

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 7868/23.0T8STB.E1

Relator: CRISTINA DÁ MESQUITA

Sessão: 27 Novembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO-PROMESSA

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Sumário

A revogação corresponde a um acordo de extinção de uma relação contratual pelas respetivas partes, sendo uma manifestação do disposto no artigo 406.º, n.º 1, do Código Civil, e cujos efeitos se projectam apenas para o futuro.

Texto Integral

Apelação n.º 7868/23.0T8STB.E1
(2.ª Secção)

Relatora: Cristina Dá Mesquita
Adjuntos: Mário João Canelas Brás
Maria Isabel Calheiros

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Évora:

I. RELATÓRIO

I.1.

(...), Unipessoal, Lda., autora na ação declarativa sob a forma de processo comum que moveu contra (...), (...) e (...), interpôs recurso da sentença proferida pelo Juízo Central Cível de Setúbal, Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal, o qual julgou a ação totalmente improcedente e absolveu os réus do pedido.

Na ação a autora pediu ao tribunal que declarasse a resolução do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre a (...), Lda. e os Réus, por incumprimento definitivo e culposo destes últimos, e que os condenasse,

solidariamente, a pagar-lhe o valor de sessenta e dois mil euros (€ 62.000,00) correspondente à parte do sinal em dobro ainda não recebida, valor que devia ser acrescido dos respetivos juros legais contados desde a data da citação e até integral pagamento. Para tal desiderato, a autora alegou, em síntese, o seguinte: é ex-sócia da sociedade (...), Lda., dissolvida, liquidada e com a sua matrícula já cancelada; a referida sociedade celebrou com os Réus, na qualidade de promitente-compradora, um contrato de compra e venda que teve por objeto o prédio rústico sito na (...), Sesimbra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra na ficha (...), da freguesia de (...), inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), da secção (...), pelo preço de quatrocentos e vinte mil euros (€ 420.000,00), livre de quaisquer ónus ou encargos; a título de sinal e princípio de pagamento, a (...) procedeu ao pagamento de € 42.000,00, conforme convencionado; posteriormente, em 20/07/2018, a (...) e os réus fizeram uma adenda ao contrato-promessa, nos termos da qual o preço da compra e venda passou a ser € 620.000,00; a sociedade entregou aos réus, entre sinais e reforços, o valor de € 62.000,00; os Réus incumpriram definitivamente o contrato-promessa porque venderam o imóvel a um terceiro e procederam à devolução dos € 62.000,00 (sinal em singelo) porque entendem que o contrato foi revogado por acordo das partes. Na sua contestação os réus alegaram, além da exceção de ilegitimidade da Autora^[1], que o contrato-promessa estava sujeito a uma condição resolutiva, a saber, a aprovação de licenciamento para construção no terreno numa área não inferior a 130 m², o que não se veio a verificar, e que as partes acordaram na revogação do contrato; ainda que se entenda que não houve uma revogação do contrato-promessa, a (...) procedeu à resolução do contrato por verificação da cláusula resolutiva. Mais alegaram que a autora age em abuso de direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*, porquanto veio propor a presente ação depois de ter feito operar a revogação/resolução do contrato-promessa, ter solicitado a devolução do sinal em singelo, e de ter criado fundadamente nos réus a convicção de que ela não pretendia cumprir o contrato, pretendendo agora o pagamento do sinal em dobro.

I.2.

A recorrente formula alegações que culminam com as seguintes conclusões:

1. O presente recurso tem por objeto a douda Sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, datada de 23.05.2025, a qual julgou improcedente a presente ação, absolvendo os Réus dos pedidos;
2. Com o devido respeito e salvo melhor opinião, o Tribunal *a quo* cometeu erros graves na apreciação dos meios de prova produzidos e constantes do processo, bem como na respetiva fixação dos factos provados, violando o

disposto no n.º 4 e 5 do artigo 607º do CPC; Assim,

3. O Tribunal *a quo* entendeu não ter ficado provado o interesse da (...) na aquisição do imóvel, pelo preço de € 620.000,00, com base em dois fundamentos, a saber: i) O teor do *email* de 04.10.2019 (cfr. facto provado 9); e b) A circunstância de a testemunha (...) não ter conseguido explicar por que motivo a (...) não marcou a escritura mais cedo, só o tendo feito depois de tomar conhecimento das cartas de 29.10.2019 e de 13.05.2021”;

4. Com o devido respeito, o Tribunal *a quo* decidiu mal, na medida em que da prova efetuada nos autos resultou que a (...) nunca perdeu o interesse na aquisição do imóvel, nomeadamente pelo preço de € 620.000,00, facto que deverá ser aditado.

5. Quanto ao primeiro dos fundamentos invocados pelo Tribunal *a quo*, o mesmo assenta em quatro erros de apreciação, quer da matéria de facto provada (nomeadamente, a que advém da documentação constante do processo), quer da errada desconsideração de vários dos depoimentos prestados em audiência de julgamento. Assim,

6. O Tribunal *a quo* comete um primeiro erro de apreciação ao não ter feito um correto enquadramento das circunstâncias que presidiram ao envio do email de 04.10.2019, por ..., a ... (facto provado 9);

7. Cometendo, ainda, um segundo erro de apreciação na interpretação que fez da conjugação do referido email de 04.10.2019 (facto provado 9) com a carta de 29.10.2019 (facto provado 10);

8. Um terceiro erro de apreciação cometido pelo Tribunal *a quo* tem que ver com a inexistência de um acordo de revogação, tal como pretendido pelas 1ª e 2ª Rés na carta de 29.10.2019 (facto provado 10) em resposta ao *email* da (...) de 04.10.2029 (facto provado 9);

9. Errou, pois, o Tribunal *a quo* quanto à leitura e interpretação das missivas a que se reportam os factos provados 9 e 10, bem como ao desconsiderar as declarações prestadas por (...) na audiência de julgamento designadamente as passagens com início em [00:11:30], [01:35:30] e [01:26:59], já atrás transcritas, das quais se retira que a (...) apenas tentou renegociar o preço de aquisição do imóvel no pressuposto de não ser possível construir 130 m2 e sempre sem qualquer real intenção de revogar o CPCV;

10. Errou, também e quanto a este especto, o Tribunal *a quo* ao desconsiderar o depoimento das testemunhas (...), designadamente a passagem com início a [00:03:05], atrás transcrita; bem como, o depoimento da testemunha (...), designadamente as passagens com início a [00:18:00] e [00:32:30], igualmente atrás transcritas;

11. Com efeito, dos depoimentos das testemunhas (...) e (...) extrai-se a manutenção do interesse da (...) em prosseguir com a aquisição do imóvel pelo

preço de € 620,000,00, bem como a inexistência de qualquer acordo de revogação do CPCV ou, sequer, real intenção da (...) em revogar o mesmo;

12. Da conjugação dos factos provados 9 e 10 não se retira, pois, ter existido um qualquer acordo de revogação do CPCV entre as partes outorgantes, tendo ambas as partes consciência disso mesmo;

13. Deveria, pois, o Tribunal *a quo* ter entendido que as partes nunca chegaram a celebrar um acordo de revogação do CPCV;

14. Este erro advém ainda da errada desconsideração que o Tribunal *a quo* fez do depoimento prestado por (...), designadamente a passagem com início a [00:27:00], atrás transcrita, o qual referiu nunca ter sido assinado qualquer acordo de revogação do CPCV, apesar de a carta de 29.10.2019 (facto provado 10) a ele fazer expressa referência;

15. Um quarto erro de apreciação efetuado pelo Tribunal *a quo* resulta da circunstância de a carta de 29.10.2019 (facto provado 10) não vir assinada pelo 3º Réu, pelo que tal missiva nunca vincularia a totalidade dos promitentes vendedores;

16. Nesse sentido, e também por esta via, da factualidade que resulta dos factos provados 9 e 10 nunca se poderá extrair a existência de um acordo de revogação do CPCV, tal como o Tribunal *a quo* decidiu;

17. Quanto ao segundo dos fundamentos invocados pelo Tribunal *a quo* para não dar como provada a manutenção do interesse da (...) na compra do imóvel por € 620.000,00, diga-se que não se percebe o alcance e a bondade do mesmo para tal desiderato;

18. Com efeito, resulta provado que o CPCV é de 19.07.2018 (facto provado 1) e que a (...) notificou os Réus para a outorga da escritura de compra e venda por carta datada de 02.06.2022 (facto provado 13), sendo que a troca de correspondência havida entre as partes justifica o lapso de tempo decorrido (factos provados 9, 10 e 11).

