

**Supremo Tribunal de Justiça**

**Processo nº 20405/23.8T8PRT.P1.S1**

**Relator:** LUÍS CORREIA DE MENDONÇA

**Sessão:** 15 Janeiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** REVISTA IMPROCEDENTE

**CONTRATO PROMESSA**

**COMPRA E VENDA**

**RESOLUÇÃO**

**RESTITUIÇÃO DO SINAL**

**CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**COMUNICAÇÃO**

**SOLO**

**POLUIÇÃO**

**ALTERAÇÃO**

**AMBIENTE**

**RELATÓRIO DE INSPEÇÃO**

**ABUSO DO DIREITO**

**IMPROCEDÊNCIA**

## Sumário

Não agem com abuso de direito os promitentes compradores que optam por resolver o contrato, com base numa cláusula resolutiva inicialmente contratada, quando a realização do contrato definitivo estava dependente dos resultados de diligências destinadas a apurar a falta de contaminação dos solos do prédio objecto desse contrato, e os referidos resultados positivos foram comunicados à promitente vendedora, logo que conhecidos e apesar de ter havido duas adendas ao contrato, cerca de 5 meses e um ano, respectivamente, depois da celebração do mesmo, nas quais se manteve o teor do contrato inicial, sem alusão às diligências de averiguação sobre os solos.

## Texto Integral

**Acordam no Supremo Tribunal de Justiça**

\*\*\*

AA e BB instauraram acção declarativa, com processo comum, contra DESCO S.A., pedindo a condenação desta a pagar-lhes a quantia de € 110.000,00, a título de capital, mais juros comerciais vencidos no valor de € 4.442,19 e apurados entre 15 de Julho de 2023, ou seja, desde a data em que recebeu a comunicação de resolução do contrato promessa de compra e venda e a data da entrada da acção (26 de Novembro de 2023), e os juros vincendos a contar dessa data até integral pagamento.

Alegaram a celebração de um contrato promessa de compra e venda de dois prédios à R., pelo preço global de € 3.000.000, do qual entregaram a quantia de € 110.000, a título de sinal e princípio de pagamento.

Em Julho de 2023, foi conhecido o resultado dos testes ao solo dos prédios prometidos vender, mediante relatório que concluiu que aquele se encontra com níveis de contaminação superiores aos valores de referência.

Na sequência, com cópia do referido relatório, os AA., através dos seus mandatários, enviaram para a R. carta datada de 13/7/2023, exercendo a prerrogativa de resolver o contrato e de exigir a devolução de todas as quantias pagas ao abrigo do mesmo, em singelo, para o que concederam o prazo de 5 dias, o que a R. viria a rejeitar.

A R. contestou. Alegou que os autores se arrependeram do negócio em causa e que por isso e por entender que os AA. estavam a recusar-se cumprir com a obrigação principal do contrato, a R. procedeu à expressa resolução do contrato, por incumprimento definitivo imputável à contraparte, o que reiterou nas comunicações posteriores.

Em reconvenção, pediu:

- i) seja declarado resolvido o contrato, por incumprimento definitivo imputável aos AA;
- ii) seja declarado que a R. pode fazer seus os € 115.000,00 recebidos;
- iii) a condenação dos AA. a indemnizar a Ré no montante de € 6.443,00, acrescido de juros à taxa de juro aplicável às transações comerciais, pelos prejuízos que lhe causou.

Os AA. replicaram.

Após audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença que julgou a acção totalmente improcedente, e parcialmente procedente a reconvenção,

declarando resolvido o contrato promessa celebrado em 02 de junho de 2022 e o direito da R. a fazer sua a quantia entregue pelos Autores.

Os autores interpuseram recurso. A Relação deu parcial provimento ao recurso, revogou a *sentença recorrida e, em seu lugar*:

*a) julgou parcialmente procedente a acção, condenando a R. a pagar aos AA. a quantia de € 110.000,00 (cento e dez mil euros), acrescida de juros de mora comerciais vencidos desde 27/7/2023 (vinte e sete de Julho de dois mil e vinte e três) e até integral pagamento;*

*b) julgou totalmente improcedente a reconvenção, dela absolvendo os AA.*

Inconformada, a ré interpôs recurso de revista, cuja minuta concluiu da seguinte forma:

A. O presente recurso de revista é interposto do duto Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, tendo por fundamento a alínea a) do n.º 1 do artigo 674.º do CPC.

B. O duto Acórdão recorrido, na parte que é objeto do presente recurso, não poderá manter-se conforme se concluirá de seguida, devendo ser reprimada a Decisão da 1.ª Instância.

C. Com efeito, a Ré, ora Recorrente, não pode conceder que, em sequência da improcedência da presente ação em 1.ª Instância, o Recurso apresentado pelos Autores tenha sido julgado procedente pelo Tribunal a quo, revogando a decisão proferida, sufragando o entendimento de que não se encontravam preenchidos os requisitos de abuso de direito invocados pela Ré.

D. Da referida revogação resultou o Acórdão de que ora se recorre, não podendo a Recorrente aceitar o entendimento do Tribunal recorrido na medida em que a conduta dos Autores configurou evidente abuso de direito, na modalidade *venire contra factum proprium* e/ou de *supressio*, não podendo por efeito proceder à resolução do Contrato Promessa, como pretendido.

E. Neste sentido, atento o abuso de direito, a extinção do vínculo contratual e consequente resolução do Contrato Promessa deveu-se a atuação culposa dos Autores a quem será imputável o incumprimento da promessa, assistindo à Ré, aqui Recorrente, o direito de fazer sua a quantia que lhe foi entregue a título de sinal.

