

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 5878/24.0T8VNG.P1**

**Relator:** RODRIGUES PIRES  
**Sessão:** 10 Fevereiro 2026  
**Número:** RP202602105878/24.0T8VNG.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

## CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### COMEÇO DE PAGAMENTO PRESUNÇÃO

## INTERPRETAÇÃO DA VONTADE DAS PARTES

### Sumário

I - Por regra, as somas entregues durante a vigência do contrato-promessa, ainda que representem a totalidade do preço, devem ser havidas como sinal;  
II - No entanto, esta presunção pode ser ilidida por prova em contrário nos termos do art. 350º, nº 2 do Cód. Civil, tratando-se, por isso, de uma presunção “juris tantum”, razão pela qual é possível chegar-se à conclusão de que a soma entregue ao promitente-vendedor não tem a natureza de sinal;  
III - A ilisão da presunção depende assim da prova de factualidade que a afaste, não se mostrando impedida a possibilidade de interpretação da vontade das partes no sentido de apurar se a sua intenção foi a de conferir às quantias entregues ao promitente-comprador a natureza de começo de pagamento ou de pagamento por conta do preço prometido, mesmo que na dúvida essas quantias devam ser tidas como sinal.

### Texto Integral

#### Proc. 5878/24.0T8VNG.P1

Comarca do Porto – Juízo Central Cível de Vila Nova de Gaia – Juiz 3

Apelação

Recorrentes: AA e BB

Recorrida: CC

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Ramos Lopes e Artur Dionísio do Vale dos Santos Oliveira

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

## **RELATÓRIO**

A autora CC, residente na Rua ... à Rua ..., ..., em ..., Vila Real, intentou a presente ação declarativa de condenação, com processo comum, contra os réus AA e BB, casados entre si, residentes na Rua ..., em Vila Nova de Gaia, pedindo que estes sejam condenados a devolver à autora a quantia de 121.500,00€, a título de enriquecimento sem causa, acrescida de juros de mora vencidos, à taxa legal civil de 4%, contabilizados sobre o capital de 121.500,00€, desde a data da resolução do contrato-promessa de compra e venda até à data de entrada da presente ação (12.7.2024), que perfazem a quantia de 7.576,27€, e ainda de juros de mora vincendos, calculados à mesma taxa legal e contabilizados desde a data de citação dos réus e até efetivo e integral pagamento.

Para tal efeito, alega sumariamente que entre as partes foi celebrado contrato-promessa de compra e venda de imóvel que identifica; que fez diversas entregas de dinheiro aos réus; que desde o início das negociações, com vista à celebração do negócio em causa, sempre ficou acordado que o contrato celebrado estaria sujeito à condição de a autora conseguir obter um empréstimo bancário para a aquisição do imóvel no valor de 90% do preço acordado, apesar de tal não ter ficado expressamente estipulado no contrato outorgado; que o banco veio a avaliar o imóvel por valor inferior; que, em consequência, a ré solicitou a celebração de novo contrato-promessa por preço inferior ao da avaliação do imóvel, sendo que o valor real sempre seria o estipulado no primeiro contrato celebrado; o que a autora aceitou por motivos que descreve; que os réus, ao contrario do acordado, retiraram do imóvel recheio prometido vender; que o banco não veio a conceder empréstimo; que, em consequência, comunicou aos réus a resolução do contrato celebrado e solicitou a devolução da quantia entregue a título de sinal; que os réus apenas procederam a devolução de parte da quantia paga, recusando-se a devolver o restante.

Os réus, regularmente citados, apresentaram contestação com defesa por exceção e impugnação, relatando diversa versão dos factos no sentido de demonstrar que à autora não assiste direito ao recebimento da quantia peticionada e que já devolveram à mesma a única quantia a cuja devolução estão obrigados.

Foi dispensada a realização de audiência prévia nos termos do despacho proferido a 5.2.2025.

Foi proferido despacho saneador, identificado o objeto do litígio e enunciados os temas da prova.

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância de todas as formalidades legais.

Por fim, proferiu-se sentença que julgou a ação parcialmente procedente e, em consequência, condenou os réus AA e BB a pagar à autora a quantia de 76.000,00€, acrescida de juros de mora desde a citação (18.7.2024) até efetivo e integral pagamento, à taxa de 4%.

Os réus, inconformados com o decidido, interpuseram recurso, tendo finalizado as suas alegações com as seguintes conclusões:

1º. Os Recorrentes não se conformam com a sentença *a quo*, por motivos de facto e de direito que abaixo explanam. Mas, além do mais, tendo conhecido dos factos 20, 22, 23 e 41, que não foram alegados pela A., violou o princípio do dispositivo, pelo que se argui a Nulidade da sentença, nos termos do art. 615º n.º 1 d) do CPC.

2º. A presente demanda é instaurada pela A. que alega que prometeu comprar o imóvel dos RR. pelo preço, acordado, de €620.000,00. Alega que lhes entregou €121.500,00, a título de sinal, sob a condição resolutiva verbal de lhe ser restituído todo o sinal, caso não obtivesse empréstimo bancário. Reclama esse referido valor. Os RR. apresentaram contestação alegando que as partes convencionaram, por escrito, que todas as quantias foram entregues, a título de sinal, mas que face ao incumprimento culposo da A., fazem seu o sinal prestado, no montante de €107.000,00. Acrescentam que nunca receberam a quantia de €14.500,00, que foi entregue pela A. ao mediador imobiliário.

3º. Salvo o devido respeito, da sentença resultarão gritantes desconformidades face aos factos alegados pelas partes e face ao que resulta

dos documentos outorgados e assinados pelas partes, de boa fé, e cuja autenticidade não foi posta em causa.

4º. Surpreendentemente, o Tribunal *a quo* substituiu-se ao ónus de alegação que impende sobre as partes e considerou que as quantias prestadas de 76 mil euros foram prestadas a título de pagamento de preço, pese embora a recorrida nem o tenha alegado, nem exista convenção escrita nesse sentido. Logo, os RR. não se puderam defender, na Contestação, destes factos que foram “fabricados” por sentença – o que, quanto a nós, constituirá Nulidade de sentença, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do Código de Processo Civil (CPC) – o que se argui.

5º. Julgou o tribunal que as partes acordaram na restituição da quantia de 76 mil euros, apesar de a A. não ter alegado tal facto. Logo, os RR. não se puderam defender, na Contestação, destes factos que foram “fabricados” por sentença – o que, quanto a nós, constituirá Nulidade de sentença, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do Código de Processo Civil (CPC) – o que se argui.

6º. Mais uma vez, o que a A. alegou foi que todas as quantias foram prestadas a título de sinal e que existia uma condição resolutiva que obrigava à sua restituição, caso não fosse outorgada a escritura por falta de financiamento bancário. Consequentemente, os RR. apresentaram Contestação alegado que a A. alegava que não carecia de financiamento bancário e que a dita condição resolutiva não existia.

7º. A questão da natureza das quantias não era determinante na produção de prova, dado que é a própria A. que o admite.