19. Também resultou provado que a (...) só teve conhecimento da carta dos Réus datada de 13.05.2021 (facto provado 11) em março de 2022 (facto provado 26), facto que justifica o lapso de tempo ocorrido entre 13.05.2021 e março de 2022, bem como a circunstância de só após esta data ter procedido à marcação da escritura de compra e venda (facto provado 13);

20. Ficou também provado terem existido diligências no espaço temporal que mediou a assinatura do CPCV (19.07.2018) e a marcação da escritura (02.06.2022) no sentido de se apurar da capacidade edificativa do imóvel, resultando nomeadamente no parecer do ICNF, de 31.07.2019 (facto provado 28) e do Ofício da Câmara Municipal de Sesimbra de 07.09.2021 (facto provado 27);

21. A este propósito, deveria o Tribunal *a quo* ter tido em consideração o que a

própria testemunha (...) referiu no seu depoimento, cuja passagem registada a [00:26:10] se mostra atrás transcrita;

22. Assim, contrariamente ao entendimento do Tribunal *a quo*, a testemunha Raquel Pessoa justificou plenamente as razões que, em seu entender, estiveram na base da escritura de compra e venda ter sido agendada no ano de 2022 (facto provado 13), entre as quais, referiu estarem as partes representada por advogados, os atrasos das “entidades públicas”, a pandemia Covid 19 e a circunstância da carta dos Réus, datada de 13.05.2021, apenas ter sido recebida pela (...) em março de 2022 (factos provados 11, 13 e 26);

23. No mais, resultou provado que a (...): i) opôs-se frontal e expressamente á revogação do CPCV pretendida pelos Réus; ii) não depositou os cheques recebidos dos Réus, no valor de € 52.000,00, tendo, inclusive, procedido á sua devolução (note-se que tão pouco os ditos cheques eram do valor do sinal pago); iii) informou os Réus da marcação da escritura de compra e venda e instou-os a estarem presentes; e iv) compareceu, devidamente representada, na data agendada para a escritura de compra e venda (21.06.2022), tudo conforme resulta dos factos provados 11, 12, 13, 14 e 17.

24. Todos estes factos deveriam ter sido analisados e ponderados pelo Tribunal *a quo* aquando do julgamento que este fez acerca do interesse da (...) na manutenção do negócio.

25. A isto acresce, ainda, a circunstância de os cheques remetidos pelos Réus à (...), pela carta de 13.05.2021, nunca terem sido depositados, tal qual a testemunha (...), familiar dos Réus, referiu no depoimento prestado em audiência de julgamento, registado a [00:24:30], atrás transcrito;

26. Fazendo uma ponderação entre os referidos 2 (dois) argumentos utilizados pelo Tribunal *a quo* para fundamentar a perda de interesse da ... (cuja razoabilidade e falta de fundamento já foi evidenciada) e as declarações de (...), com início registado a [00:23:00], [00:35:10], [00:39:00] e [01:17:41], bem como dos factos provados 13, 14, 17 e 26, verifica-se que, em termos probatórios, ficou amplamente demonstrada a manutenção do interesse da (...) em prosseguir com o negócio pelo preço de € 620.000,00;

27. Em face do exposto, deve ser acrescentado ao leque dos factos provados o seguinte facto (facto provado 30):

30 – A (...) sempre manteve interesse em adquirir o imóvel pelo preço de € 620.000,00.

28. Do que fica exposto, resulta também que o Tribunal *a quo* julgou mal a presente ação, na medida em que a factualidade provada não permitia e não permite a conclusão de que o Contrato Promessa de Compra e Venda tenha sido revogado por mútuo consenso;

29. Fez, assim, o Tribunal *a quo* uma errada apreciação destes meios de prova

(email de 04.10.2019/Doc. 6 da petição inicial; carta de 29.10.2019/Doc. 7 da petição inicial), interpretando-os de forma incorreta, bem como errada apreciação das declarações prestadas por (...) e depoimentos das testemunhas (...) e (...), nas passagens áudio atrás identificadas.

30. A decisão recorrida viola, assim e também, o disposto nos artigos 607.º, n.º 4 e 5, do CPC, bem como o disposto nos artigos 236.º a 239.º do Código Civil.

31. Posto isto, resulta provado que os Réus vieram a vender a terceiros o imóvel pelo preço de € 695.000,00 (facto provado 20), o que significa terem vendido o imóvel a terceiros por um preço superior em € 75.000,00 relativamente ao preço que havia sido acordado com a ... (factos provados 3 e 20);

32. Desse modo, o CPCV sempre se manteve em vigor até os Réus incumprirem, definitiva e culposamente, com o mesmo, vendendo o imóvel a terceiros.

33. São, assim, os Réus responsáveis pela devolução à (...) do sinal em dobro, devendo a ação ter sido julgada totalmente procedente, com a consequente condenação dos Réus no pagamento da metade do sinal em dobro que se mostra em falta, i. e, de € 62.000,00, a contar da citação.

Nestes termos, e nos melhores de direito, doutamente supridos por V. Exas., deverá o presente recurso ser admitido e julgado procedente, com as legais consequências.

Assim decidindo, V. Ex^{as}. farão, como sempre, JUSTIÇA!»

I.3.

Os recorridos apresentaram resposta às alegações, culminando com as seguintes conclusões:

«

1. Nos termos da douda sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, foi julgado improcedente, por não provado, o pedido formulado pela Recorrente, de condenação solidária dos Recorridos no pagamento da quantia de € 62.000,00, correspondente à parte do sinal em dobro.

2. Isto porque, o douto Tribunal *a quo* valorou corretamente a prova produzida, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e da prudente convicção do julgador, pelo que entendeu e bem, atenta a materialidade fáctica apurada, que o contrato promessa foi revogado por mútuo consenso, e que inexistia incumprimento definitivo dos RR.

3. Não concordando com tal decisão, veio a ora Recorrente apresentar recurso, com fundamento na incorrecta apreciação da prova pelo Tribunal *a quo*, impugnando a resposta deste Tribunal à matéria de facto (não provada),

entendendo que o ponto 2 da lista de factos não provados deve ser integrado na matéria de facto considerada provada.

4. Por outro lado, a Recorrente entende que o tribunal *a quo* fez uma errada interpretação dos pontos 9 e 10 da matéria de facto considerada provada, pretendendo que a sentença recorrida seja revogada, de modo a que os Recorridos sejam condenados no pedido por si formulado.

5. Com efeito, a Recorrente parece olvidar que no nosso direito predomina o princípio da livre apreciação da prova, previsto no artigo 607.º, n.º 5, do CPC, nos termos do qual o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto, quando não estejam em causa factos cuja prova a lei exija formalidade especial ou que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.

6. Acresce que, em sede de recurso, o Tribunal da Relação pode alterar a matéria de facto fixada dentro do respeito pelo princípio da livre apreciação das provas, atribuído ao julgador em 1ª instância e dentro do restrito papel do Tribunal da Relação em sede de reapreciação da matéria de facto, aos casos excepcionais de manifesto erro na apreciação da prova, de flagrante desconformidade entre os elementos probatórios disponíveis e a decisão do tribunal recorrido sobre matéria de facto.

7. Através do recurso a que ora se responde, a Recorrente começa por se insurgir contra a matéria julgada não provada pelo Tribunal *a quo*, designadamente no ponto 2 dos Factos Não Provados, porém, como estamos perante elementos de prova a apreciar livremente pelo tribunal, fazendo actuar igualmente os princípios da oralidade e imediação (de que o Tribunal superior necessariamente já não beneficia) nesta sede, importa apenas averiguar se o Tribunal *a quo* incorreu, de facto, num erro ostensivo na apreciação da prova e/ou numa apreciação totalmente arbitrária das provas produzidas em audiência de julgamento, ignorando directamente as mais elementares regras da experiência.

8. E a resposta é claramente negativa, porquanto, o Tribunal *a quo* formou a sua convicção mediante a apreciação global, crítica e conjugada de todos os meios de prova produzidos, de acordo com as regras da experiência comum e a livre apreciação da prova prevista na lei, resultando de forma inequívoca, da sequência factual resultante dos factos provados 7 a 12, que a sociedade (...), Lda. perdeu o interesse na aquisição do imóvel pelo preço inicialmente acordado de € 620.000,00.

9. Efectivamente, o email remetido pela (...) aos promitentes vendedores em 04.10.2019 (facto provado 9) constitui prova documental clara e objectiva, que contraria frontalmente as declarações de parte de (...), bem como os

depoimentos das testemunhas (...) e (...), pondo em causa a sua credibilidade e valor probatório, nos termos do artigo 396.º do Código Civil e do artigo 607.º, n.º 5, do Código de Processo Civil, sendo que, a força probatória dos depoimentos testemunhais é apreciada livremente pelo tribunal, em confronto com os demais meios de prova.

10. Foi, pois, no exercício legítimo dessa prerrogativa de livre apreciação da prova, consagrada no artigo 607.º, n.º 5, do CPC, que o Tribunal *a quo* decidiu – e bem – não dar como provado o ponto 2 da matéria de facto.

11. Por outro lado, a comunicação remetida pela (...) aos promitentes vendedores, em 04/10/2019 (facto provado 9) consiste numa alteração substancial da sua posição negocial, traduzida na formulação de uma proposta alternativa: ou a redução do preço para € 200.000,00 ou, em alternativa, a cessação do contrato-promessa com a consequente devolução do sinal.

12. E a (...), Lda. ao declarar que não pretendia prosseguir com a aquisição pelo preço convencionado pelas partes no contrato promessa, no valor de € 620.000,00 (seiscentos e vinte mil euros), mas apenas pelo preço de € 200.000,00, por não ser possível construir os 130 m² e possivelmente nem sequer os 100 m², não deixou qualquer dúvida aos Recorridos que a promitente compradora se desinteressou na concretização do negócio e propôs como alternativa a revogação do contrato promessa.

13. Acresce que, com a resposta dos Recorridos, datada de 29/10/2019, recusando a redução do preço e aceitando a cessação (revogação) do contrato promessa de compra e venda com a devolução do sinal, seguida do silêncio absoluto da promitente compradora durante quase três anos — mesmo após nova comunicação de 13/05/2021, acompanhada dos cheques para devolução do sinal — confirma, sem margem para dúvida, que, a partir de 29 de Outubro de 2019, o contrato deixou de produzir efeitos, por mútuo consentimento das partes.

