671.º e seguintes, do CPC.

Conforme sublinhado no despacho que determinou o cumprimento do artigo 655.º, do CPC, nos termos do artigo 671º, nº 3, do CPC, sem prejuízo dos casos em que o recurso é sempre admissível, não é admitida revista do acórdão da Relação que confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação

essencialmente diferente, a decisão proferida pela 1ª instância.

Na situação sob apreciação, o acórdão recorrido julgou a apelação da Autora totalmente improcedente e confirmou a sentença, pelo que ocorre identidade no sentido da decisão (condenação da Ré nos termos determinados na sentença) e unanimidade na decisão do colectivo de Juízes Desembargadores.

A questão que vem colocada pela Recorrente é a de saber se ocorre fundamentação essencialmente diversa por forma a permitir a revista normal interposta.

Como assinalado no despacho que determinou o cumprimento do artigo 655.º, do CPC, atento o disposto no artigo 641.º, n.º5, do CPC, o entendimento do tribunal a quo expresso no despacho de admissão da revista não vincula este tribunal, desde logo no que se reporta à verificação de fundamentação diversa por parte do acórdão recorrido.

2. Relativamente ao alcance do conceito de fundamentação essencialmente diferente insito no n.º3 do artigo 671.º do CPC, tem este Tribunal entendido que a descaracterização da dupla conforme exige que o acórdão da Relação, embora confirmativo da decisão da 1.ª instância, sem vencimento, o faça com base em fundamento de tal modo diferente que possa implicar um alcance do caso julgado material diferenciado do que viesse a ser obtido por via da decisão recorrida.

Nessa medida, a ocorrência de uma argumentação jurídica por parte da Relação que se mostre não integralmente coincidente com a fundamentação insita na sentença não é por si suficiente para afastar a dupla conformidade decisória.

Com efeito, na sequência do afirmado em despacho anterior, não existirá diversidade essencial de fundamentação obstativa da aplicação do n.º3 do artigo 671.º do CPC, nas situações em que o acórdão confirmativo da sentença procede a um desvio no caminho interpretativo-aplicativo (...) pela adição de fundamentos, esclarecimento ou rigor de qualificação, mesmo que em sentido distinto. (...) Isso significa que o obstáculo recursório da “dupla conforme” não se preenche com “qualquer alteração, inovação ou modificação dos fundamentos jurídicos do acórdão recorrido relativamente aos seguidos na sentença apelada, qualquer nuance na argumentação jurídica assumida pela Relação para manter a decisão já tomada em 1ª instância.” .

Assim, o afastamento da dupla conforme pressupõe que o tribunal da Relação enverede por um enquadramento jurídico suportado numa solução jurídica inovatória, que aporte preceitos, interpretações normativas ou institutos jurídicos diversos e autónomos daqueles outros enunciados na sentença proferida em 1ª Instância.

3. Nesta ordem de ideias, não podemos deixar de considerar que, no caso em apreço, o tribunal a quo confirmou a sentença com base em idênticos fundamentos jurídicos, a saber, o regime jurídico do contrato-promessa de imóvel, o incumprimento definitivo do mesmo imputável à Ré e o não reconhecimento do direito da Autora ao aumento do valor da coisa.

Com efeito, ambas as instâncias negaram a pretensão da Autora em lhe ser reconhecido o direito de crédito no valor de € 75.000,00 (correspondente ao valor actual do prédio de €85.000,00 por si indicado, deduzido do preço acordado - €20.000,00 - e acrescentando o valor pago a título de sinal - €10.000,00) ao abrigo do disposto no artigo 442.º n.º 2, do Código Civil.

A sentença, partindo do pressuposto de que na apreciação do pedido de indemnização do valor do imóvel se deverá atender ao preço objectivo que o bem prometido vender tinha ao tempo da celebração do contrato-promessa e ao valor objectivo à data do incumprimento do contrato-promessa, concluiu que, no caso, o pedido da Autora (no montante de €75.000,00) se mostrava desajustado, ponderando como valor do imóvel à data da celebração do contrato o respectivo valor patrimonial (€71.537,96 – facto provado n.º 28).