F. Por um lado, a introdução pelo Tribunal da Relação do Porto dos Factos Provados 55 a 58, dando-lhe uma relevância que não têm e as Partes não lhe conferiram, inquinou a análise dos factos de facto provados e com relevância para os autos.

G. Por outro, o Tribunal da Relação do Porto, na sua interpretação dos factos dados como provados, levou à conclusão errada de que a atuação dos Autores não configurava abuso de direito, condenando a Ré, ao arrepio da situação sob análise na sua completude, à devolução do sinal pago em sede de Contrato Promessa.

H. Pelo que, ao proferir a decisão nos termos em que a tomou, o Tribunal da Relação do Porto violou os artigos 3.º, 227.º, 236.º a 238.º, 410.º e 442.º do Código Civil violando ainda, de forma flagrante os artigos 334.º e 762.º do mesmo Diploma.

I. Assim, no que refere à introdução dos novos factos ora dados como provados, e não obstante a existência das referidas cláusulas no Contrato Promessa, reitera-se que, como estas, há muitas outras cláusulas no mesmo que não vêm elencadas, por não terem a relevância para os autos, como aliás não tiveram para os Outorgantes.

J. Pelo que, o facto de se prever nas Adendas ao Contrato Promessa que não se alteram as demais cláusulas do mesmo não pode ser encarado como reforçando as cláusulas específicas quanto à resolução do contratual da Promessa;

K. Por tal interpretação não ter qualquer correspondência com a intenção dos Outorgantes ao incluírem nas Adendas uma cláusula-tipo utilizada de forma padrão na generalidade dos contratos objeto de adendas e/ou aditamentos, indicando que as demais questões serão reguladas pelo Contrato Promessa;

L. Acrescido do facto de que, a real preocupação dos Outorgantes era estender o prazo para celebração do Contrato Prometido com um objetivo muito concreto que nada tinha a ver com a questão da alegada contaminação dos solos e cuja celebração à data era do interesse de ambos – Vendedora e Compradores;

M. Tendo sido dado como provado que as duas prorrogações do prazo para celebração do Contrato Prometido foram requeridas pelos Autores, invocando exclusivamente constrangimentos na obtenção do PIP.

N. Decidiu mal o Tribunal a quo ao querer estender e relevar uma cláusula-tipo, que vem esplanada nas duas Adendas ao Contrato Promessa, quando esta não pretendia reforçar o valor específico das cláusulas em questão (nem de quaisquer outras), indo para além do que ficou demonstrado em sede de Audiência de Julgamento e daquilo que foi efetivamente pretendido pelas Partes: não dar a Promessa por incumprida pelo termo do prazo estipulado, quando a celebração do Contrato Prometido dependia, nesse momento, apenas e exclusivamente da aprovação do PIP.

O. Daí a convicção criada pelos Autores à Ré de que o único motivo para as Adendas ao Contrato Promessa se referia ao PIP, e nem as (entretanto conhecidas) dificuldades no financiamento pelos Autores para aquisição dos imóveis, nem a eventual contaminação do solo – cujas diligências de aferição já estariam concluídas – foram mencionadas e/ou referidas para efeitos de extensão dos prazos;

P. Não se debruçando as Partes sobre quaisquer outras cláusulas, inserido apenas uma cláusula-tipo, a qual foi abusivamente interpretada pelo Tribunal da Relação do Porto ao concluir que as Adendas visaram expressamente manter a cláusula resolutiva relacionada com a contaminação dos solos, resultando dos autos evidente que assim não foi.

Q. Também no que à relevância dada à eventual contaminação do solo não poderá prosseguir a perceção do Tribunal da Relação do Porto, a qual não é conforme com a relevância das Partes, conforme resultou demonstrado no julgamento, quer nos motivos que levaram a inclusão das referidas cláusulas, como pelo início (tardio) das diligências de aferição de contaminação do solo.

R. Reforça-se que não só ficou demonstrado pelas Declarações de Parte do Autor AA que aquelas cláusulas foram solicitadas pelos seus representados que, sendo estrangeiros, tinham essa prática, como que os Autores eram conhecedores da

atividade fabril de material elétrico e eletrónico anteriormente exercida naqueles terrenos.

S. Sendo certo que se a eventual contaminação assumisse de facto a relevância que o Tribunal da Relação lhe impõe, os Autores teriam, certamente, começado por fazer as diligências de aferição do solo, que declararam, antes de avançarem para um PIP ou, pelo menos, em simultâneo.

T. Adicionalmente será forçoso concluir que a postura negociada da Ré foi correta e

irrepreensível: confiou que os Autores haviam já diligenciado pela aferição do estado do solo; que à data da assinatura do Contrato Promessa as diligências estavam em fase de conclusão; as adendas ao Contrato-promessa com alteração da data de celebração do Contrato Prometido estavam diretamente ligadas à apreciação do PIP; e por fim, acreditou que o interesse dos Autores no negócio se mantinha.

U. Tendo a convicção da Ré (que pautou a sua conduta) sido criada pelos Autores, nas declarações prestadas no Contrato Promessa e nas Adendas, tudo indicando que o interesse no negócio se mantinha e que a aferição da eventual contaminação do solo estava já ultrapassada.

V. Já o mesmo não se poderá concluir da conduta negocial dos Autores que prestaram falsas declarações no Contrato Promessa quanto ao início/ decurso das diligências de

análise do solo, que levaram à legítima convicção da Ré de que, ao fim de um ano nada ter sido referido a esse propósito, acrescido das motivações explícitas para a celebração das Adendas, já viesse a ser invocadas as cláusulas resolutivas em questão.