8º. Denota-se da leitura da fundamentação da sentença, um particular enlevo quanto ao depoimento da A.. Que se repudia porque a A. reclamava a quantia de €121.500,00, bem sabendo que a quantia de €14.500,00 nunca lhe entregue aos RR. Este valor foi entregue ao mediador imobiliário. Contudo, foi no decurso do julgamento, que o legal representante da mediadora imobiliária confessou que recebeu, e restituiu à A., a quantia de €14.500,00, pelo que não se pode aceitar que o Tribunal considere que a A. tenha deposto com espontaneidade e sinceridade.

9º. A A. ocultou dolosamente factos pessoais, pelo que a sua conduta é sancionável de acordo com os parâmetros do instituto da litigância de má fé [...]. O que, aliás, mais uma vez, se peticona (art. 108º da Contestação).

10º. A decisão sobre a matéria de facto deve ser objeto de alteração pelo Venerando Tribunal da Relação do Porto. Como é sabido, o Tribunal da Relação tem poderes amplos para reapreciar a matéria de facto, sendo que, para tal, deve formar a sua própria convicção com base na análise crítica dos meios de prova existentes no processo, conforme disposto no artigo 662.º do Código de Processo Civil (CPC).

11º. O facto 14 deve ser alterado para Não provado. Por esta via, fazia-se depender o negócio de um pretense empréstimo bancário da A. para a aquisição do imóvel. Contudo, esta alegação e da A. e como nenhum outro meio de prova a sustentava, o Tribunal a quo violou o disposto no art. 342º do C.C., dado que cabia à A. prova este facto e não logrou. Não são de acolher as declarações da A., porque a mesma falseia a verdade, como acima [...]. Nem o que diga a testemunha DD, a qual não tem conhecimento direito, apenas “ficou com a ideia”. Só de modo consistente e coerente, as declarações dos RR. vêm reforçar o que resulta do convencionado, por escrito, pelas partes. O negócio nunca esteve sujeito a empréstimo bancário, porque a A. pagaria a pronto. Assim foi declarado pela R. BB, que concretizou que o negócio era “pronto pagamento”, que a A. tinha dinheiro, tinha 2 apartamentos pagos. Secundado pelo R. AA, que declarou que a A tinha uma pensão da Suíça e a venda das duas casas iria facilitar o pagamento. Estas declarações dos RR. têm integral acolhimento na prova documental. Seja no doc. 1 e 13 da pi, que se trata de um contrato promessa que não menciona a existência de financiamento; seja o doc. 5 da pi que alude a um rendimento de capital sob a forma de pensão. Só os doc.s 12 e 14 apontam para financiamento, ou seja, depois vários meses depois da celebração dos 2 contratos promessa.

12º. O facto 19 deve ser alterado para Não provado. Para começar, é absolutamente irrelevante se os RR. sabiam, ou não do problema de saúde da A.. Já que a A. não deixou de fazer negócio e prestar sinais por conta do contrato promessa. Depois, a ter acontecido, fica-se sem saber quem terá prestado essa informação. Foi uma testemunha? foi a A.? Quando? O Tribunal não o menciona. Não pode resultar tal facto provado com base nas declarações da A., porque os RR o refutam. Os RR. declararam que não sabiam, e que vai de encontro com o que resulta da prova documental. A A. fez questão de juntar aos autos mensagens de whatsapp que trocou com a R. BB, mas daí já se extrai que a A. nem sabia o nome da R. e que só começaram a escrever mensagens a partir de abril de 2022. Logo, a questão não foi suscitada pelas partes, *ab initio*.

13º. O facto 20 deve ser alterado para não provado. Inusitadamente, o Tribunal insiste na questão do financiamento bancário, desta feita de cerca de ¼ do valor. O que é, no mínimo, estranho, porque a A. até alegou que precisaria de 90% (art. 7º da pi)! Se a A. alega uma coisa, e o tribunal dá como provada outra, só nos resta como consistente a versão dos RR., por ser a única corroborada pela prova documental. Em declarações de parte, os RR. afirmam, perentoriamente, que o negócio não iria ser financiado. Da prova documental resulta que a questão do financiamento não consta dos contratos promessa, nem das mensagens de WhatsApp, nem dos doc.s 1 e 13, 9 e 10 da pi. O Doc. 2 do requerimento de 22/4/2025, a testemunha EE menciona que “na altura da proposta o financiamento não foi colocado em cima da mesa”.

14º. O facto 23 deve ser julgado não provado. Não existe nenhum acordo de devolução das quantias prestadas a título de sinal, prestadas antes ou depois do contrato promessa referido em 7. Não foi alegado pela A., nem admitido pelos RR., nem existe nenhum documento que o sustente. Este facto é essencial para a apreciação do desfecho da demanda e sobre o mesmo se exige a maior clareza jurídica. Assim, para fundamentar este facto, o Tribunal ter-se-á estribado nas comunicações entre a A. e o mediador imobiliário. Contudo, percorrido sob leitura atenta de todas as mensagens, não há uma única mensagem, que diga que a A. e os RR. fizeram esse acordo. As conversações que a A. tenha entabulado com a testemunha, não vinculam os RR., nem servem para interpretar o teor dos documentos escritos outorgados pelas partes, de boa fé. Também não colhe o dito argumento que o mediador terá garantido que se a escritura não se realizasse a quantia de €62.000,00 [...]. Mais uma vez, as “garantias” prestadas pelo mediador à A, não vinculam os RR., dado que este não pratica atos ao abrigo de um mandato, nem atua como gestor de negócios dos RR. Prestou funções de mediador imobiliário, tão-só e apenas. O facto de ter havido restituição de €93.000,00 não significa que haja outros valores a restituir. É precisamente o oposto. Só este valor foi restituído porque as partes acordaram POR ESCRITO que este único valor podia ser restituído. Por fim, a quantia de €14.500,00, mantém-se à margem de todo o negócio, dado que este valor sempre esteve na posse do mediador imobiliário e a foi a A. quem solicitou à dita testemunha a sua restituição, ocultando esse facto a juízo.

15º. O que prevalece é a interpretação literal dos acordos celebrados POR ESCRITO pelas partes, sejam os dois contratos promessa, seja o doc. 9 e 10 e do doc. 16 da pi, em que A. declara ter recebido todas as quantias a título de sinal.

16º. Da Cláusula 8ª resulta que em caso de incumprimento culposos da A., têm os Recorrentes o direito de fazerem suas as quantias prestadas a título de sinal, nos termos do art. 441º do C.C.. Não há dúvidas que tais valores assumiram a forma de prestação de SINAL porque as partes assim o convencionaram, por escrito, de boa fé e de modo livre, como vertido na cláusula 3ª do doc. 13. E, quanto ao valor referido no doc. 8 e 9, também tal prestação assume a forma de SINAL porque é a própria A. que confessa que tais valores são sinal nos art.sº 39º e 40º, e 59º da pi. No demais, reitera-se tudo quanto já mencionado quando ao facto de a A. ter referido que o negócio era pronto pagamento e que tinha liquidez para comprar com dinheiro, ou por recurso à venda de dois imóveis. Daqui resulta, sem margem para dúvidas, que apenas as declarações dos RR. corroboram a prova documental inserta nos autos.