14. O legal representante da Recorrente, referiu, nas suas declarações de parte, que o email a propor a redução do preço ou a devolução do sinal seria apenas um bluff, porque, segundo ele, a (...) continuaria interessada no terreno pelo preço fixado no contrato promessa, isto é, no valor de € 620.000,00, acrescentando ainda que a área de construção, afinal, não seria relevante.

15. A ser verdade a alegação do representante legal da promitente compradora de que a comunicação de 04/10/2019 teria sido apenas um mero “bluff”, tal conduta configura uma actuação manifestamente incompatível com o princípio da boa-fé que deve nortear as negociações e a execução dos contratos.

16. Com efeito, quem está genuinamente interessado em adquirir um imóvel não recorre a

expedientes artificiais para, de seguida, permanecer mais de três anos sem responder às comunicações dos promitentes vendedores, sem manter qualquer contacto com os mesmos, sem apresentar novas propostas e sem promover diligência alguma conducente à concretização do negócio.

17. E com esse comportamento apenas consolidou, de forma legítima, a convicção dos promitentes vendedores de que o contrato-promessa havia cessado, por acordo, sendo incompatível a alegação de que a (...) mantinha interesse na aquisição do imóvel pelo preço convencionado.

18. A comunicação remetida pela promitente compradora em 04/10/2019, conjugada com a inércia prolongada da (...) é, pois, frontalmente incompatível com a alegação de que mantinha interesse na aquisição do terreno pelo preço convencionado, traduzindo-se numa clara violação dos deveres de lealdade, cooperação e seriedade negocial que decorrem do princípio da boa-fé.

19. O alegado “bluff” da (...) não se traduz em qualquer renegociação na aquisição do terreno, pois o que foi proposto não foi a compra pelo preço convencionado, mas apenas a redução para € 200.000,00 ou, em alternativa, a devolução do sinal, por essa razão, em face à prova produzida, não merece qualquer censura a resposta dada pelo Tribunal *a quo* quanto aos factos que constam da matéria dada como não provada no ponto 2.

20. Efectivamente a testemunha (...) não conseguiu esclarecer por que motivo a (...), após a resposta dos Recorridos datada de 29/10/2019 (facto provado n.º 10) permaneceu em absoluto silêncio durante quase três anos, não sabendo justificar, por que razão a (...) não promoveu qualquer diligência para a marcação da escritura, abstendo-se de interpelar os promitentes vendedores ou de adoptar qualquer ato conducente à execução do contrato.

21. Na verdade, a (...) nesse período de tempo, nem sequer remeteu qualquer comunicação de resposta aos promitentes vendedores, por isso, entendeu, e bem, o Tribunal ao sublinhar que "Sendo que não deixa de ser sintomático, a este propósito, que a testemunha (...) não tenha conseguido explicar por que motivo a (...) não marcou a escritura mais cedo, só o tendo feito depois de tomar conhecimento das cartas de 29.10.2019 e 13.05.2021".

22. Alega a Recorrente que “... a questão da área de construção poder não vir a atingir os 130 m2 também nunca foi obstáculo à concretização do negócio”, contudo, tal alegação não corresponde à verdade, porquanto, as partes acordaram expressamente que o contrato promessa de compra e venda ficaria subordinado à condição de aprovação, pelas entidades administrativas, de licenciamento para construção, no terreno, com uma área mínima de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados.

23. Conforme resulta dos factos provados 3, nos termos da cláusula segunda, n.º 2, do CPCV estipularam as partes que “Atendendo a que o terreno tem uma pequena ruína, a qual cria nas partes a expectativa de permitir a construção urbana, bem como atendendo ao facto de que a possibilidade de construção depende de autorização administrativa para o efeito, a presente promessa de compra apenas se manterá se for aprovado um licenciamento para construção (doravante designado por “Licenciamento”, no Terreno, com uma área mínima de construção de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados.”

24. Pelo que, contrariamente ao que a Recorrente procura fazer crer nas suas alegações, a subsistência do contrato-promessa de compra e venda estava expressamente condicionada à aprovação, pelas entidades competentes, de licenciamento para construção no terreno, com uma área mínima de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados.

25. Na douda sentença recorrida, o Tribunal *a quo* entendeu, e bem, que “(...) atendendo aos pontos 4 e 5 da cláusula segunda e à circunstância de não ter havido acordo expresse de prorrogação do prazo por mais seis meses, proposta na carta de 19.06.2019, ponto é que o email de 04.10.2019 só poderia ser entendido no sentido de que a promitente compradora só estava interessada em adquirir o imóvel pelo preço de € 200.000,00; caso contrário, pretendia “desfazer” o negócio por via da devolução do sinal prestado”.

26. Acrescenta ainda o douto Tribunal *a quo*, com acerto, que “(...) Até porque para isso apontava também a circunstância de o n.º 5 da cláusula segunda do contrato promessa estabelecer que, não estando o licenciamento aprovado (licenciamento para construção com uma área mínima de, pelo menos, 130 metros quadrados, como se refere no n.º 2 da mesma cláusula), após a prorrogação prevista no número anterior (pelo prazo de seis meses subsequente a 31.12.2018), “... podem as partes prorrogar o presente contrato por mútuo acordo ou pode a Promitente Compradora pedir o reembolso do sinal em singelo ...”.

27. Assim, ficou contratualmente previsto, nos n.ºs 4 e 5 da Cláusula 2ª, a possibilidade da promitente compradora, (...), Lda., resolver o contrato promessa, pedindo o reembolso do sinal em singelo, caso o licenciamento não se encontrar aprovado, até 31 de Dezembro de 2018 ou até 30/06/2019, após prorrogação por mais 6 (seis) meses.

28. O contrato promessa de compra e venda não foi prorrogado, porquanto os promitentes

vendedores não aceitaram a prorrogação proposta e conforme resulta do facto provado 25, o licenciamento não estava aprovado, por a (...), Lda. não ter submetido para aprovação o pedido de licenciamento para construção, no terreno, junto das entidades administrativas competentes.

29. Acontece que, em 04/10/2019, (facto provado 9) a promitente compradora comunicou aos RR., ou estes aceitariam reduzir o preço do terreno para o valor de € 200.000,00 ou caso contrário, a (...), pretendia cessar o negócio por via da devolução do sinal prestado e o que ocorreu foi que, perante tal *email*, os promitentes vendedores não aceitaram a redução do preço, mas concordaram na revogação do contrato, o que comunicaram de imediato através da carta de 29.10.2019 (facto provado 10), mediante declaração que se tem por eficaz (artigo 224º, n.º 1, do CC).

30. Invoca o Recorrente que o Tribunal *a quo* incorreu em erro de apreciação, por inexistência de acordo de revogação do contrato-promessa de compra e venda.

31. Contudo, a (...), Lda., ao declarar que não pretender prosseguir com a aquisição pelo preço convencionado no contrato promessa – € 620.000,00 (seiscentos e vinte mil euros) – mas apenas pelo preço de € 200.000,00, por não ser possível construir os 130 m2 e possivelmente nem sequer os 100 m2, não deixou dúvidas aos Recorridos que a promitente compradora se desinteressou na concretização do negócio e por conseguinte, os promitentes vendedores e a (...), Lda. decidiram pôr termo aos efeitos do contrato promessa mediante a sua revogação.

32. Por conseguinte, neste contexto, é inegável que o enquadramento jurídico dos factos considerados provados feito pelo Tribunal *a quo* não merece qualquer reparo, estando claramente demonstrado que os promitentes vendedores não aceitaram a redução do preço e concordaram na revogação do contrato, o que comunicaram de imediato através da carta de 29.10.2019 (facto provado 10), mediante declaração que se tem por eficaz (artigo 224º, n.º 1, do CC).

33. Finalmente, o Tribunal *a quo*, considerou, e bem, que a ausência de assinatura do 3º Réu na carta de 29.10.2019 (facto provado 10) não inviabiliza a revogação do contrato promessa, porquanto a vontade de revogação do contrato promessa foi confirmada / ratificada na carta de 13.05.2021 (facto provado 11), que foi subscrita por todos os promitentes vendedores, inclusive o 3º Réu, e na qual se procedeu à devolução do sinal.

34. Por todo o exposto, bem andou o douto Tribunal *a quo* ao decidir como o fez, julgando a acção totalmente improcedente e absolvendo os Recorridos do pedido.

Nestes termos, negando provimento ao presente recurso, farão Vossas Excelências, Juízes

Desembargadores do Venerando Tribunal da Relação de Évora, o que é de inteira JUSTIÇA.»

I.4.

O recurso foi recebido pelo tribunal *a quo*.

Corridos os vistos em conformidade com o disposto no artigo 657.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.1.

As conclusões das alegações de recurso (cfr. *supra* I.2) delimitam o respetivo objeto de acordo com o disposto nas disposições conjugadas dos artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, ambos do CPC, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2 e artigo 663.º, n.º 2, ambos do CPC), não havendo lugar à apreciação de questões cuja análise se torne irrelevante por força do tratamento empreendido no acórdão (artigos 608.º, n.º 2, e 663.º, n.º 2, do CPC).

II.2.

No caso cumpre conhecer das seguintes questões:

- 1 - Impugnação do julgamento de facto.
- 2 - Reapreciação do mérito da decisão.