W. Acresce o facto de, conforme resulta dos autos, não só as diligências de aferição de eventual contaminação do solo não estavam em fase de finalização aquando da outorga do Contrato Promessa, como ficou demonstrado que, perto da data da celebração do Contrato Prometido (já depois das duas Adendas) os Autores – que entretanto perderam interesse no negócio – solicitaram então uma análise preliminar ao solo para evidente aproveitamento do clausulado, desistindo do Contrato sem qualquer penalização, não havendo à data (nem em

momento algum) real interesse no estado de contaminação do solo.

X. Tal resultou também evidente do confronto entre depoimentos do Autor AA e da testemunha CC, seu sobrinho e parceiro de negócios, com a testemunha DD, Técnico que elaborou o relatório da análise preliminar ao solo, quando os primeiros justificam que solicitaram o relatório por terem detetado indícios de contaminação do solo e o Técnico ter expressamente referido que tal era inverosímil, pois não era possível detetar a “olho nu” quaisquer sinais de contaminação do solo.

Y. Releva ainda para este efeito a circunstância de os Autores terem submetido o projeto a PIP, o que é por si indiciário de que as diligências anteriormente

“iniciadas” “e em fase de conclusão” estariam já finalizadas, sob pena de esta apresentação (com trabalho e custos associados) se vir a revelar inútil e/ou desnecessária.

Z. Estando também aqui em causa a violação por parte dos Autores das regras éticas e de Boa-fé, ao adotarem comportamentos contraditórios com os tidos até a esse momento, atuando para o efeito de forma ilícita.

AA. Em suma, o facto de ter ficado provado que constava no Contrato Promessa que naquela data a análise ao solo se encontrava em fase de conclusão, e que, apenas dias antes da comunicação à Ré para resolução do contrato, foi “encomendado” um Relatório para a aferição da eventual contaminação do solo, deste se tratar de uma análise preliminar que não conclui sequer que o projeto previsto para o terreno ficaria em causa com o resultado da análise efetuada e, não menos relevante, a narrativa falsa montada pelos Autores com uma testemunha familiar de um deles, será forçoso concluir que os Autores atuaram em claro e flagrante abuso de direito nas modalidades de venire contra factum proprio e/ou supressio.

BB. Concluindo mal o Tribunal da Relação ao entender que não vislumbram a contradição comportamental dos Autores na relação jurídica com a Ré, a qual é por demais evidente;

CC. Como evidente é o aproveitamento dos Autores que, arrependendo-se do negócio, e de má-fé, invocam o clausulado resolutivo para não saírem penalizados pela não celebração do Contrato Prometido, o que teve cabal acolhimento pelo Tribunal de 1.<sup>a</sup> Instância e que levou à prolação de Sentença de improcedência da Ação.

DD. Atenta a factualidade provada nos presentes autos, e do sumário supra, salvo melhor opinião, a conclusão retirada pelo Tribunal da Relação no que à relevância da contaminação dos solos teria para os Autores e bem assim a intenção dos Outorgantes ao incluírem uma cláusula tipo nas Adendas de manutenção do demais clausulado acordado antes das mesmas, inquina definitivamente a análise da factualidade demonstrada nos autos;

EE. Resultando numa deficiente apreciação da conduta dos Autores à luz dos pressupostos do abuso de direito, o qual é manifesto como concluiu o Tribunal de 1.<sup>a</sup> Instância, em ambas as modalidades: venire contra factum proprium, atenta a contradição comportamental dos Autores e a consequente criação de legítima convicção na Ré de que o direito de resolução contratual escudado naquele clausulado já não iria ser exercido; e supressio pela inércia dos

Autores no que às alegadas diligências de aferição de contaminação do solo refere, as quais apenas deram início já no decurso do prazo concedido na segunda Adenda, contrariando os ditames de boa-fé contratual.

FF. Neste sentido, a omissão prolongada do exercício do direito pelos Autores, criou na Ré, a legítima expectativa de que as diligências de aferição do solo haviam já sido encetadas (e concluídas) pelos Autores, não tendo havido conclusões que inviabilizassem o negócio, e muitomenos que daí resultasse a invocação de um direito à resolução do ContratoPromessa;

GG. Pelo que importa concluir que o exercício tardio do pretense direito dos Autores – aliado à expectativa convicta da Ré de que aqueles mantinham interesse no negócio, e bem assim ao aceder às duas prorrogações de prazo para outorga da do Contrato Prometido – permite concluir que os mesmos já não poderiam resolver o Contrato, nem exigir da Ré a devolução de qualquer quantia recebida à luz de tal convénio contratual, sob pena de atuação em abuso

de direito.

HH. Devendo os Autores ser responsáveis pela sua conduta não podendo desconsiderar o sentido que a sua ação (ou omissão) representou perante os outros, nem as expectativas que suscitou à Ré e que num evidente aproveitamento do clausulado, violaram o fim social e económico do direito em ambas as vertentes, não podendo ser premiados pela conduta que tiveram, nem tão pouco a Ré prejudicada.

II. Impondo-se assim a prolação de nova decisão a qual revogue o Acórdão ora sob revista e bem assim, no sentido da Decisão de 1.<sup>a</sup> Instância considera os autos improcedentes absolvendo a Ré do pedido.

Nestes termos e nos mais de Direito deverá o presente Recurso de Revista merecer o devido provimento e, consequentemente:

- i) Revogar o Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto;
- ii) Repristinara Sentença proferida pela 1.<sup>a</sup> Instância, determinando a improcedência do pedido da ação sob análise, e a procedência parcial do pedido reconvencional; e
- iii) Absolvendo a Ré, aqui Recorrente, dos pedidos contra si formulados e condenando os Autores no pagamento à Ré dos valores determinados na referida sentença.