17º. Deve ser alterado para NÃO PROVADO o facto 38 porque apenas o preço global da venda se manteve. Contudo, todos os documentos outorgados depois deste tiveram o significado literal que as partes lhes pretenderam atribuir, isto é, que as quantias prestadas assumiram a forma de SINAL. Efetivamente, as partes celebraram um novo contrato promessa (doc. 13 da pi), do qual resulta que a A. prestou, a título de sinal a quantia de €45.000,00, bem sabendo que, em caso de incumprimento culposos, os Recorrentes tinham direito a fazer sua aquela quantia, nos termos da cláusula 3ª e da cl. 8ª. Da cl 3ª extrai-se que a A. pagará “ 45.000,00 (quarenta e cinco mil euros), a título de sinal”, As partes celebraram mais dois documentos, o doc. 9 e doc. 10, de modo livre e esclarecido e de boa fé. Os concretos meios de prova que justificam a alteração para Não provado deste facto são os documentos 13, 9 e 10 da PI, bem como o teor integral da notificação judicial avulsa.

18º. O Facto 41, referente ao pedido de cláusula de devolução pela Autora, carece de relevância e deve ser julgado Não provado. Não está claro a quem foi feito o pedido, nem há provas concretas nos autos, pois as mensagens não mencionam qualquer acordo ou conversa sobre devolução do sinal. Analisando as mensagens entre A. e R. BB verifica-se que a A. não lhe pede “cláusula de devolução”. Só existe uma verba que ficou sujeita a devolução, que é a vertida no doc. 10. Logo, se apenas uma única vez, existe esse acordo significa que esse acordo NÃO É EXTENSÍVEL às demais verbas.

19º. O facto 42 deve ser alterado para Não provado. Os documentos 1, 13, 9 e 10, outorgados de boa fé, de modo livre e esclarecido, foram outorgados entre Janeiro e Agosto de 2022. Dos doc.s 1 e 13 é convencionado que “por

corresponder à sua vontade, livre e bem formada, depois de lido e compreendido o alcance de todas as cláusulas”. Se A. se sentisse pressionada, não outorgava 4 documentos em 8 meses! Lidas e relidas as mensagens entre a A. e R. ressaltam troca de “beijinhos” entre ambas. Gentilmente, a R. solicita um reforço de sinal porque precisava de sinalizar a compra de uma casa e até “pede desculpa se foi chata”. A A. solidária com a R. aduz que compreende a aflição da R.

20º. Logo, todas as quantias foram prestadas, a título de sinal, como vem alegado pela A.. Não para suprir dificuldades financeiras dos RR..

21º. O facto 43 deve ser alterado para Não provado. Tal facto, por não ter sido alegado pela A. viola o princípio do dispositivo (art. 5º do CPC), nulidade que se invoca. Não há documento ou testemunha que o tenha presenciado. Nem o tribunal esclarece o quando, onde e como. Nem tal faz sentido que tenha ocorrido porque não se ameaça alguém com o estrito cumprimento da lei e dos contratos – cl.ª 8ª do CPVP. De resto, este facto deve ser julgado como Não provado de acordo com a própria Notificação Judicial Avulsa através da qual se concede um prazo admonitório de 20 dias.

22º. Os factos 24 e 34 carecem de alteração na sua redação aduzindo-se a menção “a título de sinal”. Os concretos meios de prova que o sustentam são o doc. 1 e 13 da pi donde se extrai na cl. 3ª “45.000,00 a título de sinal” e cl. 8ª ponto 1, bem como da notificação doc. 16 da pi em que A. interpela os RR para devolver a quantia de €215.000,00 entregue, a título de sinal. O que também é secundado pela A, na pi, nos art. 39º e 59º.

23º. Os factos 14 e 15 devem ser alterados para Provados. Efetivamente os RR. consideravam que a A. iria prestar um sinal de 10%, o que decorre das mensagens entre a A. e R., 17 de abril de 2022 e decorre das próprias declarações da R.

24º. O facto 16 deve ser alterado para provado, como decorre do doc. 10 da pi, que citamos: “A restituição destes valores deve ser feita pelo PRIMEIRO CONTRAENTE ao SEGUNDO CONTRAENTE caso não se verifique a escritura final do imóvel”. Nenhum outro documento refere essa possibilidade, pelo que não existiu acordo para devolver, nem houve este pedido anteriormente. Do depoimento dos RR. resulta que nunca foi acordada a possibilidade de restituição do sinal, cujas concretas passagens se mostram já citadas.

25º. Os factos 17 e 18 devem ser alterados para provado por se mostraram contrários o facto 14 (factos provados), pelo que para aí se remetem os

mesmos fundamentos. Sem prejuízo, recorde-se que a R afirmou que, desde o início, sabia que a Autora faria o pagamento a pronto e não aceitaria contrato com prazo ou condições de financiamento, porque se soubesse que havia financiamento não teria retirado o anúncio para venda. Ela explicou ainda que a Autora dispunha de recursos suficientes para a aquisição, já que tinha dois apartamentos, aforro e rendimentos de pensão. No mesmo sentido, o depoimento do Recorrente que afirmou que não era necessário a A. recorrer a financiamento porque tinha património e dinheiro. A prova documental é abundante e resulta do 1. Doc. 1 da pi, não refere a existência de financiamento; do Doc. 5 da pi, relativa a rendimento de pensão de invalidez e o Doc. 12 da pi, relatório de avaliação imobiliária com data de 12/10/2022, ou seja, o pedido apenas foi apresentado nove meses depois da outorga do contrato promessa.

Os Factos 19 e 22 devem ser alterados para PROVADO porque resulta do Doc. 7 da pi, (19 de abril de 2022 18:56) e das declarações do R. já citadas.

26º. O facto 20 também deve ser alterado para provado, como já resultava do art. 22º da notificação judicial avulsa e do facto provado 49. Também a R. confirmou que se despediu do seu emprego e do depoimento da R. que referiu que tiveram de comprar outra casa e residir com os pais deste.

27º. O facto 21 deve ser alterado para Provado de acordo com as declarações da Recorrente porque a A., mostrou-se intransigente quanto à prorrogação de prazo, pelo que a R. teve que se despedir.

28º. O facto 23 deve ser alterado para provado de acordo com as declarações da A..

29º. O facto 24 deve ser alterado para provado com os mesmos fundamentos pelo quais deve ser alterado para Não provado o facto 38. Ou seja, foi prestado, a título de sinal, €31.000,00, €31.000,00, €93.500,00 e €14.500,00= €170.000,00 (620.000,00-450.000), vide doc. 1, doc. 8, 9, doc. 10 e doc. 13.

30º. De tudo o já mencionado, resulta que as quantias prestadas foram-no, a título de sinal. E isto sem margem para dúvidas. Esta é a vontade das partes que foi sendo manifestada ao logo de praticamente 8 meses. A A. outorgou 4 contratos, dos quais dois são contratos promessa. A A. esteve sempre assessorada juridicamente por advogada, como menciona numa mensagem de 31/7/2022, pelas 16:3. Se quisesse a A. poderia ter apresentado uma proposta de cessão de posição contratual. Mas não, a A. sabe muito bem àquilo a que se obrigou contratualmente.