Evidencia-se, assim, que no raciocínio jurídico em que se ancorou, o tribunal de 1.ª instância afastou, desde logo, o direito da Autora pela consideração do valor do imóvel ao tempo da celebração do contrato, sem chegar a ponderar o valor do imóvel ao tempo do incumprimento.

O tribunal a quo na apreciação do referido pedido da Autora partiu de idêntico raciocínio jurídico secundando o entendimento quanto à indispensabilidade de se atender ao valor do imóvel ao tempo da celebração do contrato e à data do incumprimento deste.

Este é, sem dúvida, o núcleo central da fundamentação jurídica em que ambas as instâncias se sustentaram.

O acórdão, porém, na ponderação do valor do imóvel ao tempo da celebração do contrato-promessa não atendeu ao respectivo valor patrimonial, mas a um valor estimado, aditando o facto n.º 34 à factualidade provada. Entendeu,

ainda, que não constava dos factos provados o valor do imóvel à data do incumprimento.

Assim, o acórdão recorrido, embora não tenha coincidido com a sentença da 1.ª instância quanto à ponderação do valor do imóvel ao tempo da celebração do contrato, não deixou de aderir aos seus fundamentos face à ausência de demonstração de um elemento reputado de essencial para a apreciação da pretensão da Autora.

Verifica-se, por isso, que o acórdão recorrido ao julgar a apelação improcedente moveu-se no âmbito das mesmas razões fundamentais de direito que haviam sustentado a decisão em 1.ª instância, não tendo ocorrido qualquer divergência substancial no raciocínio jurídico.

Ocorre, assim, dupla conforme, impeditiva da admissibilidade do recurso de revista normal interposto pela Recorrente.

III - Decisão

Nestes termos, não se conhece do objecto do recurso de revista.

Custas pela Recorrente.”

3. cremos que o entendimento da decisão proferida não pode deixar de ser reiterado, porque, ao contrário do que afirma a Autora, o desvio argumentativo do tribunal *a quo* relativamente à sentença ao sustentar o afastamento do pedido de indemnização ao abrigo do artigo 442.º, n.º 2, última parte, do Código Civil, não consubstancia diversidade de fundamentação relevante por forma a viabilizar a possibilidade de recurso.

Com efeito, na sequência do assinalado na decisão singular, a existência de uma fundamentação essencialmente diversa passível de descaracterizar uma situação de dupla conformidade decisória não se basta com uma divergência meramente acessória ou formal. A diversidade relevante deve ser estrutural e inovadora, traduzindo-se na adopção de um enquadramento jurídico baseado em normas, institutos ou interpretações normativas não utilizados na decisão recorrida.

Como tem vindo a ser considerado por este tribunal, não descaracteriza a dupla conforme o simples reforço argumentativo ou densificação dos fundamentos já utilizados em 1.ª instância, o aditamento de considerações explicativas, clarificações interpretativas ou referências complementares a normas já convocadas, nem a adopção de uma diferente valoração de

elementos factuais, desde que dentro do mesmo enquadramento jurídico essencial.

Vejamos a linha argumentativa das duas decisões.

A sentença

Partindo da verificação de um incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre Autora e Ré, imputável a esta, reconheceu à Autora o direito à resolução do contrato e à restituição do sinal, mas não ao montante indemnizatório reclamado a título de valorização do bem.

O tribunal de 1.^a instância considerou que a indemnização reclamada — correspondente à diferença entre o valor actual do imóvel (€85.000,00) e o preço acordado (€20.000,00), acrescido do sinal (€10.000,00), perfazendo €75.000,00 — não se justificava uma vez que o cálculo do valor da indemnização deveria atender, em função da finalidade da norma (ao conceder a possibilidade de o promitente-comprador não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa como indemnização alternativa ao dobro do sinal), ao valor objectivo do bem prometido vender à data da celebração do contrato-promessa (não ao valor subjectivo desajustado atribuído pelas partes) e ao valor objectivo do mesmo bem à data do incumprimento contratual.