Assim decidindo, V. Ex<sup>as</sup>. farão, como sempre, inteira e sã JUSTIÇA!».

Os autores contra-alegaram pugnando pela confirmação do acórdão.

\*\*\*

A única questão decidenda consiste em saber se a resolução do ajuizado contrato por banda dos autores configura um exercício abusivo do direito e, consequentemente, uma resolução ilícita, impedindo que os autores peçam a restituição do sinal.

\*\*\*

**São os seguintes os enunciados de dados de facto considerados assentes no primeiro grau**

**1)** Entre Autores e Ré foi celebrado contrato intitulado de «Contrato promessa de compra e venda», datado de 02.06.2022. (documento n.º 1 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido).

**2)** No âmbito do referido contrato, a Ré, na qualidade de legítima proprietária e possuidora, prometeu vender aos Autores, que prometeram comprar, os seguintes prédios:

**i.** prédio rústico denominado ..., ..., ..., situado em lugar do Eirado, limites do lugar do Corvo ou Arcozelo, descrito na primeira conservatória do registo predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..7 da freguesia de Arcozelo e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ..40 da freguesia de Arcozelo.

**ii.** Prédio urbano situado em Arcozelo, limites do lugar do Eirado, Rua 1, descrito na primeira conservatória do registo predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..18 da freguesia de Arcozelo e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos ..75 e ..10 da freguesia de Arcozelo.

**3)** A Ré é proprietária e possuidora dos dois imóveis prometidos vender.

**4)** Do considerando com a alínea c) do contrato referido em 1. consta que «os Promitentes Compradores ainda não conseguiram concluir a análise ao solo, o que será concluído até à outorga do contrato prometido».

**5)** Do número 4 da cláusula primeira do mesmo contrato consta que «Não obstante o disposto na presente cláusula as partes reconhecem e aceitam que os promitentes compradores irão promover a realização de diligências no

sentido de aferir se o solo dos prédios revela a presença de algum tipo de contaminação, sendo que se encontra a aguardar a conclusão das mesmas. As partes acordam que na eventualidade de em função das diligências empreendidas no âmbito do número anterior se vir a verificar que o solo apresenta efetivamente indícios de contaminação, os promitentes compradores poderão optar por (1) proceder à descontaminação do solo, suportando todos os custos inerentes à operação, ou, (2) resolver o presente Contrato e exigir a devolução do montante pago a título de sinal, no valor de €100.000 (cem mil euros) em singelo, conforme descrito na Cláusula Nona do presente contrato».

**6)** Da cláusula nona do mesmo contrato consta que «1. Os promitentes compradores encontram-se a promover a realização de démarches no sentido de aferir se o solo dos prédios revela a presença de algum tipo de contaminação, sendo que se encontra a aguardar a conclusão das mesmas. 2. As partes acordam que na eventualidade de em função das diligências empreendidas no âmbito do número anterior, se vir a verificar que o solo dos prédios apresenta efetivamente indícios de contaminação, os Promitentes Compradores poderão optar por: (1) proceder à descontaminação do solo, suportando todos os custos inerentes à operação, ou, (2) resolver o Presente contrato e exigir a devolução de todas as quantias pagas ao abrigo do mesmo, em singelo».

**7)** Autores e Ré acordaram no preço global de aquisição dos prédios de € 3.000.000,00 e que o mesmo seria pago da seguinte forma:

**a.** O valor de € 15.000,00 que foi pago em 07.04.2022 através de duas transferências bancárias para a conta bancária titulada por DESCO S.A., com o IBAN PT 50 ..... 05 do Banco Millennium BCP SA, uma no valor de € 10.000,00 e outra no valor de € 5.000,00 ordenadas através da conta bancária titulada pelos promitentes compradores com o IBAN PT 50 ..... 05, do Banco Millennium BCP S.A.

**b.** Um segundo valor de € 100.000,00 que foi pago na data da celebração do contrato através de uma transferência bancária para a conta bancária titulada pela promitente vendedora no banco Montepio geral com o IBAN PT ..... 65 e BIC/Swift MPEOPTPLXXX, a título de sinal.

**c.** O remanescente do preço correspondente ao montante de € 2.885.000,00 seria pago pelos promitentes compradores à promitente vendedora na data de outorga da escritura pública. (cf. cláusula segunda do contrato)

**8)** Acordaram igualmente Autores e Ré que a escritura de compra e venda dos prédios seria outorgada no prazo de 6 meses contados da data de assinatura do contrato, ou seja, até 02.12.2022. (cf. número 1 da cláusula quarta do contrato).

**9)** Para que os Autores pudessem conhecer os prédios e efetuar a análise legal, administrativa, fiscal e técnica aos mesmos, a Ré forneceu-lhes toda a informação e documentação necessária. (cf. Considerando B do Contrato referido em 1.)

**10)** Após negociações os Autores efetuaram, a 07.04.2022, o pagamento da quantia de € 15.000,00. (cf. Cláusula Segunda, n.º 2 alínea a)).

**11)** O contrato referido em 1., veio a ser objeto de duas adendas. (documentos nºs 2 e 3 juntos com a petição inicial, que se dão por reproduzidos).

**12)** A primeira das adendas foi outorgada em 16 de novembro de 2022, tendo as partes declarado que «pretendem alterar alguns dos termos no Contrato-Promessa, procedendo à extensão do prazo para a outorga da escritura» (cf. Considerando C do documento nº 2).

**13)** Do número 1 da cláusula primeira da primeira adenda consta que «as partes acordam de livre vontade, pela extensão do prazo máximo para a outorga da escritura pública de compra e venda dos prédios até ao dia 2 de março de 2023».