31º. Esta demanda parece consubstanciar uma versão distorcida da realidade factual e documental. As partes lavraram, ao abrigo do princípio da liberdade contratual, do art. 405º do C.C. os documentos que quiseram. A A. obrigou e aprisionou os RR à obrigação de não vender a terceiros o imóvel durante largos meses, praticamente um ano. Tal como sabia que os RR tinham direito, em caso de incumprimento do contrato promessa, imputável à A., a fazer suas TODAS AS QUANTIAS ENTREGUES. Ao julgar como provado algo diferente do convencionado pelas partes, o tribunal, violou o disposto no art. 405º do C.C.

32º. Tais valores foram prestados pela A. em diferentes meses, Janeiro, Abril e Agosto de 2022, e fê-lo por escrito, que leu, entendeu e compreendeu e outorgou de boa fé. Se os RR estivessem de má fé poderia ter resolvido o contato sem mais delongas. Mas os RR. tentaram ajudar a A. E concederam-lhe um prazo suplementar e admonitório de 20 dias. Foi a A. quem incumpriu os contratos definitivamente.

33º. O Tribunal conclui, e bem, pelo incumprimento definitivo da A.

34º. No entanto, deu como provado que as partes apenas acordaram que a quantia de 31 mil euros era prestada a título de sinal e que o restante era um “pagamento antecipado de preço” e que as partes tinham acordado na sua restituição.

35º. Este entendimento não pode colher, por violação do princípio do dispositivo, art. 5º do C.PC., que se invoca. Logo, em primeiro lugar, porque as partes sempre estiveram de boa fé e entre as partes sempre existiu cordialidade e respeito. No demais, é próprio doc. 13 na cláusula 3 que refere que tal valor de 45 mil euros é prestado, a título de sinal. O doc. 8 e 9 também constitui sinal porque é a própria A que o declara no articulado nos art.s 39º e 59. A A. refere na mensagem de 12 de julho de 2022 sob os dizeres “reforço de sinal” e no doc. 16 da pi, refere todas as quantias pagas foram prestadas a título de sinal – carta por si redigida e subscrita.

36º. A A. não alegou, nem fez a prova de que a vontade real das partes foi a de considerar essas entregas, não como sinal, mas como começo do pagamento do preço do contrato prometido – ónus que lhe competia.

37º. O Tribunal não se pode substituir às partes na Alegação, sob pena de subverter o direito que assiste aos RR de se defenderem na Contestação. Pelo que o Tribunal violou o disposto NO ART. 264º do C.P.C.

38º. Logo, as quantias de €45.000,00 e €31.000,00 foram prestadas a título de sinal, por acordo entre as partes.

39º. A elisão da presunção legal (*iuris tantum*) contida no art. 441.º do CC, de acordo com a qual vale como sinal “toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor”, no caso de contrato-promessa de compra e venda, constitui um ónus do promitente-comprador, a quem cabe a alegação e prova da facticidade que a afaste (art. 350.º, n.º 2, do CC).

40º. A A. nem isso alegou.

41º. E resulta dos documentos apresentados como provas, doc. 8, 9 e 13. As provas têm por função a demonstração da realidade dos factos (artº341.º do CC), destinando-se a prova documental a comprovar os fundamentos da acção ou da defesa.

42º. A A. ao prestar essas quantias não quis reservar para si a possibilidade de se retratar. A A. prestar um sinal de natureza confirmatória, porque a regra é de que os contratos devem ser pontualmente cumpridos “*pacta sunt servanda*” – art. 406º n.º 1 do C.P.C. e porque o sinal apenas deve ser considerado como preço (Reugel) quando resulte da lei (830 n.º 2) ou de uma inequívoca vontade das partes. “Onde a lei e a vontade inequívoca não existem, o carácter confirmatório deve ser reconhecido ao sinal”

43º. Não existe acordo das partes na restituição do valor de 76 mil euros, nem acordo que o mesmo fosse antecipação de preço.

44º. Ao não decidir como propugnado, o Tribunal violou o disposto no art. 441º do C.C. “contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.”, porque essa presunção não foi ilidida pela A., nem pela produção de prova.

45º. Ao não decidir como propugnado, o Tribunal violou o disposto no art. 442º do CC “Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue”, dado que aos RR deve ser reconhecido o direito de fazer suas as quantias de 76 mil euros

Termos em que deve o presente Recurso ser julgado provado e procedente e, em consequência, ser revogada a decisão a quo, absolvendo-se os Recorrente

da condenação em restituir a quantia de setenta e seis mil euros e juros desde a citação.

A autora apresentou contra-alegações, nas quais se pronunciou no sentido de: a) deve o recurso ser liminarmente indeferido; b) ou, caso assim não se entenda, deve ser julgada totalmente improcedente a nulidade da sentença arguida pelos recorrentes; c) deve o recurso ser liminarmente indeferido quanto à alegada impugnação da decisão sobre a matéria de facto; d) ou, caso assim não se entenda, deve-lhe ser negado provimento.

O recurso foi admitido como apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

A Mm<sup>a</sup> Juíza “a quo”, para os efeitos do art. 617º, nº 1 do Cód. Proc. Civil, escreveu o seguinte:

“AA e BB, Réus nos presentes autos, não se conformando com a sentença, vieram interpor recursos de apelação para o Tribunal da Relação do Porto.

Mais vieram arguir nulidade da sentença nos termos do artigo 615º/1/d), do Código de Processo Civil, alegando que o tribunal se conheceu de questões de que não podia tomar conhecimento. Para o efeito alegam que a matéria de facto constante dos pontos 20., 22., 23. e 41. dos factos provados não foi alegada pela Autora e não são factos instrumentais, nem complementares.

A Autora, devidamente notificada, pugna pela improcedência da alegada nulidade.

Cumprе apreciar e decidir:

Analisada a sentença proferida nos autos não se vislumbra a alegada nulidade, entendendo que a mesma conhece da matéria alegada pelas partes e objeto da ação.

De facto, ao contrário do alegado pelos Recorrentes, o tribunal fixou a matéria de facto com base nos factos alegados pelas partes nos seus articulados e no teor dos documentos juntos pelas mesmas para os demonstrar, sendo de relevar que a matéria constante dos pontos 20., 22., 23. e 41. dos factos provados foi expressamente alegada nos artigos 6º, 9º e 25º da petição inicial e no artigo 34º da contestação.

Tudo ponderado entendo que a alegação das apelantes não preenche a alínea invocada.

Pelo exposto, para os fins previstos no artigo 617º/1 do Código de Processo Civil, considero que a nulidade invocada não se verifica.”

Cumpre então apreciar e decidir.

\*

### **QUESTÃO PRÉVIA (eventual rejeição liminar do recurso interposto)**

No primeiro segmento da sua resposta a autora/recorrida sustenta a rejeição liminar do recurso interposto pelos réus, salientando que o alegado pelos recorrentes é ininteligível e vago e que estes se socorreram de inteligência artificial, sem que, posteriormente, tenham verificado se o texto/fundamentos fornecidos cumpriam o mínimo de rigor e de exigência que se impõem na prática e no exercício da advocacia.