II.3.

FACTOS

II.3.1.

O tribunal de primeira instância julgou **provados** os seguintes factos:

«1. Em 19.07.2018, a (...), Lda., de um lado, e os RR., de outro lado, assinaram um documento denominado «Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel», nos termos do qual a primeira prometeu comprar aos segundos, que prometeram vender, pelo preço de € 420.000,00, o prédio rústico sito na (...), limites da (...), Sesimbra, freguesia de (...), concelho de Sesimbra, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob o sob o n.º (...), da freguesia de (...), inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção (...).

2. No ato da assinatura do referido contrato, a título de sinal e princípio de pagamento, a (...) pagou o valor de € 42.000,00, assim distribuído:

- € 21.000,00 à 1ª Ré;
- € 10.500,00 à 2ª Ré;
- € 10.500,00 ao 3º Réu;

ficando estipulado que o remanescente do preço (€ 378.000,00) seria pago no ato da escritura pública de compra e venda.

3. As cláusulas segunda, quarta e sexta do referido contrato promessa têm

além do mais a seguinte redação:

“(…)

Cláusula Segunda

(…)

2. Atendendo a que o terreno tem uma pequena ruína, a qual cria nas partes a expectativa de permitir a construção urbana, bem como atendendo ao facto de que a possibilidade de construção depende de autorização administrativa para o efeito, a presente promessa de compra **apenas se manterá** se for aprovado um licenciamento para construção (doravante designado por

“Licenciamento”), no Terreno, com uma área mínima de construção de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados.

3. Para os efeitos do número anterior, os promitentes vendedores entregarão, com a assinatura do presente contrato promessa, uma procuração a favor da promitente compradora para apresentar todos os documentos necessários à submissão do pedido do projecto de licenciamento em nome daqueles junto das autoridades administrativas que forem necessárias para o efeito, comprometendo-se a conceder, se necessário em novo documento, os demais poderes que vierem a ser necessários para o efeito, sendo esta uma condição essencial do negócio.

4. Se até ao dia 31 de Dezembro de 2018, o Licenciamento não se encontrar aprovado, a promitente compradora tem a faculdade de promover a prorrogação do presente contrato por mais 6 (seis) meses ou pedir o reembolso do sinal em singelo, o qual deverá ser entregue pelos Promitentes Vendedores no prazo de oito dias após notificação para o efeito.

5. Se, no final da prorrogação prevista no número anterior, o Licenciamento não estiver ainda aprovado, podem as partes prorrogar o presente contrato por mútuo acordo ou pode a Promitente Compradora pedir o reembolso do sinal em singelo, o qual deverá ser entregue pelos Promitentes Vendedores no prazo de 8 (oito) dias após notificação para o efeito.

6. As Partes acordam que é considerada essencial para a vontade de contratar da Segunda Contraente a viabilidade de construção urbana no terreno, sem a qual esta perde o interesse no negócio.

7. As Partes acordam ainda, sob pena de a Segunda Contraente poder invocar incumprimento do presente contrato pelos Promitentes Vendedores, exigindo o sinal em dobro, que, nos próximos 90 (noventa) dias contados da assinatura do presente contrato, deverá ser escriturada a eficácia real da presente promessa, registando a promessa de alienação a favor da Segunda Contraente, num Cartório Notarial a marcar pela Promitente Compradora, que notificará os Promitentes Vendedores do dia, hora e cartório notarial de Lisboa em que a mesma se há-de celebrar com pelo menos 5 (cinco) dias de

antecedência.

(...)

Cláusula Quarta

A escritura de compra e venda do Imóvel Prometido celebrada nos 2 (dois) meses seguintes ao Licenciamento, mas nunca antes de decorridos, pelo menos, 11 (onze) meses da data de assinatura do presente contrato promessa, a menos que a Promitente Compradora o queira, incumbindo a sua marcação à mesma, que notificará os Promitentes Vendedores do dia, hora e cartório notarial de Lisboa em que a mesma se há-de celebrar com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência”.

(...)

Cláusula Sexta

Em caso de incumprimento definitivo do presente contrato por facto imputável aos 1.^{os} contraentes é aplicável o disposto no artigo 442.º do Código Civil, pelo que a Promitente Compradora poderá resolver o presente Contrato-Promessa e os Promitentes Vendedores ficarão obrigados a devolver-lhe, em dobro, as quantias entregues a título de sinal e seus reforços, salvo se a 2.^a Outorgante optar pela execução específica do presente contrato. (...).”.

4. Em 20.07.2018, a (...) e os RR. celebraram uma adenda ao contrato promessa, nos termos da qual o preço da prometida compra e venda passou de € 420.000,00 para € 620.000,00.

5. O valor total pago aos RR., entre sinal e reforços, ascendeu a € 62.000,00.

6. Na data em que foi assinado o contrato promessa, os RR. assinaram também uma procuração, a qual ficou na posse do representante legal da ... (...), procuração essa que não se encontrava datada mas da qual consta, além do mais, o seguinte:

“(...) constituem seu bastante procurador (...) (...) a quem confere os mais amplos poderes necessários, incluindo os de substabelecer, para, isoladamente, em nome e representação dos Mandantes, praticar e executar todos e quaisquer dos seguintes actos:

*a) Representar os Mandantes perante a Câmara Municipal de Sesimbra podendo submeter, assinar e executar documentos, requerimentos, declarações, petições, reclamações, recursos e todos e quaisquer documentos e instrumentos que se mostrem necessários, bem como comparecer, representar e participar em reuniões, praticar quaisquer atos e efetuar diligências, sempre que tal seja solicitado ou necessário, **relativamente a um pedido de informação prévia, estudos de viabilidade e/ou processo de licenciamento para construção no prédio rústico, sito na(...), limites da (...), Sesimbra, freguesia de (...), concelho de Sesimbra, inscrito na***

respectiva matriz sob o artigo (...), Secção (...), descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob o n.º (...) - freguesia de Sesimbra (...)."

7. A (...) enviou aos RR. uma carta datada de 19.06.2019, carta essa que os RR. efetivamente receberam e cujo conteúdo é além do mais o seguinte:

"(...)

Assunto: Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel, Terreno na (...) Exmos. Senhores,

Serve a presente para informar das diligências que os arquitectos têm feito até agora, relativamente ao contrato referido no assunto (...).

O terreno em questão está abrangido por vários instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial, sendo uma área totalmente protegida e onde é muito complicado construir. Ainda assim, estamos a fazer um esforço para saber se é possível construir, o que, como V. Exas. sabem, é condição essencial do nosso negócio.

Ora, se a possibilidade de construção parece ser mais viável para uma parte da ruína existente, outra parte da construção está mais em risco, porque parece que a ruína não foi toda construída ao mesmo tempo. Infelizmente, e como se sabe, estas coisas com as Câmaras e demais institutos, demoram muito tempo e precisam da confirmação de várias entidades.

Como tal, pergunto se seria possível assinarmos uma prorrogação do CPCV por mais 6 meses, por forma a termos tempo de continuar as diligências para apurar a viabilidade construtiva no terreno. Esta prorrogação do CPCV seria acompanhada de um reforço de sinal, no valor de € 10.000,00 (dez mil euros). (...)"

8. Os RR. não deram resposta no sentido de aceitarem a prorrogação do prazo referida na carta de 19.06.2021.

9. Em 04.10.2019, a ... remeteu a ... (para ser transmitido aos RR.) um *email* com o seguinte teor:

"Boa tarde sr. (...),

Por favor transmitir esse email para os vendedores,

Exmos. Senhores

D. (...)

D. (...)

(...)

Relativamente ao contrato-promessa assinado, sobre o Imóvel propriedade de V. Exas., sito na (...), venho, enquanto representante da (...), Lda., promitente compradora, expor o seguinte:

Da informação que foi possível apurar junto dos organismos competentes, bem como do estudo que fizemos com os arquitectos sobre a área de construção no

local, nomeadamente através de fotografias aéreas antigas, a conclusão é a de que, além de um uso restrito do terreno, não será possível construir os 130 m2 no terreno, e possivelmente nem sequer dará para chegar aos 100 m2 de construção.

Pelo que, pergunto a V. Exas. se têm interesse em a) reduzir o preço (proponho a quantia de € 200.000,00) ou b) devolver os montantes que entreguei a título de sinal (€ 52.000,00, no total).

Aguardo a vossa resposta e apresento os melhores cumprimentos.

(...)”.

10. As 1ª e 2ª RR. responderam ao email referido no ponto anterior por carta datada de 29.10.2019, carta essa que a (...) efetivamente recebeu e cujo conteúdo é além do mais o seguinte:

“(..."

Quanto à área de construção do terreno, reiteramos que existe a possibilidade de reconstrução da ruína existente no terreno e cuja área é de pelo menos 130 (cento e trinta) metros quadrados.

Finalmente, vimos pela presente comunicar a V. Exas. que declinamos reduzir o preço do terreno e pretendemos devolver os montantes entregues a título de sinal, no valor global de € 52.000,00 (cinquenta e dois mil euros), após assinatura de acordo de revogação do contrato promessa de compra e venda. Para o efeito, solicitamos a V. Exas. que nos informem, qual a data em que o gerente da promitente vendedora estará disponível para outorgar o referido acordo de revogação do contrato promessa de compra e venda.

(...)”.

11. Os RR. enviaram à (...) uma carta datada de 13.05.2021 com o seguinte conteúdo:

“(..."