**14)** O número 1 da cláusula quarta do contrato descrito em 1. passou a ter a seguinte redação: «1. A escritura pública de compra e venda dos prédios será outorgada até ao dia 2 de Março de 2023».

**15)** Na segunda adenda, outorgada a 23.06.2023, as partes declararam que pretendem «alterar alguns dos termos no Contrato-Promessa e da Primeira Adenda, procedendo, nomeadamente a uma nova extensão do prazo para a outorga da escritura (...) assim como as condições necessárias para a sua realização, reconfigurando o disposto nas cláusulas terceira e quarta do contrato promessa» (cf. Considerando C do documento nº 3 e cláusula terceira).

**16)** Nos termos da cláusula Primeira da Segunda Adenda, as partes acordam em novas condições para a eventualidade de não ser aprovado o Pedido de Informação Prévia (PIP). **17)** Na Segunda Adenda o nº 1 da cláusula quarta do contrato promessa, passou a ter a seguinte redação: «1. A escritura pública de

compra e venda dos prédios será outorgada até ao dia 2 de Setembro de 2023 ou no prazo de 30 dias a contar da aprovação/deferimento do pedido de informação prévia, consoante o que ocorrer em primeiro lugar».

**18)** Foram os Autores que solicitaram a prorrogação do prazo acordado para outorga da escritura pública de compra e venda, o que foi aceite pela Ré.

**19)** Para o efeito, os Autores invocaram constrangimentos na obtenção do PIP (Pedido de Informação Prévia).

**20)** Em julho de 2023 os autores receberam um relatório de Consultadoria e Projectos de Ambiente, Lda. (CPA) que indicava a presença de contaminação no solo dos prédios objeto do contrato.

**21)** Numa análise preliminar o solo apresentou concentrações de metais superior aos valores de referência nos pontos objeto de amostragem.

**22)** Por carta de 21.07.2023 os Autores comunicaram à Ré o resultado das testagens ao solo que haviam recebido e enviaram cópia do relatório de Due Diligence Ambiental, declarando que «a cláusula nona, ponto primeiro do contrato assinado entre as partes no dia 2 de junho de 2022, enunciava que o promitente comprador se encarregava de realizar démarches no sentido de aferir se o solo dos prédios revelava a presença de algum tipo de contaminação, sendo que, consignava ainda o ponto segundo da cláusula nona do mesmo contrato que na eventualidade de em função das diligências empreendidas no âmbito do número anterior se vir a verificar que o solo dos prédios apresenta efetivamente indícios de contaminação, os promitentes compradores poderão optar por: (1) proceder à descontaminação do solo, suportando todos os custos inerentes à operação ou, (2) resolver o presente contrato e exigir a devolução de todas as quantias pagas ao abrigo do mesmo, em singelo, a qual vem o nosso cliente exercer». (cf. documento nº 5 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido)

**23)** Na mesma carta solicitou a «devolução de todas as quantias pagas ao abrigo do contrato assinado pelas partes a 2 de junho de 2022, no prazo de 5 dias úteis, contados da data de entrega desta carta», para conta bancária que identificavam.

**24)** Esta carta foi recebida pela Ré.

**25)** A Ré remeteu aos Autores, carta datada de 27.07.2023, na qual comunicava rejeitar a validade e o conteúdo do relatório que lhe tinha sido remetido e que não assistia aos Autores direito de procederem à resolução do

contrato promessa de compra e venda. (cf. documento nº 6 junto com a petição inicial e documento nº 1 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**26)** Na mesma carta a Ré refere que «Conclui-se, (...) que se recusam a cumprir a obrigação principal do Contrato Promessa de Compra e Venda – ie., adquirir os mencionados prédios. Consequentemente, vimos expressamente proceder à resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda, por incumprimento definitivo que vos é única, exclusiva e culposamente imputável, (...) mais informamos que, ao abrigo nas normas acima citadas, faremos nossas todas as quantias que nos foram entregues, nomeadamente, a título de sinal e princípio de pagamento».

**27)** Os Autores respondem à carta de ré com uma carta, datada de 07.08.2023, declarando que a interpretação que a ré estava a pretender fazer não era aceitável e solicitam novamente a devolução de todas as quantias pagas. (documento nº 7 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido).

**28)** Os Autores enviam uma nova carta à Ré, datada de 14.09.2023, em que insistem pela devolução das quantias pagas a título de sinal. (cf. documento nº 8 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido).

**29)** A Ré, por carta de 13.09.2023, reiterou a sua posição anterior. (cf. documento nº 2 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**30)** A Ré não efetuou o pagamento das quantias que havia recebido a título de sinal.

**31)** Autores e Ré reuniram no dia 18.10.2023, tendo em vista aventar uma eventual solução de prosseguimento do contrato. **32)** Na referida reunião, tendo em vista o prosseguimento do negócio, foi sugerido pelos Autores que a Ré assumisse os custos com a descontaminação do solo dos prédios.

**33)** A Ré acedeu em custear a descontaminação do solo dos prédios após a celebração do contrato definitivo.

**34)** Por carta datada de 15.11.2023 a Ré declara aceitar assumir os encargos necessários à descontaminação do solo, após realização da escritura (cf. documento nº 9 junto com a petição inicial e nº 3 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**35)** O que os Autores não vieram a aceitar.

**36)** Por carta de 27.11.2023 os Autores vieram comunicar que a possibilidade de revitalização do negócio não foi acordada e que mantêm as comunicações de 12.07.2023 e de 21.07.2023. (cf. documento nº 4 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**37)** A Ré respondeu por carta datada de 14.12.2023 reiterando o que havia sido acordado em reunião mantida e a falta de cumprimento por parte dos Autores. (cf. documento nº 5 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**38)** Os Autores não responderam a esta comunicação.