Refere também a omissão do ônus de alegação dos fundamentos pelos quais os recorrentes entendem que a decisão deve ser revogada/anulada.

Sucede que atribuir ao recurso interposto ininteligibilidade, falta de rigor e de clareza, considerações vagas e genéricas, desorganização na sua estrutura não constitui motivo para a sua rejeição.

Essa rejeição impor-se-ia se a decisão não admitisse recurso, se este tivesse sido interposto fora de prazo, se o requerente não dispusesse das condições necessárias para recorrer, ou ainda se o recurso não contivesse ou juntasse a alegação do recorrente ou se não tivesse conclusões – art. 641º, nº 2, als. a) e b) do Cód. Proc. Civil.

Ora, nada disto ocorre, sendo de sublinhar que as conclusões, mesmo que num patamar mínimo de exigência, respeitam os ônus previstos no art. 639º do Cód. Proc. Civil, uma vez que, no respeitante à matéria de direito, indicam as normas jurídicas violadas e as razões que juridicamente justificariam a alteração do decidido.

Por conseguinte, não havendo motivos para rejeitar o recurso interposto em sede liminar, desatende-se a questão prévia suscitada pela autora/recorrida na sua resposta.

\*

## APRECIÇÃO DO RECURSO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram – cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

\*

### **As questões a decidir são as seguintes:**

**I - Nulidade da sentença recorrida;**

**II - Reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto;**

**III - Natureza jurídica das quantias de 45.000,00€ e 31.000,00€ entregues pela autora aos réus após a celebração do contrato-promessa de compra e venda.**

\*

É a seguinte a factualidade dada como provada na sentença recorrida:

1. Os Réus eram proprietários de imóvel cuja venda estava a anunciar numa imobiliária denominada “A...”.
2. A Autora abordou diretamente os Réus que lhe comunicaram que o imóvel estava a venda através de uma imobiliária e teria que contactar a mesma.
3. Passados alguns dias, a Autora fez a visita com o agente imobiliário e fechou logo o negócio, assumindo pagar o valor anunciado na imobiliária.
4. O que ocorreu na presença do vendedor imobiliário.
5. A Autora referiu ser proprietária de dois apartamentos na Avenida ... em ..., sem hipoteca.
6. A Autora propôs aos Réus uma permuta entre o imóvel dos Réus e um T3 duplex da Autora, o que os Réus recusaram.

7. Entre Autora e Réus foi celebrado contrato intitulado de “Contrato promessa de compra e venda de bem imóvel”, datado de 27.01.2022. (documento nº 1 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido)

8. No âmbito do referido contrato os Réus na qualidade de legítimos donos e possuidores, prometeram vender à Autora, que prometeu comprar, pelo preço de €620.000,00, o seguinte imóvel:

“prédio urbano, para habitação, sito na Rua ..., em Vila Nova de Gaia, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ..., da freguesia ..., e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o número ...”.

9. Do mesmo contrato consta que o imóvel será entregue livre de pessoas, bens e hipotecas.

10. Ficou estipulado no contrato que o preço seria pago nos termos seguintes: €31.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento e de €589.000,00 na data da assinatura da escritura pública de compra e venda, a realizar no prazo de 90 dias, com possibilidade de aumentar para 120 dias por acordo das partes.

11. Da cláusula oitava do contrato celebrado consta que em caso de incumprimento da promitente compradora, os promitentes vendedores podem fazer suas todas as quantias entregues por aquela ou, em alternativa, à execução específica do contrato.

12. Da mesma cláusula consta que em caso de incumprimento dos promitentes vendedores, a promitente compradora pode optar entre a restituição em dobro de todas as quantias entregues ou, em alternativa, à execução específica do contrato.

13. Do contrato celebrado não consta qualquer cláusula que refira que a celebração do contrato definitivo fica dependente da concessão de financiamento bancário à Autora.

14. Sem empréstimo bancário a Autora não possuía condições económicas para comprar o imóvel.

15. Na data da celebração do contrato foi entregue pela Autora aos Réus, a quantia de €31.000,00.

16. O contrato referido em 7. foi redigido pela imobiliária.

17. O preço acordado incluía a mobília feita à medida: cozinha, eletrodomésticos como o frigorífico, placa, microondas, exaustor, forno máquina de lavar loiça, mobília da suite, cama mesinha de cabeceira, roupeiros embutidos, sala de jantar completa (cadeiras, mesas, aparador, cadeeiro de teto), na sala de estar: mesa de centro e móvel da tv, garrafeira, Jacuzzi, churrasqueira.
18. A Autora padece de esclerose múltipla.
19. Os Réus foram informados, desde o início, acerca do problema de saúde da Autora.
20. Na data de outorga do contrato referido em 7. a Autora confiou na obtenção do empréstimo bancário por si solicitado.
21. Posteriormente os Réus pediram à Autora o pagamento de quantia equivalente a mais 5% do preço antes da escritura, que pensavam iria ocorrer em abril ou maio de 2022.
22. Os Réus precisavam deste montante para dar de entrada para aquisição de outra habitação.
23. A Autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato.
24. Em abril de 2022, a Autora pagou aos Réus o montante de €31.000,00.
25. Para justificar a entrega deste valor as partes acordaram fazer declaração de venda de alguns bens móveis, que compunham o recheio da habitação.
26. Por documento intitulado de “Adenda”, datado de 08.08.2022, as partes declararam acordar no pagamento da quantia global de €93.500,00 por bens móveis que se encontravam no imóvel. (documento nº 10 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido)
27. Do mesmo documento consta que “a restituição destes valores deve ser feita (...) caso não se verifique a escritura final do imóvel”.
28. A Autora procedeu ao pagamento da quantia de € 93.500,00 aos Réus.
29. Na decorrência do pedido de financiamento bancário o imóvel foi avaliado no montante de €456.000,00.

30. Na decorrência do pedido de financiamento bancário, as partes acordaram em redigir outro documento intitulado de contrato promessa de compra e venda, onde fizessem constar como preço total de venda o valor de €450.000,00 apesar de se manter o preço de venda inicialmente acordado de €620.000,00.

31. Por documento intitulado de “Contrato promessa de compra e venda de bem imóvel”, datado de 10.08.2022 os Réus declaram prometer vender à Autora, que prometeu comprar, pelo preço de €450.000,00, o imóvel descrito em 1.. (documento nº 13 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido)

32. Do mesmo contrato consta que o imóvel será entregue livre de pessoas, bens e hipotecas.

33. Consta, ainda que o preço seria pago nos termos seguintes: €45.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento e de €405.000,00 na data da assinatura da escritura pública de compra e venda, a realizar no prazo de 45 dias.

34. A Autora entregou aos Réus a quantia de €45.000,00.

35. Da cláusula oitava do contrato celebrado consta que em caso de incumprimento da promitente compradora, os promitentes vendedores podem fazer suas todas as quantias entregues por aquela ou, em alternativa, à execução específica do contrato.

36. Da mesma cláusula consta que em caso de incumprimento dos promitentes vendedores, a promitente compradora pode optar entre a restituição em dobro de todas as quantias entregues ou, em alternativa, à execução específica do contrato.