Por carta sem data e remetida por correio electrónico, em 04 de Outubro de 2018, a (...), Lda., na qualidade de promitente compradora no âmbito do CPCV celebrado em 18/07/2018, propôs a redução do preço ou em alternativa a cessação do referido contrato, por acordo das partes, com a consequente devolução dos montantes entregues a título de sinal, no valor global de € 52.000,00 (...).

Os signatários, na qualidade de promitentes vendedores, por carta registada com aviso de recepção, datada de 29/10/2019, recusaram reduzir o preço do terreno, tendo concordado com a cessação do contrato por acordo, e com a consequente devolução dos montantes entregues a título de sinal, no valor global de € 52.000,00 (...).

Na comunicação que remeteram à (...), Lda., os signatários, solicitaram ainda informação sobre a disponibilidade do gerente da promitente compradora em

outorgar um acordo de revogação do contrato promessa, para nesse acto procederem à entrega das quantias a título de sinal.

Não tendo os promitentes-vendedores obtido qualquer resposta de V. Exas. à supra referida solicitação, vimos pela presente proceder à devolução dos montantes entregues a título de sinal, através de 3 cheques, que seguem junto à presente comunicação, a saber:

1) Cheque n.º (...) da CGD, datado de 13/05/2021, no valor de € 26.000,00 (...);

2) Cheque n.º (...) da CGD, datado de 13/05/2021, no valor de € 13.000,00 (...);

3) Cheque n.º (...) da CGD, datado de 13/05/2021, no valor de € 13.000,00 (...);

Sem outro assunto, apresentamos os nossos melhores cumprimentos, (...)."

12. A carta a que se alude no ponto anterior foi acompanhada dos três cheques a que faz referência.

13. A (...) respondeu à missiva de 13.05.2021 através de carta de 02.06.2022, carta essa que foi efetivamente recebida pelos RR. em 13.06.2022 e cujo conteúdo é, além do mais, o seguinte:

"(...)

Reportamo-nos ao Contrato Promessa de Compra e Venda ("CPCV"), celebrado em 19.07.2018, e respetivos Aditamentos, que teve por objeto o prédio rústico sito em (...), limites da (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob o n.º (...), da freguesia de Sesimbra (...), e inscrito na matriz predial rústica da referida freguesia sob o artigo (...), Secção (...).

Fazemos, também, referência à V/carta, datada de 13.05.2021, da qual (lamentavelmente) só tivemos conhecimento no passado dia 29.03.2022 e à qual passaremos, de seguida, a responder:

Em primeiro lugar, cumpre-nos demonstrar a nossa total estupefação por V. Exas. fazerem referência a uma pretensa cessação do CPCV por acordo, mormente fundada na comunicação que vos foi dirigida em 04.10.2019.

Conforme resulta do teor de tal missiva, esta apenas visou obter esclarecimentos relativamente à previsível área de construção do imóvel objeto do CPCV e, bem assim, aferir se V. Exas. estariam na disponibilidade de renegociar o preço do mesmo.

Em resposta, V. Exas. remeteram-nos a carta, datada de 29.10.2019, na qual esclareceram a questão relativamente à área do imóvel e nos informam de que pretendiam "devolver os montantes a título de sinal, no valor global de € 52.000,00 (cinquenta e dois mil euros), após a assinatura de acordo de

revogação do contrato promessa de compra e venda”.

Porém, não só nunca houve qualquer intenção da (...), Lda. de revogar o CPCV, bem como nunca chegou a existir, de facto, qualquer negociação - e muito menos acordo (escrito ou verbal) - entre as partes nesse sentido.

Posto isto, impõe-se esclarecer V. Exas. de forma categórica que o CPCV celebrado se encontra plenamente em vigor, sendo a interpretação que V. Exas. pretendem retirar da comunicação datada de 04.10.2019 manifestamente abusiva.

Em segundo lugar, cumpre referir que o valor total pago a V. Exas., a título de sinal e princípio de pagamento, ascende à data de hoje a € 62.000,00, e não a € 57.000,00, como certamente por lapso é referido na carta sob resposta. Sem prejuízo, aproveitamos a ocasião para proceder à devolução a V. Exas. dos 3 (três) cheques que nos foram remetidos e que, como é óbvio, nunca foram apresentados a pagamento.

Em terceiro lugar, reiteramos o nosso interesse em prosseguir com a outorga da escritura de compra e venda do imóvel e, nesse sentido, notificamos V. Exas., nos termos e ao abrigo do disposto na Cláusula Quarta do CPCV, para a outorga da escritura pública de compra e venda, a qual se encontra agendada para o próximo dia 21 de junho de 2022, pelas 16:00 horas, no Cartório Notarial do Dr. (...), sito na Av. (...), n.º 15, 1.º, em Lisboa.

Mais informo V. Exas. que deverão comparecer na data, hora e local referidos acompanhados dos vossos documentos de identificação, sendo ainda necessária a comparência e intervenção dos respetivos cônjuges.

Caso V. Exas. tenham alguma questão, pedimos por favor que entrem em contacto para o seguinte endereço de email: j...@adcecija.pt

Sem outro assunto, subscrevemo-nos, com os melhores cumprimentos, (...).”.

14. Os cheques que acompanharam a carta de 13.05.2021 foram devolvidos com a missiva de 02.06.2022.

15. À carta de 02.06.2022 responderam as RR. e (...) por missiva datada de 15.06.2022, na qual informaram “que o imóvel foi, entretanto, vendido a terceiros”, e comunicaram que procediam “novamente à devolução dos montantes entregues a título de sinal, no valor global de € 62.000,00 (...), através de 3 cheques (...):

1) Cheque bancário n.º (...) da CGD, datado de 15/06/2022, no valor de € 31.000,00 (...)

2) Cheque bancário n.º (...) da CGD, datado de 15/06/2022, no valor de € 15.000,00 (...)

3) Cheque bancário n.º (...) da CGD, datado de 15/06/2022, no valor de € 15.000,00 (...)

(...).”.

16. A missiva de 15.06.2022 foi efetivamente recebida pela (...) em 21.06.2022, mas os remetentes enviaram email com o mesmo conteúdo em 17.06.2022, email esse que foi recebido no endereço eletrónico indicado na cláusula nona do contrato-promessa aludido em 1.
17. A escritura agendada pela (...) para o dia 21.06.2022 não se realizou, sendo que ao ato compareceu apenas a Dra. (...), munida de procuração passada pela sociedade a seu favor.
18. A (...) procedeu ao depósito dos cheques enviados com a carta de 15.06.2022, que obtiveram boa cobrança.
19. Por escritura de doação de 04.11.2021, o 3º R. doou ao seu filho, (...), por conta da quota disponível e com dispensa de colação, 3/16 avos do imóvel referido em 1, que o primeiro havia adquirido por partilha extrajudicial, tendo o referido (...) registado a aquisição a seu favor pela Ap. (...), de (...).
20. Por escritura de compra e venda de 03.05.2022, pelo preço de € 695.000,00, as RR. e (...) venderam o imóvel referido em 1 a (...) e (...), ambos de nacionalidade neerlandesa, que procederam registo de aquisição a seu favor pela Ap. (...), de (...).
21. A escritura de 03.05.2022 foi antecedida da celebração de contrato promessa de compra e venda de 15.12.2021.
22. A dissolução e encerramento da liquidação da (...), Lda., foram inscritos no registo comercial através da Ap. (...)/(...).
23. À data do registo da dissolução e encerramento da liquidação da (...) a A. era a titular das duas quotas da sociedade, uma no valor de € 3.750,00 e outra no valor de € 1.250,00, quotas essas representativas de 100% do capital social.
24. À data em que foi assinada e entregue a procuração a que alude a cláusula segunda, n.º 3, do contrato promessa, ainda se encontravam registados 2/6 do imóvel a favor de (...), sendo que a aquisição desses 2/6 pela R. (...), por partilha da herança deixada pela referida (...), foi inscrita no registo predial em 03.03.2022.
25. A (...) não promoveu o licenciamento de qualquer obra no terreno.
26. A carta de 13.05.2021 foi enviada para a morada indicada no contrato promessa, mas a (...) apenas dela teve conhecimento em março de 2022.
27. Por ofício de 07.09.2021, a Câmara Municipal de Sesimbra, na sequência de requerimento de 26.08.2021, informou que o prédio referido em 1 “não tem capacidade construtiva mas permite a conservação da edificação existente”.
28. Por ofício de 31.07.2019, o ICNF, em resposta a pedido de informação sobre a viabilidade de construção apresentado por (...), advogado da (...), relativamente ao prédio referido em 1, informou que a edificação existente poderia ser objeto de obras de reconstrução ou de alteração, mas que tais

obras “não poderão implicar o aumento de áreas de construção e de implantação, nem da cêrcea das preexistências”.

29. Não foi marcada escritura para conferir eficácia real ao contrato promessa.»

II.3.2.

O tribunal de 1ª instância julgou não provada a seguinte factualidade:

«1. A (...) não promoveu o licenciamento por facto imputável aos Réus.

2. A (...) sempre manteve interesse em adquirir o imóvel pelo preço de € 620.000,00.»

III.

Apreciação do objeto do recurso

III.1.