**39)** Por carta de 02.01.2024 a Ré comunicou aos Autores que entendia encontrarem-se as negociações para resolução amigável do contrato encerradas e solicitou a remessa dos documentos e informações referentes ao PIP (cf. documento nº 6 junto com a contestação, que se dá por reproduzido).

**40)** A Ré foi surpreendida pelo teor da carta datada de 21 de julho de 2023.

**41)** Aquando da celebração das duas Adendas ao Contrato, os Autores não informaram a Ré de não ter iniciado qualquer ato tendente à aferição da eventual contaminação do solo dos prédios.

**42)** A Ré estava convicta que o interesse dos Autores no negócio se mantinha e que o único entrave à outorga da escritura de compra e venda se prendia com a demora na aprovação do PIP.

**43)** Estava convicta que estavam ultrapassadas as questões relacionadas com a eventual contaminação do solo.

**44)** Os trabalhos de aferição do estado do solo tiveram início apenas em junho de 2023.

**45)** Os Autores, até julho de 2023, diligenciaram junto da Gaiaurb pelo prosseguimento do PIP.

**46)** Os Autores arrependeram-se do negócio.

**47)** Os Autores sabiam que a Ré exerceu nos prédios objeto do contrato atividade de fabricação de material elétrico e eletrónico.

**48)** Tendo em vista a aprovação do PIP, foram avançadas pela Ré diligências com as quais teve custos, concretamente com Arquitetos.

**49)** A Ré contratou a empresa “Opção Contemporânea, Lda.”, a quem pagou até ao momento o valor de € 6.150,00.

**50)** Procedeu a pagamento à Gaiaurb, do montante de € 293,00. O segundo grau agregou a este elenco os seguintes factos:

**51)** Na adenda ao contrato promessa assinada por AA. e R. a 16/11/2022 consta, na alínea C), que «as partes pretendem agora alterar alguns dos termos no Contrato-promessa, procedendo à extensão do prazo para a outorga da escritura pública», tendo, em consequência, alterado a cláusula 4.ª/1 do contrato inicial.

**52)** Consta também, na cláusula 2.ª/2 dessa adenda, que «todas as questões que não forem regidas pela presente Adenda serão regulados pelo Contrato Promessa».

**53)** Na adenda seguinte, outorgada a 23/6/2023, AA. e R. declararam que «as partes pretendem agora alterar alguns dos termos no Contrato-promessa, procedendo, nomeadamente, a nova extensão do prazo para a outorga da escritura pública», tendo alterado, mercê disso, as cláusulas 3.ª e 4.ª do contrato inicial.

**54)** AA. e R. mencionaram igualmente, na cláusula 3.ª/2 dessa adenda, que «todas as questões que não forem regidas pela presente Adenda serão regulados pelo Contrato Promessa».

\*

Trata-se nesta sede de saber se a resolução do ajuizado contrato por banda dos autores configura um exercício abusivo do direito e, consequentemente, uma resolução ilícita, impedindo que os autores peçam a restituição do sinal.

O primeiro grau entendeu que sim, na base das seguintes considerações:

i. Ponderados todos os factos afigura-se como totalmente legítima a expectativa da Ré de que o contrato não seria resolvido ao abrigo da cláusula 9.ª uma vez os Autores tinham afirmado estar em curso os testes ao terreno em 02.06.2022 (data do contrato promessa), que se encontravam a aguardar o resultado dos mesmos (o que se verificou ser falso) e nada mais tendo dito ao longo de mais de um ano sobre tal assunto, pedindo extensão do prazo para contratar com fundamento apenas em atraso na aprovação do PIP, qualquer homem médio conclui que os Autores já tinham concluído os testes ao solo,

que este está conforme e que apenas aguardam aprovação do PIP para outorgar o contrato definitivo.

ii. Aliás a própria apresentação de projeto para obtenção de PIP indicaria que os Autores já teriam efetuado a análise do solo e o achavam conforme ao projeto que pretendiam desenvolver, sendo ilógico a assunção de despesas com obtenção de tal parecer, sem previamente estar esclarecida a qualidade do solo.

iii) De facto, os Autores dizem à data da celebração do contrato promessa de compra e venda que os testes à qualidade do solo estão em curso e nada mais dizem durante um ano, quando inicialmente a escritura tinha de ser outorgada até 02.12.2022, ou seja, os Autores, titulares de um direito, deixaram passar longo tempo sem o exercer; não voltou a ser referida a análise e qualidade do solo nem a necessidade da sua averiguação foi usada como fundamento para adiar o prazo para celebração da escritura e iniciaram diligências com vista a aprovação de PIP.

iv) Com base no decurso do tempo e com este comportamento dos Autores, a Ré ficou convicta que o direito em causa não seria exercido e anuiu em adiamentos à outorga da escritura, que, de outra forma poderia não ter anuído, podendo considerar-se que o exercício tardio e inesperado do direito pelos Autores lhe causa mais prejuízo neste momento do que o seu exercício atempado, ou seja, até à data inicialmente prevista para outorga da escritura. De facto, a Ré poderia já ter vendido o imóvel e feito o inerente encaixe financeiro, sendo que os Autores nenhum facto alegaram demonstrativo de não puderem logo no prazo inicial terem feito a análise que vieram a fazer posteriormente (que não demorou mais de dois meses entre a data em que foi requerida e elaborado o relatório junto aos autos).