Com base nessa premissa, o tribunal de 1.^a instância entendeu que a pretensão da Autora não podia ser acolhida em função da ponderação do valor actual do imóvel nos termos alegados (€85.000,00) e o valor do imóvel à data da celebração do contrato-promessa em face do valor referência decorrente do valor patrimonial tributário do imóvel (€71.537,96)¹; nessa medida, desatendeu para tal efeito o valor referente ao preço de compra do imóvel acordado (€20.000,00), concluindo: *“Afigura-se pois desajustado e não justificado que a A. peticione indemnização no montante de €75.000,00 quando na verdade no momento da contratação o imóvel não tinha o valor de €20.000,00 constante do contrato promessa apresentando o valor patrimonial de €71.537,96, sendo em 2018 de € 72.611,03, conforme certificado pela Autoridade Tributária.”*

O acórdão

O Tribunal da Relação, ao apreciar a apelação interposta pela Autora, seguiu a mesma linha de raciocínio jurídico, porquanto reafirmou que a determinação do valor indemnizatório ao abrigo do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil, exige

a comparação entre o valor objectivo do bem prometido vender à data da celebração do contrato e à data do incumprimento.

O acórdão recorrido, todavia, procedeu a uma ligeira ampliação da matéria de facto, aditando o facto n.º 34, relativo a uma estimativa do valor do imóvel à data da celebração do contrato, considerando que tal valor não se devia confundir necessariamente com o valor patrimonial.

Ainda assim, apesar dessa clarificação, o tribunal *a quo* não afastou o entendimento jurídico seguido pela 1.ª instância, uma vez que reafirmou a necessidade de demonstração objectiva de ambos os valores e, entendendo que não se provou o valor do imóvel à data do incumprimento, concluiu pela impossibilidade de acolher a pretensão indemnizatória da Autora.

Em síntese:

Tanto a sentença, como o acórdão assentaram sobre a mesma matriz jurídico-normativa:

- o regime do contrato-promessa de compra e venda e da responsabilidade pelo incumprimento (artigos 410.º e 442.º do Código Civil);
- a necessidade de prova dos valores objectivos do bem nas datas relevantes (celebração e incumprimento);
- e a conclusão de que, face à insuficiência da prova produzida quanto à objectividade desses valores, não se verificava o direito ao crédito reclamado.

As diferenças entre as duas decisões limitaram-se, pois, a aspectos não essenciais (reportados a uma perspectiva da situação concreta), sem que nenhuma inovação normativa, conceptual ou interpretativa tenha sido introduzida na determinação dos critérios para a quantificação do alegado direito de crédito previsto no artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil.

Ambas as instâncias partiram do mesmo pressuposto jurídico essencial — o de que a indemnização a que se refere o artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil, visa compensar o promitente comprador pelo eventual diferencial entre o valor do bem e o preço acordado, mas apenas na medida em que esse diferencial se encontre objectivamente demonstrado, o que não sucedeu.

Em face do exposto, resulta manifesto que o acórdão recorrido se manteve fiel à linha de raciocínio jurídico adoptada em 1.ª instância, centrada na questão dos critérios para a quantificação do alegado direito de crédito previsto no

artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil.

A decisão da Relação não inovou no enquadramento jurídico, nem alterou os pressupostos normativos da solução encontrada. Limitou-se a reforçar o percurso argumentativo já traçado, clarificando aspectos probatórios e reiterando a conclusão de que a ausência de prova quanto ao valor objectivo do imóvel impede o reconhecimento do crédito pretendido pela Autora.

Não se verifica, portanto, qualquer diversidade essencial de fundamentação suscetível de descaracterizar a dupla conformidade decisória.

III - DECISÃO

Nestes termos, acordam os juízes neste Supremo Tribunal de Justiça **em indeferir a presente reclamação e pretensão da Reclamante, mantendo a decisão reclamada de não conhecimento do objecto de recurso.**

Custas pela Reclamante/Recorrente, fixando-se em 3 Uc's a taxa de justiça.

Lisboa, 13 de Novembro de 2025

Graça Amara (Relatora)

Luís Espírito Santo

Maria Olinda Garcia