Impugnação da decisão relativa à matéria de facto

No seu recurso a apelante defende que *o ponto n.º 2 do elenco dos factos não provados deverá transitar para o elenco dos factos provados* e que o julgador *a quo* «fez um errado julgamento da causa em face dos factos dados como provados, nomeadamente dos factos provados 9 e 10 acerca dos quais fez uma notória e errada interpretação, com o consequente julgamento dos mesmos», aduzindo que «o tribunal *a quo* veio a considerar – erradamente, a nosso ver – ter existido uma revogação do Contrato-Promessa de Compra e Venda (...) com base na factualidade vertida no facto provado n.º 9 (email da autora de 04.10.2019) e no facto provado 10 (carta datada de 29.10.2019), apenas assinada pela 1ª e 2ª Rés, e não pelo 3º Réu).

A apelante aponta ao julgador *a quo* um *erro de julgamento* que, na sua perspetiva, incide sobre os enunciados acima referidos: um erro na formação do juízo de facto no que respeita ao ponto de facto não provado n.º 2 e um erro na formação do juízo de direito no que respeita aos pontos de factos provados n.ºs 9 e 10.

Ora, neste segmento do recurso – impugnação da decisão relativa à matéria de facto – cabe apenas determinar se no que respeita ao enunciado n.º 2 do elenco dos factos provados existe, ou não, uma desconformidade do julgamento judicial de **não provado** com a realidade do facto.

A este propósito diremos que o tribunal de segunda instância deve formar a sua própria convicção acerca dos elementos probatórios disponíveis (os indicados pelas partes e os obtidos oficiosamente) a qual deve ser obtida através de uma ponderação crítica dos mesmos, quando sujeitos ao princípio da livre apreciação da prova. Dito de outro modo, no âmbito da impugnação da decisão de facto o tribunal de segunda instância deve assumir-se como

verdadeiro tribunal de instância e, dentro dos seus poderes de livre apreciação dos meios probatórios, deve introduzir na decisão da matéria de facto concretamente impugnada as modificações que entenda serem justificadas. Contudo, o tribunal de segunda instância só deverá alterar a decisão sobre a matéria de facto quando os elementos de prova produzidos imponham forçosamente (isto é, sem margem para quaisquer dúvidas) outra decisão que não aquela que foi proferida pelo tribunal recorrido, não bastando que o apelante tenha uma interpretação ou avaliação diferentes da prova produzida a propósito dos factos concretamente impugnados^[2]. Como se escreveu no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/05/2008^[3] «(...) o que é proposto ao tribunal de segunda instância **não é que proceda a um novo julgamento - desprezando o juízo formulado na primeira instância sobre as provas produzidas e a expressão do processo lógico que conduziu à pronúncia sobre a demonstração (ou não) dos factos ajuizados** - mas tão só que no uso dos poderes próprios de tribunal de recurso, averigue - examinando a decisão da 1ª instância e respetivos fundamentos, analisando as provas gravadas e procedendo ao confronto do resultado desta análise com aquela decisão e fundamentos, sem deixar de ter presentes as limitações inerentes à ausência de imediação e da oralidade no tribunal de recurso - **se o veredicto alcançado pelo tribunal recorrido se apresenta com o mínimo de razoabilidade face às provas produzidas**» (negritos e itálicos nossos).

Em síntese, atendendo aos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova e que o julgamento humano se guia por padrões de probabilidade e não de certeza absoluta, o uso, pelo tribunal de segunda instância, dos poderes de alteração da decisão da primeira instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a necessária segurança, concluir pela existência de erro de julgamento relativamente aos concretos pontos de facto impugnados^[4].

No caso concreto a apelante defende que o ponto n.º 2 do elenco dos factos não provados - *A (...) sempre manteve interesse em adquirir o imóvel pelo preço de € 620.000,00* - deve transitar para o elenco dos factos provados. Para tal desiderato a apelante alega que a interpretação que o julgador *a quo* fez do email datado de 04.10.2019 é «profundamente errada», «atentando contra o teor expresso do email em questão, as circunstâncias em que o mesmo foi escrito e, bem assim, a intenção que presidiu ao envio do mesmo revelada pelo próprio autor do email em sede de audiência de julgamento - (...)

)». E invoca, para além do depoimento do subscritor do referido email, o depoimento das testemunhas (...) e (...), sustentando que esta prova oral contaria formalmente o teor do *email* de 04.10.2019, dando-lhe, ao invés, o «correto e devido enquadramento».

Vejam os.

A convicção do julgador *a quo* a respeito do enunciado constante do ponto n.º 2 do elenco dos factos provados assentou essencialmente no *teor* do email datado de 04.10.2019 – *que se mostra reproduzido no ponto de facto provado n.º 9* –, tendo aquele considerado que os depoimentos das testemunhas invocados pela apelante são frontalmente opostos ao conteúdo daquele *email* [5].

O referido email é um documento particular, desprovido de força probatória plena, pelo que sujeito à livre apreciação do julgador, princípio que se basta com uma certeza relativa, dotada de um grau de probabilidade adequado às exigências práticas da vida.

Extrai-se do referido email o seguinte trecho:

«*Relativamente ao contrato-promessa assinado sobre o imóvel propriedade de V. Exas., sito na (...), venho, enquanto representante da (...), Lda., promitente-compradora, expor o seguinte:*

Da informação que foi possível apurar junto dos organismos competentes, bem como do estudo que fizemos com os arquitectos sobre área de construção no local, nomeadamente através de fotografias aéreas antigas, a conclusão é a de que além de um uso restrito do terreno, não será possível construir os 130 m2 no terreno, e possivelmente nem sequer dará para chegar aos 100 m2 de construção.

Pelo que pergunto a V. Exas. se têm interesse em a) reduzir o preço (proponho a quantia de € 200.000,00) ou b) devolver os montantes que entreguei a título de sinal (€ 52.000,00 no total).

Aguardo a vossa resposta (...)».

Pergunta-se: será que a partir do teor do email *supra* transcrito se poderá concluir a perda de interesse da promitente-compradora na aquisição do imóvel pelo preço de € 620.000,00?

Impõe-se a convocação das regras hermenêuticas de interpretação da declaração negocial constantes dos artigos 236.º e seguintes do Código Civil. Dispõe o artigo 236.º do Código Civil epigrafiado *Sentido normal da declaração*:

«1 – A declaração *negocial* vale com o sentido que um *declaratário normal*, colocado na posição do *real declaratário*, possa deduzir do comportamento do *declarante*, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

2 – Sempre que o *declaratário* conheça a vontade real do *declarante*, é de

acordo com ela que vale a declaração emitida.»

Em face do preceito legal *supra* transcrito, o intérprete deverá começar por averiguar se o declaratório conhecia a vontade real do declarante, o sentido que o mesmo pretendeu exprimir através da declaração; se o declaratório conhecia o sentido *querido realmente* pelo declarante, é aquele que releva, ainda que a formulação seja ambígua ou inexata (ainda que com as limitações decorrentes, para os negócios formais, do artigo 238.º/2, do CC). Se houve coincidência de sentido (o querido e o compreendido) é esse o sentido decisivo [6]; mas se o declaratório *não conhecia a vontade real* do declarante, há que fazer funcionar a regra prevista no n.º 1 do artigo 236.º do CC, ou seja, determinar o sentido que um homem medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real, extrairia daquela concreta declaração do declarante, a não ser que este não pudesse razoavelmente contar com tal sentido.

Para aferir do sentido do “comportamento do declarante” a que alude o artigo 236.º/1, haverá que atender não apenas à textual declaração por ele proferida, mas também a todas as circunstâncias relativas a esse comportamento «situadas dentro do horizonte concreto do declaratório, isto é, em face daquilo que o concreto destinatário da declaração conhecia e daquilo até onde ele podia conhecer» [7]. Que circunstâncias são essas? Diz-nos Carlos Alberto Mota Pinto, citando Manuel de Andrade: «os termos do negócio, os interesses que nele estão em jogo (e a consideração de qual seja o seu mais razoável tratamento), a finalidade prosseguida pelo declarante, as negociações prévias, as precedentes relações negociais entre as partes, os hábitos do declarante (de linguagem ou outros), os usos da prática, em matéria terminológica ou de outra natureza que possa interessar, devendo prevalecer sobre os usos gerais ou especiais (próprios de certos meios ou profissões», aduzindo aquele autor que «ao lado destas circunstâncias, (...) podem assinalar-se outras, designadamente, os modos de conduta por que posteriormente, se prestou observância ao negócio concluído». Em síntese, serão atendíveis na interpretação da declaração negocial quer as circunstâncias contemporâneas da mesma, quer anteriores à sua conclusão, quer posteriores, importando que quer o declaratório, quer o declarante actuem de boa-fé, aquele investigando o que o declarante quis, tendo em consideração todas as circunstâncias por si conhecidas, e este deixando valer a declaração no sentido em que o declaratório, mediante verificação cuidadosa tinha de atribuir-lhe [8].

Em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações (artigo 237.º do Código Civil).

No caso em apreço consta expressamente do texto do *email* de 04.10.2019 que perante uma ali *alegada* impossibilidade de construir 130 m² no prédio objeto do contrato-promessa, e possivelmente de não se poder sequer construir 100 m², a promitente-compradora pergunta aos promitentes-vendedores se estes *têm interesse em reduzir o preço convencionado no contrato-promessa ou se aceitam devolver os montantes que ela lhes entregou a título de sinal*.