O Tribunal da Relação teve um entendimento diverso estruturado nos seguintes argumentos:

i) A eventual contaminação dos solos dos prédios objecto do contrato prometido assume particular importância no ajuizado contrato.

ii) Importância que transparece imediatamente do teor do acordo, em atenção às sucessivas referências ao estado do solo no seu texto e, desde logo, no considerando da alínea c), onde se mencionou que «os Promitentes Compradores ainda não conseguiram concluir a análise ao solo, o que será concluído até à outorga do contrato prometido».



iii) Além disso, no número 4 da cláusula primeira do contrato, cuja parte inicial refere que «não obstante o disposto na presente cláusula as partes reconhecem e aceitam que os promitentes compradores irão promover a realização de diligências no sentido de aferir se o solo dos prédios revela a presença de algum tipo de contaminação, sendo que se encontra a aguardar a conclusão das mesmas».

iv) Para, na segunda parte, prever que «as partes acordam que na eventualidade de em função das diligências empreendidas no âmbito do número anterior se vir a verificar que o solo apresenta efetivamente indícios de contaminação, os promitentes compradores poderão optar por (1) proceder à descontaminação do solo, suportando todos os custos inerentes à operação, ou, (2) resolver o presente Contrato e exigir a devolução do montante pago a título de sinal, no valor de €100.000 (cem mil euros) em singelo, conforme descrito na Cláusula Nona do presente contrato».

v) Algo que os contraentes tiveram ainda o cuidado de repetir e reforçar na cláusula 9.<sup>a</sup> do contrato, mencionando que os «promitentes compradores encontram-se a promover a realização de démarches no sentido de aferir se o solo dos prédios revela a presença de algum tipo de contaminação, sendo que se encontram a aguardar a conclusão das mesmas» e, além disso, que «as partes acordam que na eventualidade de em função das diligências empreendidas no âmbito do número anterior, se vir a verificar que o solo dos prédios apresenta efetivamente indícios de contaminação, o Promitentes Compradores poderá optar por: (1) proceder à descontaminação do solo, suportando todos os custos inerentes à operação, ou, (2) resolver o Presente contrato e exigir a devolução de todas as quantias pagas ao abrigo do mesmo, em singelo».

vi) Acresce a menção a «indícios de contaminação» para fundamentar a aplicação da cláusula contratual resolutiva. vii) E a ausência de qualquer prazo para que a faculdade de resolver o contrato, por indícios de contaminação, seja exercida pelos promitentes compradores.

viii) A outorga de duas adendas ao contrato promessa, com a extensão do prazo para a celebração da escritura, não constitui, por si só, um comportamento contraditório com o exercício posterior da faculdade de resolução contratual.

ix) Atenta a especial importância concedida à eventual contaminação dos terrenos, e embora a prorrogação do prazo tenha sido pedida e aceite por

constrangimentos na obtenção do PIP, seria muito estranho e mesmo impensável que, aquando da celebração das adendas, a R. não tivesse cogitado, e não se tivesse questionado, sobre como estaria a perspectiva dos AA. a respeito daquela fundamental questão da qualidade do solo. x) Ora, a resposta a essa dúvida ou questionamento que decorre do texto das adendas é muito clara: «todas as questões que não forem regidas pela presente Adenda serão regulados pelo Contrato Promessa».

xi) Ou seja, a intenção de contratar mantém-se sem prejuízo da sua dependência à falta de contaminação dos solos, a qual, existindo, concedia no início do acordo e continuava a conceder com as adendas, aos AA., a possibilidade de, legitimamente, optar por resolver o contrato.

xii) Resolução a que, em indesmentível acatamento dos ditames da boa fé, os promitentes compradores procederam no mesmo mês (Julho de 2023) em que tomaram conhecimento do relatório relativo à contaminação.

xiii) Por outro lado, não se pode censurar os autores por desrespeito do dever de informação, sobre o estado das diligências relativas à averiguação do estado do terreno e, também por falta de diligência, de apenas em Junho de 2023 terem sido iniciados os trabalhos de aferição do estado do solo. Na verdade desconhecem-se os concretos motivos para o início tardio desses trabalhos, assim como se sabe que os seus resultados foram comunicados logo que conhecidos e, ainda com maior importância, que ao referir expressamente, nas adendas, a manutenção do teor do contrato inicial, estavam os AA., ao cabo de contas, a manifestar à contraparte que as diligências de averiguação sobre os solos ainda não estavam concluídas.

xiv) Por isso, a convicção da R., no sentido de que o interesse dos AA. no negócio se mantinha, de que o único entrave à outorga da escritura de compra e venda se prendia com a demora na aprovação do PIP e de que estavam ultrapassadas as questões relacionadas com a eventual contaminação do solo, queda objectivamente uma convicção infundada.

xv) O que vem colocar em crise, decisivamente, a presença do *venire*.

xvi) Tal como qualquer hipótese de os AA. terem incorrido em *supressio*.

xvii) A mera celebração de adendas não constitui indício objectivo suficiente para tornar legítima a convicção da R. de que o contrato prometido seria efectivamente celebrado, tanto mais que, naquelas, no caso em apreço, as partes reiteraram a subsistência da cláusula resolutiva.

xviii) Por outro lado, também não se provou que os AA., antes de Julho de 2023, tivessem reunidas as condições para exercer o seu direito de resolução.

xix) E à mesma conclusão, da ausência de fundamento para reconhecer uma actuação em abuso de direito, se chega através das categorias de valores cuja violação a nossa lei, no art. 334.º do CC, exige para o efeito.

Qual a posição que se deve seguir?

Creemos que a do segundo grau.