37. Do contrato celebrado não consta qualquer cláusula que refira que a celebração do contrato definitivo fica dependente da concessão de financiamento bancário à Autora.

38. As partes acordaram que continuava a vigorar o contrato referido em 7. e o valor nele estipulado.

39. Por isso, entregou aos Réus as quantias referidas em 24., 28. e 34..

40. Por documento intitulado de “Adenda”, datado de 22.09.2022, as partes declararam acrescentar uma adenda ao contrato celebrado com “uma nova

data para outorga da escritura do imóvel. A pedido do banco que irá financiar a compra (...) concordam em encontrar uma nova data para a escritura, que deverá ocorrer até ao dia 27 de outubro de 2022”. (documento nº 14 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido)

41. A Autora pediu que fizessem constar de documento cláusula de devolução.

42. Os Réus, ao longo de todo o tempo em que vigorou o contrato celebrado, pressionaram a Autora a entregar-lhes mais dinheiro.

43. Posteriormente à entrega das quantias referidas em 24., 28. e 34. e face à demora em obtenção de crédito, os Réus ameaçaram a Autora de que, caso não fizesse a escritura de imediato, se recusariam a devolver-lhe todos os valores já pagos pela mesma.

44. Não veio a ser concedido à Autora o empréstimo bancário necessário para a aquisição do imóvel.

45. O que a Autora comunicou aos Réus.

46. Os Réus procederam apenas à devolução do montante de €93.500,00.

47. As partes nas datas das declarações referidas em 25. e 26. não venderam nem compraram nenhuma móvel.

48. A Autora pagou €14.500,00 de comissão imobiliária diretamente à imobiliária.

49. Os Réus estiveram desgastados, ansiosos, preocupados com os adiamentos da escritura que se estenderam por dez meses.

50. O segundo contrato também é da autoria do mediador.

51. As partes acordaram em dilatar o prazo para realizar a escritura.

52. Em outubro de 2022 os Réus pediram uma penalização monetária à Autora, caso a mesma quisesse adiar por mais um mês a escritura, o que a mesma recusou.

53. Por carta datada de 28.10.2022 os Réus comunicam que “tendo decorrido 10 meses desde outorga do referido contrato, e nós assumido outras responsabilidades contratuais para adquirir outra habitação é-nos de todo impossível aguardar mais tempo para a celebração da escritura pelos constrangimentos financeiros que tal situação nos está a causar. Assim sendo,

e na impossibilidade de aguardar mais tempo para a realização da escritura, agendamos para o dia 18 de novembro do corrente ano, pelas 17 horas, a outorga da mesma. A celebração da mesma terá lugar (...). Aproveitamos igualmente a oportunidade para informar Vossa Excelência, caso não compareça no dia, hora e local hora designados consideraremos definitivamente incumprido o contrato promessa de compra e venda entre nós celebrado a 27/01/2022, e que iremos solicitar a elaboração do competente instrumento notarial dando nota da sua ausência; ou caso compareça, e se recusa a outorgar a escritura da referida recusa.”. (documento 1 junto com o requerimento de 22.04.2025, que se dá por reproduzido)

54. A Autora recebeu a carta.

55. No dia 18.11.2022, Autora e Réus comparecerem no Cartório Notarial e não foi outorgada a escritura, tendo os Réus declarado “confirmam o teor da notificação enviada à compradora, relativamente à marcação da escritura. Rejeitam, e não subscrevem, qualquer argumento que venha a ser invocada pela compradora para a não realização da escritura, nesta data”. (documento nº 3 da contestação, que se dá por reproduzido).

56. A 23.11.2022, os Réus apresentaram Notificação Judicial Avulsa, de que a Autora foi notificada a 02.12.2022, a comunicar que “concedem um prazo suplementar e único de 20 dias, contados da notificação, para que a Requerida, nos termos da Cl. 5ª, proceda à marcação da escritura. Findo o qual, os Requerente, sem outorga da escritura, manifestam total perda de interesse na manutenção do contrato, e em consequência, operar-se-á, automaticamente, a resolução do contrato promessa, por incumprimento definitivo e culposo por parte da Requerida, optando os Requerentes por fazer seu o sinal prestado no valor global de €107.000. (documentos nº 4 e 5 da contestação, que se dão por reproduzidos)

57. Por carta registada datada de 19.12.2022, a Autora comunicou aos Réus a resolução do contrato, alegando que a concessão do empréstimo era condição sine qua non para a celebração do negócio e interpela os mesmos à devolução de todas as quantias entregues, no montante global de €215.000,00. (documento nº 16 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido)

58. Por carta registada datada de 26.12.2022, os Réus comunicaram perda de interesse na manutenção do contrato, que, em consequência, se operou a resolução do contrato promessa, optando os Réus por fazer seu o sinal prestado no valor global de €107.000,00 e solicitam à Autora a indicação de IBAN para restituição de €93.500,00.

\*

Os factos não provados são os seguintes:

1. Desde o início das negociações com vista à celebração deste negócio sempre ficou acordado que o contrato celebrado estaria sujeito à condição de a Autora conseguir obter empréstimo bancário para a aquisição do imóvel, no montante correspondente a 90% do valor total contratualizado.
2. A Autora pediu que constasse do contrato que a celebração do contrato definitivo ficava dependente da obtenção de financiamento bancário.
3. Na data da celebração do contrato as partes acordaram que a venda do imóvel incluiria todo o seu recheio.
4. Em agosto de 2022, a Autora pagou aos Réus o montante de €153.000,00 referente a parte do remanescente do valor da compra do imóvel.
5. À Autora foi atribuída uma incapacidade de 100% na Suíça e uma incapacidade de 60% em Portugal.
6. A Autora apenas aceitou a outorga do segundo contrato em virtude de necessitar de adquirir o imóvel para regressar a Portugal com os seus filhos e estar mais próxima dos seus familiares, de forma a [que] estes a possam ajudar com a evolução da sua doença.
7. Os Réus foram informados, desde o início, das implicações que o problema de saúde da Autora teria na obtenção do empréstimo bancário necessário para a concretização do negócio.
8. Os Réus sempre souberam e aceitaram que o contrato celebrado com a Autora, referido em 7., sempre esteve sujeito à condição de esta obter um empréstimo bancário que permitisse assegurar o valor de venda solicitado por aqueles.
9. Só em finais de Agosto de 2022 a Autora comunica que, tendo vendido o seu imóvel T3 por um valor inferior ao esperado, iria ser obrigada a pedir empréstimo bancário e estava convicta que seria aprovado.
10. Os Réus, enquanto aguardavam pela marcação da data para a realização da escritura, esvaziaram quase totalmente o imóvel, levando consigo todos os

móveis que tinham vendido à Autora, com a exceção da mesa da copa de madeira maciça, de uma cama, de um candelabro e do jacuzzi.

11. Os Réus, ao longo de todo o tempo em que vigorou o contrato, ameaçavam a Autora que se não entregasse o dinheiro solicitado, resolveriam o contrato celebrado.

12. Situação que veio agravar o estado de saúde da Autora, originando a que a sua doença se manifestasse de forma mais acentuada e a mesma tivesse crises mais frequentes.