O elemento gramatical da declaração aponta para a conclusão de que a promitente-compradora não estava interessada na aquisição do prédio *pelo valor convencionado de € 620.000,00 em face de uma alegada impossibilidade de construção de 130 m² no mesmo*. E nesse sentido depõe também o teor do contrato-promessa, concretamente a sua **Cláusula Segunda, n.ºs 2 - «Atendendo a que o terreno tem uma pequena ruína, a qual cria nas partes a expectativa de permitir a construção urbana, bem como atendendo ao facto de que a possibilidade de construção depende de autorização administrativa para o efeito, a presente promessa de compra *apenas se manterá* se for aprovado um licenciamento para construção (doravante designado por**

“Licenciamento”), no Terreno, com uma área mínima de construção de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados» - e 6 - «As Partes acordam que é considerada essencial para a vontade de contratar da Segunda Contraente a viabilidade de construção urbana no terreno, sem a qual esta perde o interesse no negócio». Conjugando os n.ºs 2 e 6 da referida cláusula segunda do contrato-promessa impõe-se concluir que ali ficou estipulado que a *inviabilidade de construção urbana com uma área mínima de, pelo menos, 130 (cento e trinta) metros quadrados*, determinaria a perda de interesse no negócio por parte da promitente-compradora.

Donde, a referência expressa no referido *email* a uma *alegada* inviabilidade de construção urbana com uma área de 130 m² aliada às alternativas propostas pela promitente-compradora - redução do preço ou devolução das quantias entregues a título de sinal - conjugadas com o conhecimento, pelos promitentes-vendedores, da *essencialidade*, para a promitente-compradora, da viabilidade de construção urbana no prédio com uma área mínima de 130 m², levariam, por si só, à conclusão de que a promitente-compradora não manteve o interesse em adquirir o imóvel objeto do contrato-promessa pelo preço de € 620.000,00.

Uma ponderação do que sucedeu *após* o envio e receção do referido *email* conduz a uma idêntica conclusão. Com efeito, está provado que as 1ª e 2ª rés responderam ao *email* de 04.10.2019, através de missiva datada de 29/10/2019, a qual foi rececionada pela promitente-compradora, na qual, depois de reiterarem a existência de possibilidade de reconstrução da ruína existente no terreno cuja área é de, pelo menos, 130 m², aquelas declinaram

expressamente uma redução do preço e declaram pretender devolver os montantes entregues a título de sinal, «após assinatura de acordo de revogação do contrato-promessa de compra e venda», solicitando, ainda, que a (...) as informassem da data em que aquela estaria disponível para outorgar o referido acordo de revogação do contrato-promessa.

E o que fez a promitente-compradora? Não respondeu à referida missiva, apesar de a ter rececionado, estando provado que só numa missiva de **02.06.2022**, em resposta a uma missiva dos três réus datada de 13.05.2021, é que a (...) veio dizer que a comunicação que dirigiu aos réus em 04.10.2019 «apenas visou obter esclarecimentos relativamente à previsível área de construção do imóvel objeto do CPVC e, bem assim, aferir se V. Exas. estariam na disponibilidade de renegociar o preço do mesmo», agindo, pois, como se no referido email de 04.10.2019 não tivesse proposto, em alternativa à redução do preço, que os réus *lhe devolvessem os valores que lhes entregara a título de sinal*, devolução do sinal em singelo que no contrato-promessa está (sempre) associada a uma não aprovação do licenciamento para construção urbana no prédio objeto do contrato com uma área de pelo menos 130 m² (cfr. cláusula segunda, n.ºs 4 e 5, do contrato-promessa), aprovação essa que foi considerada, no contrato-promessa, como *essencial* para a vontade de contratar da segunda outorgante (cfr. ponto n.º 6 da cláusula segunda do contrato-promessa).

Em face de todo o exposto, atendendo, pois, aos critérios legais convocados para a interpretação do email de 04/10/2019, não nos merece censura o julgamento empreendido pelo julgado *a quo* julgando não provado o enunciado que consta do ponto n.º 2 do elenco dos factos não provados, sendo que os depoimentos invocados pela apelante decisivamente não impõem uma conclusão diferente. Com efeito, a testemunha (...), no que para o que ora releva, limitou-se a confirmar que ela e o marido e “o (...)” «queriam o negócio, estavam muito entusiasmados», mas reconhecendo, simultaneamente, que «não estava envolvida nos pormenores do negócio» e a testemunha (...), perguntada sobre o *email* de 04/10/2019, concretamente sobre o que o sr. (...) queria dizer com «devolver os montantes que entreguei a título de sinal» responder “achar” que era «uma tática de negociação», secundando, assim, o depoimento do próprio (...), o próprio subscritor do *email*.

Em face do exposto, improcede a impugnação quanto ao ponto de facto não provado n.º 2.

III.4.

O Direito

Por via do presente recurso a apelante vem impugnar a sentença proferida pelo tribunal de primeira instância que julgou improcedentes os pedidos por ela formulados e que consistiam na declaração de resolução do contrato-promessa de compra e venda outorgado entre a (...), Lda. (entretanto dissolvida administrativamente e liquidada) e os Réus, por incumprimento culposo e definitivo destes últimos, e na condenação dos réus na restituição da parte remanescente do sinal que lhes foi entregue no âmbito do referido contrato-promessa. Resulta da sentença recorrida que a improcedência da ação assenta no facto de o tribunal *a quo* ter considerado que o contrato-promessa foi *revogado por mútuo consenso das partes outorgantes*, razão pela qual não poderia estar em causa um incumprimento definitivo dos réus pois este pressupunha que o contrato se mantivesse em vigor. O tribunal de primeira instância entendeu que o email de 04/10/2019 enviado pela promitente-compradora aos promitentes - vendedores que o receberam, contém, *em alternativa à proposta de redução do preço, uma proposta de revogação do contrato - promessa, que foi aceite pelas 1.ª e 2.ª rés por carta enviada à promitente-compradora datada de 29/10/2019*, recebida por esta última, e que essa revogação foi confirmada pelo 3.º Réu na carta de 13 de maio de 2021, através da qual os réus pretenderam devolver o sinal recebido no pressuposto de que a cessação do contrato já tinha ocorrido anteriormente. Entendimento com o qual a apelante não se conforma, dizendo que do teor do email datado de 04.10.2019, plasmado no ponto de facto provado n.º 9, conjugado com a resposta ao mesmo - a carta de 29.10.2019, cujo teor se mostra transposto no ponto de facto provado n.º 10 - não se pode extrair «uma negociação concluída com sucesso e cujo resultado fosse a revogação, por acordo, do CPCV», aduzindo que «resulta de tais missivas, aliás, que a ter sido equacionada pelas partes a hipótese de um acordo de revogação do CPC, o mesmo passaria por um acordo escrito e que este nunca veio a ser celebrado».

Quid juris?

A revogação corresponde a um acordo de extinção de uma relação contratual pelas respetivas partes, sendo uma manifestação do disposto no artigo 406.º, n.º 1, do Código Civil, e cujos efeitos se projetam apenas para o futuro^[9].

No caso, cumpre, essencialmente, interpretar o *email* de 04/10/2019, isto é, saber se ele contém, efetivamente, uma *proposta* de revogação do contrato-

promessa celebrado entre as partes (ainda que em alternativa a uma proposta de redução do preço convencionado para a compra e venda) pois que não vem posto em causa no presente recurso que na carta datada de 29/10/2019, através da qual as 1ª e 2ª Rés responderam ao referido email, estas expressaram a vontade de não aceitação da redução do preço e a vontade de devolução dos montantes entregues a título de sinal, «após assinatura de acordo de revogação do contrato promessa de compra e venda». Uma vez mais, torna-se imperioso convocar as regras hermenêuticas de interpretação da declaração negocial constantes dos artigos 236.º do Código Civil, aproveitando-se o que a propósito delas se escreveu *supra*, em III.3. E, assim, diremos não nos merecer censura a interpretação do julgador *a quo* a propósito do referido email, que fez apelo à teoria da impressão de declaratório acolhida no artigo 236.º, n.º 1, do Código Civil, expressa no seguinte trecho: «(...) o email de 04.10.2019 só poderia ser entendido no sentido de que a promitente-compradora só estava interessada em adquirir o imóvel pelo preço de € 200.000,00; caso contrário, pretendia “desfazer” o negócio por via da devolução do sinal prestado, (...). Até porque para isso apontava também a circunstância de o n.º 5 da cláusula segunda do contrato - promessa estabelecer que, não estando o licenciamento aprovado (licenciamento para construção com uma área mínima de, pelo menos, 130 m2, como se refere no n.º 2 da mesma cláusula), após a prorrogação prevista no número anterior (pelo prazo de seis meses subsequente a 31.12.2018), “podem as partes prorrogar o presente contrato por mútuo acordo ou pode a promitente-compradora pedir reembolso do sinal em singelo”».

O email de 04/10/2019 surge após a outorga de um contrato - promessa de compra e venda outorgado entre apelante e apelados, através do qual a primeira prometeu comprar aos segundos e estes prometeram-lhe vender, pelo preço de € 420.000,00 (posteriormente aumentado para € 620.000,00) o prédio rústico melhor identificado nos autos.