O primeiro grau não levou em conta que a importância da qualidade dos solos esteve sempre presente e em causa ao longo do desenrolar do contrato, não sendo correcto afirmar-se que tal questão deixou de interessar ao programa contratual a partir da primeira adenda, passando a ser determinante, isso sim, para a extensão do prazo de celebração do contrato definitivo a realização de diligências para a aprovação do PIP.

Esta omissão foi posta claramente em destaque pela Relação, que focou com precisão todos os considerandos e cláusulas do acordo onde foi dado relevo à questão da contaminação dos solos, não tendo deixado de demonstrar que essa questão não foi de modo nenhum obliterada nas adendas contratuais.

Por outro lado, não deixou também, o segundo grau, de colocar a figura do abuso de direito no plano objectivo que lhe é próprio.

O exercício dos direitos é amplamente admitido na nossa ordem jurídica, segundo o brocardo *qui iure suo utitur neminem laedit*.

Há, porém, restrições ao exercício desses direitos, sendo uma delas a figura do abuso do direito a que alude o artigo 334.º CC: «é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito».

O segundo grau concluiu e bem que o caso sujeito não pode servir de exemplo de abuso de direito:

«Em primeiro lugar, porque o fim social ou económico do direito, se bem pensamos, foi integralmente respeitado pelos AA., visto que a cláusula resolutiva tem precisamente como finalidade obter a extinção do contrato de forma fundamentada e, neste caso, os indícios de contaminação do solo constituem, com razoabilidade, motivo bastante para esse efeito.

Em segundo lugar, porque a exigência de boa fé não se confunde com a imposição de um cumprimento perfeito ou minucioso do dever de informação e de diligência.

E cujo desrespeito, no caso dos autos, para além de não ser manifesto ou clamoroso, nos termos requeridos pelo art. 334.º do CC, mostra-se ainda claramente esbatido, no plano objectivo, pela sucessiva remissão feita nas adendas para o contrato inicial e, logo, para a sua cláusula resolutiva, e ainda para diligências de averiguação expressamente indicadas como não concluídas.

Finalmente, não vislumbramos violação aos ditames dos bons costumes, “que mais não são do que a eticidade jurídico-normativa imanente ao sistema” (cfr. Elsa Vaz de Sequeira, Ob. cit., p. 964).

Na verdade, os princípios essenciais, no nosso ordenamento jurídico, da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda* (os contratos são para se cumprir) postulam, ao invés, que a cláusula resolutiva, consensualmente aceite e reiterada pelos contraentes, possa ser exercida por quem dela beneficia».

Bem sabemos que a doutrina tem isolado dogmaticamente determinados tipos de actos abusivos, designadamente o *venire contra factum proprium* (v.c.f.p.) e a *supressio*, a que a recorrente faz apelo nesta revista.

É por demais sabido que estruturalmente, o v.c.f.p. parte de duas condutas da mesma pessoa, lícitas em si e diferidas no tempo. A primeira – o *factum proprium* – é contrariada pela segunda – o *venire*.

Nas palavras de Baptista Machado, nas situações em que o v.c.f.p. opera combinam-se as seguintes circunstâncias:

- a) o titular de um direito deixa passar longo tempo sem o exercer;
- b) com base neste decurso do tempo e ainda com base numa particular conduta do dito titular ou noutras circunstâncias, a contraparte chega à convicção justificada de que o direito já não será exercido;
- c) movida por esta confiança essa contraparte orientou em conformidade a sua vida, tomou medidas ou adoptou programas de acção na base daquela confiança, pelo que o exercício tardio e inesperado do direito em causa lhe acarretará agora uma desvantagem maior do que o seu exercício atempado»

(«Tutela da confiança e «Venire contra factum proprium», *Obras dispersas*, Vol. I, Braga, 1991:421).

A *supressio* é algo diverso: é um v.c.f.p. sem *factum*. Como esclarece Menezes Cordeiro, a diferenciação da *supressio* em face do vcfp está na ausência do *factum*: apenas abstenção. «Haverá, então, que exigir um decurso significativo de tempo, acompanhado de outras circunstâncias – por exemplo: um conhecimento do direito e da possibilidade de o exercer – para que se possa falar em confiança justificada de que ele não mais seria exercido» (*Tratado de Direito Civil*, Português, I, Parte Geral, Tomo I, 2.<sup>a</sup> ed., 2000:260).

Ora, como o segundo grau tão bem põe em evidência, os autores nunca deram azo a que a ré confiasse que eles nunca resolveriam o contrato, que o único entrave à outorga da escritura de compra e venda se prendia com a demora na aprovação do PIP e de que estavam ultrapassadas as questões relacionadas com a eventual contaminação do solo.

Como acentua o acórdão recorrido, a mera celebração de adendas não constitui indício objectivo suficiente para tornar legítima a convicção da R. de que o contrato prometido seria efectivamente celebrado, tanto mais que, naquelas, no caso em apreço, as partes reiteraram a subsistência da cláusula resolutiva.

Pode, bem entendido, a recorrente discordar do assim deliberado, mas, além de o acórdão impugnado nos parecer justo e equilibrado, assenta em matéria de facto que, ao contrário do parece entender a impugnante, não pode ser alterada por este Supremo, por não se verificar nenhum dos casos excepcionais dos artigos 674.º, 3 e 682.º, 3 ambos do CPC.

\*\*\*

Tendo ficado vencida, a recorrente suportará as custas do recurso (artigo 527.º, 1 e 2 CPC).

\*\*\*

Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente a revista, e, consequentemente, em confirmar o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

\*\*\*

15.1.2026

Luís Correia de Mendonça (Relator)

Maria Olinda Garcia

Maria do Rosário Gonçalves