13. A Autora referiu que pretendia proceder à venda de ambos os imóveis de que era proprietária.

14. À data da outorga do contrato os Réus pensaram que a Autora, iria dar um sinal de 10%, mas a Autora apenas entregou 5%.

15. Por esse motivo pediram à Autora mais 5% do preço em abril.

16. A única vez que foi pedida a cláusula de devolução, foi colocada num dos montantes a ser pagos.

17. A Autora nunca referiu que ia recorrer a financiamento bancário.

18. Se os Réus soubessem que a Autora pretendia recorrer a financiamento bancário não teriam celebrado o contrato promessa nem negociado com a Autora.

19. A Autora sabia que os Réus só tinham este imóvel.

20. Os Réus ficaram prejudicados com o protelar da venda do imóvel.

21. A Ré despediu-se da B... porque a Autora não era flexível em prorrogar a data da escritura, o que lhe tinha sido solicitado pelos Réus.

22. Os Réus não tinham outra casa para habitar.

23. O que a Autora dizia é que o T3 valeria €320.000,00, o T2 €210.000,00 o restante seriam capitais próprios.

24. O segundo contrato refletia o valor do preço em falta, descontando o que já havia sido pago pela Autora.

25. Os Réus foram forçados a realizar adenda para 27 de Outubro de 2022.

26. A Autora remeteu aos Réus uma carta datada de 26 de outubro de 2022, na qual refere que sempre foi acordado que o negócio estava sujeito à obtenção de empréstimo pela própria e pede prorrogação de prazo.

\*

## **Passemos à apreciação do mérito do recurso.**

### **I - Nulidade da sentença recorrida**

Os réus/recorrentes entendem que na sentença recorrida ao terem-se dado como assentes os factos nºs 20, 22, 23 e 41[20. Na data de outorga do contrato referido em 7. a Autora confiou na obtenção do empréstimo bancário por si solicitado;[\[1\]](#) 22. Os Réus precisavam deste montante para dar de entrada para aquisição de outra habitação; 23. A Autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato; 41. A Autora pediu que fizessem constar de documento cláusula de devolução] foi cometida a nulidade prevista no art. 615º, nº 1, al. d) do Cód. Proc. Civil, por se tratarem de factos que, não sendo nem instrumentais nem complementares, não foram alegados pela autora, o que significou também violação do princípio do dispositivo.

Mais sustentam que o tribunal ao considerar que a quantia de 76.000,00€ foi prestada a título de pagamento de preço, o que não foi alegado, se substituiu ao ónus de alegação que impende sobre as partes.

Vejamos.

O art. 615º, nº 1 do Cód. Proc. Civil estabelece na sua alínea d) que a sentença é nula quando o juiz conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Ora, da petição inicial resulta que a autora, confiando na sua obtenção, alegou ter ficado acordado entre as partes que o contrato celebrado estaria sujeito à condição resolutiva desta conseguir obter um empréstimo bancário para a aquisição do imóvel, o que, porém, apesar das insistências feitas não ficou reduzido a escrito – arts. 6º, 9º, 25º, 28º e 32º.

Tal como do art. 34º da contestação decorre que os réus precisavam do remanescente do preço para dar entrada noutra habitação, para a constituir como habitação própria permanente.

Verifica-se, pois, que os factos considerados como provados nos nºs 20, 22, 23 e 41 decorrem de matéria fáctica que foi alegada tanto na petição inicial como na contestação, diversamente do que sustentam os recorrentes.

Por outro lado, no que concerne às quantias que foram entregues pela autora aos réus após a celebração do contrato-promessa de compra e venda, datado de 27.1.2022, há a referir que a sua qualificação constitui questão jurídica e neste âmbito, que se refere à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito, o juiz não está sujeito às alegações das partes – art. 5º, nº 3 do Cód. Proc. Civil.

O que acima de tudo decorre da sentença recorrida é que a Mmª Juíza “a quo” procurou compreender em toda a sua extensão as negociações e acordos que estiveram na base da relação contratual estabelecida entre as partes, de modo a melhor determinar a vontade real destas na celebração do negócio e as consequências que daí resultariam para cada uma delas.

Por conseguinte, entendemos que não ocorre nem excesso de pronúncia, nem violação do princípio do dispositivo, razão pela qual se desatende a nulidade arguida pelos réus/recorrentes ao abrigo do art. 615º, nº 1, al. d) do Cód. Proc. Civil.

\*

## **II - Reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto**

**1.** Os réus/recorrentes procedem à impugnação de parte substancial da matéria de facto dada como provada e não provada na sentença recorrida, pretendendo, em primeiro lugar, que os factos dados como assentes sob os nºs 14 [Sem empréstimo bancário a Autora não possuía condições económicas para comprar o imóvel], 19 [Os Réus foram informados, desde o início, acerca do problema de saúde da Autora], 20 [Na data de outorga do contrato referido em 7. a Autora confiou na obtenção do empréstimo bancário por si solicitado], 23 [A Autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato], 38 [As partes acordaram que continuava a vigorar o contrato referido em 7. e o valor nele estipulado], 41 [A Autora pediu que fizessem constar de documento cláusula de devolução], 42 [ Os Réus, ao longo de todo o tempo em que vigorou o contrato celebrado, pressionaram a Autora a entregar-lhes mais dinheiro] e 43 [Posteriormente à entrega das quantias

referidas em 24., 28. e 34. e face à demora em obtenção de crédito, os Réus ameaçaram a Autora de que, caso não fizesse a escritura de imediato, se recusariam a devolver-lhe todos os valores já pagos pela mesma], sejam havidos como não provados.

Como meios probatórios indicaram, nesse sentido, os seguintes:

Facto 14 - excertos das declarações de parte da ré BB e do réu AA e documentos nºs 1, 5, 12 e 14 juntos com a petição inicial;

Facto 19 - excertos das declarações de parte da ré BB e do réu AA e também do depoimento da testemunha DD e ainda documento nº 7 junto com a petição inicial e documento junto em audiência referente a mensagens trocadas entre o mediador e a autora;

Facto 20 - excertos das declarações de parte da ré BB e do réu AA e do depoimento da testemunha EE e documentos nºs 1, 7, 9, 10, 12, 14 e 15 juntos com a petição inicial e documento nº 2 junto com o requerimento de 22.4.2025;

Facto 23 - excertos das declarações de parte da ré BB e do réu AA, do depoimento prestado pela testemunha EE e documentos nºs 1, 10 e 13 juntos com a petição inicial, nº 4 junto com a contestação e nº 2 junto com o requerimento de 22.4.2025;

Facto 38 - documentos nºs 1 e 13 juntos com a petição inicial;

Facto 41 - mensagens trocadas entre a autora e a ré BB e mensagens trocadas entre a autora e o mediador EE;

Facto 42 - excertos das declarações de parte da ré BB e do depoimento da testemunha EE, documentos nºs 1, 9, 10 e 13 juntos com a petição inicial e mensagens trocadas entre a autora e a ré;

Facto 43 - excertos do depoimento prestado pela testemunha EE.

Em segundo lugar, os recorrentes pretendem que os factos provados sob os nºs 23 [A Autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato] e 34 [A Autora entregou aos Réus a quantia de €45.000,00], tenham a sua redação alterada com o aditamento em ambos da expressão “a título de sinal”.