Nos termos do referido contrato promessa as partes tinham a expectativa de que viesse a ser permitida uma construção urbana com uma área mínima de construção de 130 m2 (cfr. cláusula segunda, n.º 2, do contrato-promessa), tendo sido ali acordada a *essencialidade* de tal viabilidade construtiva para a vontade de contratar da promitente-comprador (cfr. cláusula segunda, ponto 6 do contrato-promessa). Nos termos do *ponto n.º 4* da referida cláusula segunda do contrato-promessa, se até ao dia 31 de dezembro de 2018 o licenciamento não se encontrasse aprovado, a promitente-compradora tinha a faculdade de promover a prorrogação do contrato por mais seis meses ou, *em alternativa*, pedir o reembolso do sinal em singelo, que lhe deveria ser

entregue no prazo de 8 dias após a notificação para o efeito. E, nos termos do ponto n.º 5 da mesma cláusula, tendo havido a prorrogação de prazo previsto no número anterior, e o licenciamento ainda não tivesse sido aprovado, as partes podiam convencionar uma nova prorrogação do prazo ou, em alternativa, a promitente-compradora podia pedir o reembolso do sinal em singelo.

Que sentido atribuir àquelas cláusulas *no segmento em que prevêem o direito de a promitente-compradora pedir o reembolso do sinal em singelo, em alternativa a uma prorrogação do contrato-promessa?*

Quer a prorrogação do contrato-promessa quer o reembolso do sinal em singelo estão previstas para a situação de *falta de aprovação de construção urbana com uma área mínima de 130 m2* no prédio objeto do contrato-promessa, dependente, portanto, de autorização da entidade administrativa competente, no caso da entidade camarária competente (por contraponto, a devolução do sinal em dobro prevista na cláusula sexta do contrato-promessa está prevista para uma situação de incumprimento definitivo do contrato-promessa imputável aos promitentes-vendedores). O pedido de *reembolso do sinal em singelo* equivale, portanto, a uma proposta de extinção do contrato-promessa sem qualquer penalização para a promitente-compradora que, caso o seu pedido seja aceite pelos promitentes-vendedores, vê ser-lhe devolvida a quantia que entregou àqueles a título de sinal e de princípio de pagamento. O que está em linha com aquilo que as partes acordaram quanto à *essencialidade*, para a formação da vontade de celebrar o contrato prometido da promitente - compradora, da viabilidade de construção no prédio com a área *supra* mencionada (pelo menos, 130 m2).

Voltando agora ao email de 04/10/2019, o mesmo foi precedido de uma carta com data de **19 de junho de 2019**, enviada pela promitente-compradora aos Réus, que a receberam, dando-lhes conta de estar a «fazer um esforço para saber se é possível construir, o que como V. Exas. sabem, é condição essencial do nosso negócio», aduzindo que «(...) *se a possibilidade de construção parece ser mais viável para uma parte da ruína existente, outra parte da construção está mais em risco, porque parece que a ruína não foi toda construída ao mesmo tempo. Infelizmente, e como se sabe, estas coisas com as Câmaras e demais institutos, demoram muito tempo e precisam da confirmação de várias entidades.*», terminando aquela missiva com um pedido de «*assinatura de uma prorrogação do CPCV por mais seis meses, por forma a termos tempo de continuar as diligências para apurar a viabilidade construtiva do terreno.*» Ou seja, através da referida missiva, à qual os réus não responderam (cfr. facto

provado n.º 8), a promitente-compradora permitiu-se exercer a faculdade prevista na cláusula segunda, ponto 4.

Está igualmente provado que ainda antes do *email* de 04/10/2019, por ofício de 31 de julho de 2019, e em resposta a um pedido de informação sobre a viabilidade de construção relativamente ao prédio objeto do contrato-promessa apresentado pelo advogado da promitente-compradora, o ICNF informou que a edificação existente poderia ser objeto de obras de reconstrução ou de alteração mas que tais obras «não poderiam implicar o aumento de áreas de construção e de implantação, nem da cêrcea das preexistências». Segue-se, então, o referido *email* de 04/10/2019, no qual depois de aludir à impossibilidade de construir os 130 m2 no terreno, aduzindo que «possivelmente «nem sequer dará para chegar aos 100 m2 de construção», a promitente-compradora propõe em alternativa aos réus a redução do preço ou a devolução dos montantes entregues a título de sinal. Ou seja, a redução do preço ou a extinção da relação contratual com a devolução em singelo do sinal entregue aos promitentes - compradores, deixando assim transparecer que não pretende continuar vinculada à celebração do contrato prometido pelo preço convencionado de € 620.000,00. É essa a *interpretação* do teor do email que “um declaratório *normal, colocado na posição do real declaratório*”, conhecendo a *essencialidade*, para a promitente-compradora, da viabilidade de construção de pelo menos 130 m2, bem como as circunstâncias que antecederam a emissão daquele email, deduziria da declaração da promitente-compradora contida no texto daquele email. Ora, aquela proposta de extinção da relação contratual, com devolução em singelo do sinal, foi aceite pelas 1ª e 2ª rés, através da missiva datada de 29/10/2019, e pelo 3º réu através da missiva datada de 13 de maio de 2021. Missivas que se tornaram *eficazes* ao chegarem ao conhecimento da promitente-compradora, no caso da missiva de 29.10.2019 (cfr. facto provado n.º 10) e ao chegar ao seu poder, no caso da missiva datada de 13.05.2021, uma vez que esta última foi enviada para a morada indicada no contrato-promessa, ficando assim ao alcance da promitente-compradora, sendo legítimo esperar de que aquela tomasse conhecimento do teor da missiva (artigo 224.º, n.º 1, do Código Civil). Note-se que os réus apenas celebraram o contrato de compra e venda do prédio com terceiros na data de 3 de maio de 2022 e mesmo o contrato-promessa que o antecedeu foi celebrado em 15 de dezembro de 2021 (cfr. factos provados n.ºs 20 e 21), ou seja, quer o contrato-promessa quer a escritura de compra e venda só foram celebrados *depois da aceitação, pelos réus, da revogação do contrato-promessa em causa nos presentes autos se ter tornado eficaz*, pelo que bem andou o tribunal *a quo* ao julgar que não está em

causa o incumprimento definitivo dos réus, pois este pressupunha, desde logo, que o contrato se mantivesse em vigor, o que não sucedeu atendendo a que o mesmo foi revogado por mútuo consenso. E, assim sendo, fundando-se o pedido em causa nos autos – resolução do contrato-promessa – num incumprimento definitivo e culposa dos réus, que não ocorreu, porque o contrato já havia sido revogado por mútuo acordo das partes, há que julgar improcedente a apelação.

V. DECISÃO

Em face do exposto, acordam em julgar improcedente a apelação, mantendo a sentença proferida pelo tribunal de primeira instância.

As custas na presente instância recursiva são da responsabilidade da apelante porque ficou vencida, sendo que a esse título apenas é devido o pagamento de custas de parte porque a parte vencida já procedeu ao pagamento da taxa de justiça devida pelo impulso processual e não há lugar ao pagamento de encargos.

Notifique.

DN.

Évora, 27 de novembro de 2025

Cristina Dá Mesquita

Mário João Canelas Brás

Maria Isabel Calheiros

[1] Que foi julgada improcedente em sede de despacho saneador.

[2] Em sentido idêntico, *vide* Ac. da RE de 23/11/2017, proferido no âmbito do processo n.º 7334/16.0T8STB.E1, onde a dado passo se cita o seguinte trecho do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 198/2004 [Diário da República n.º 129/2004, Série II de 2004-06-02]: “A censura quanto à forma de formação da convicção do tribunal não pode consequentemente assentar de forma simplista no ataque da fase final da formação dessa convicção, isto é, na valoração da prova; tal censura terá de assentar na violação de qualquer dos passos para a

formação de tal convicção, designadamente porque não existem os dados objetivos que se apontam na motivação ou porque se violaram os princípios para a aquisição desses dados objetivos ou porque não houve liberdade na formação da convicção. Doutra forma, seria uma inversão da posição das personagens do processo, como seja a de substituir a convicção de quem tem de julgar pela convicção dos que esperam a decisão».

[3] Processo n.º 07S4106, consultável em www.dgsi.pt.

[4] Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 23-04-2020, processo n.º 212/12.4TBPTL.G2, consultável em www.dgsi.pt.

[5] A propósito deste enunciado extrai-se da fundamentação da sentença recorrida o seguinte trecho: «(...) o teor do email de 04.10.2019 contradiz frontalmente o que disseram (...) e (...), não permitindo afirmar que a (...) sempre manteve o interesse em adquirir pelo preço de € 620.000,00 (as testemunhas referidas afirmaram que sempre existiu interesse na compra, mas o que está concretamente em causa é o interesse na aquisição pelo preço que tinha sido acordado no aditamento ao contrato-promessa). Isto sem prejuízo do teor da carta de 02.06.2022, da qual se pode inferir que, nessa altura, a (...) manifestou efetivamente interesse em adquirir o imóvel pelo referido preço. Sendo que não deixa de ser sintomático, a este propósito, que a testemunha (...) não tenha conseguido explicar por que motivo a (...) não marcou a escritura mais cedo, só o tendo feito depois de tomar conhecimento das cartas de 29.10.2019 e de 13.05.2021».

[6] Carlos Alberto da Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª edição Atualizada, Coimbra Editora, Limitada, pág. 449.

[7] Carlos Alberto da Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª edição Atualizada, Coimbra Editora, Limitada, págs. 447-448.

[8] Adriano Vaz Serra, RLJ, ano 104, pág. 63.

[9] Joana Farrajota, A resolução do Contrato sem Fundamento, Coleção Teses, Almedina, pág. 27.