Nesse sentido alega o teor dos documentos nºs 1 e 13 juntos com a petição inicial e também o que foi alegado pela autora nos arts. 39º e 59º da petição inicial.

Em terceiro lugar, pretendem os recorrentes que os factos não provados 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 [14. À data da outorga do contrato os Réus pensaram que a Autora, iria dar um sinal de 10%, mas a Autora apenas entregou 5%; 15. Por esse motivo pediram à Autora mais 5% do preço em abril; 16. A única vez que foi pedida a cláusula de devolução, foi colocada num dos montantes a ser pagos; 17. A Autora nunca referiu que ia recorrer a financiamento bancário; 18. Se os Réus soubessem que a Autora pretendia recorrer a financiamento bancário não teriam celebrado o contrato promessa nem negociado com a Autora; 19. A Autora sabia que os Réus só tinham este imóvel; 20. Os Réus ficaram prejudicados com o protelar da venda do imóvel; 21. A Ré despediu-se da B... porque a Autora não era flexível em prorrogar a data da escritura, o que lhe tinha sido solicitado pelos Réus; 22. Os Réus não tinham outra casa para habitar; 23. O que a Autora dizia é que o T3 valeria €320.000,00, o T2 €210.000,00 o restante seriam capitais próprios; 24. O segundo contrato refletia o valor do preço em falta, descontando o que já havia sido pago pela Autora] transitem para a factualidade assente.

Como meios probatórios indicaram, nesse sentido, os seguintes:

Factos não provados 14 e 15 - mensagens trocadas entre a autora e a ré BB e excertos das declarações de parte desta mesma ré;

Facto não provado 16 - excertos das declarações de parte da ré BB e do réu AA e documentos nºs 1, 8, 9, 10 e 13 juntos com a petição inicial;

Factos não provados 17 e 18 - os mesmos que foram indicados a propósito da impugnação do facto provado 14;

Factos não provados 19 e 22 - documento nº 7 junto com a petição inicial, referente a mensagens trocadas entre a autora e a ré BB;

Facto não provado 20 - excertos dos depoimentos de parte da ré BB e do réu AA, mensagens trocadas entre a autora e a ré e ainda o teor da notificação judicial avulsa e do facto provado 49;

Facto não provado 21 - excertos das declarações de parte da ré BB;

Facto não provado 23 - excertos do depoimento de parte da autora;

Facto não provado 24 – documentos nºs 1, 4, 8, 9, 10 e 11 juntos com a petição inicial e excertos das declarações de parte da ré BB

**2.** Deste resumo da extensa impugnação da matéria de facto que foi feita pelos réus em sede recursiva, logo se verifica, com clareza, que estes observaram os ónus que se encontram previstos no art. 640º do Cód. Proc. Civil, razão pela qual, ao contrário do pretendido pela autora/recorrida, inexistiu motivo para proceder à sua rejeição.

**3.** Procedemos assim à audição das declarações e depoimentos indicados pelos réus no seu recurso.

A ré *BB* foi ouvida em declarações de parte. Disse que aquando do contrato-promessa estava à espera de um pagamento de 10%, mas foi apenas de 5%. Não pôs qualquer objecção porque achou que depois fariam um reforço. Nunca pensou que o contrato não fosse cumprido por falta de pagamento, porque a autora tinha liquidez. Só em final de setembro é que lhe foi dito que o apartamento da autora não teria sido vendido pelo valor que ela pretendia e que esta queria um prazo para obter um empréstimo. Mas tal nunca foi falado de início, sempre se falou em pronto pagamento. Nunca teve conhecimento dos problemas de saúde da autora. Também nunca foi abordada a questão da devolução das quantias entregues pela autora caso esta não obtivesse financiamento.

O réu *AA* foi também ouvido em declarações de parte. A autora e o mediador sempre lhes disseram que não havia problemas com o dinheiro, pois ela tinha uma pensão da Suíça e dois prédios. Por isso, estranhou que tivesse ido lá à casa um avaliador porque supostamente não iria ser necessário financiamento. Nunca se tinha falado nisso e também nunca se falou na possibilidade de devolução de quantias entregues como sinal. De início não teve conhecimento dos problemas de saúde da autora, de que só soube depois através do mediador.

A testemunha *EE* é o mediador imobiliário que interveio no negócio. A autora inicialmente disse que, embora não tivesse dinheiro disponível, não precisava de financiamento, pois tinha dinheiro a receber na Suíça e dois apartamentos para vender. Confrontado com as mensagens juntas aos autos, quanto ao sinal referiu que primeiro houve um pagamento de 5% e depois um reforço de mais 5%. Este reforço foi feito porque a D.ª *BB* (ré) ia dar entrada num apartamento novo e, como o sinal era alto, precisava desses 5%. A autora disse-lhe também que se iria financiar numa pequena parte - 200 mil euros - ,

mas que tal, à partida, não ia ser relevante no negócio. Porém, o financiamento que a autora viria a obter mostrou-se insuficiente para que se pudesse concretizar o negócio e só a partir daí esta questão se começou a colocar.

A testemunha *DD* é amiga da autora. Acompanhou-a na primeira visita que fez à moradia, na qual também estava presente o senhor da imobiliária. A autora gostou da casa e disse que não tinha o dinheiro todo. Tinha um apartamento T3 para vender e depois o dinheiro restante seria por empréstimo bancário. A ré disse que não havia problema e que deixava ficar os móveis todos, cortinas e até bibelots. O preço acordado foi de 620 ou 630 mil. Do que ouviu da conversa falou-se que se se não conseguisse arranjar empréstimo, não se realizaria o negócio e o dinheiro entregue seria devolvido à autora. Foi essa a ideia com que ficou. Logo nessa primeira visita a autora referiu que tinha um problema de saúde.

Procedemos ainda à audição do depoimento de parte que foi prestado pela autora *CC*, do qual esta na resposta ao recurso interposto indicou alguns excertos.

Disse no seu depoimento que gostou muito da casa e também dos vendedores, com os quais nesse dia criou uma relação de confiança. Mas disse logo que não tinha dinheiro para comprar por 620.000, tendo falado em fazer um empréstimo e em vender um T3 que tinha na Avenida ..., por 375.000. Acrescentou que era reformada da Suíça e que pensava não ter problemas para obter o crédito, tendo referido também os seus problemas de saúde. Foi ainda falado que se não conseguisse o empréstimo não havia problema nenhum e combinou-se que se não houvesse escritura eles devolveriam o que tinham recebido. Tal não ficou vertido no contrato, sendo que o mediador lhe disse que não havia problema e que estavam todos de boa fé.

**4.** Quanto à documentação indicada pelos recorrentes, e que foi por nós devidamente apreciada e ponderada, refere-se a seguinte:

- o documento nº 1 junto com a petição inicial corresponde ao contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel celebrado entre as partes em 27.1.2022, onde se clausulou o preço de 620.000,00€ e o sinal de 31.000,00€;
- o documento nº 4 junto com a petição inicial corresponde ao comprovativo do pagamento feito pela autora aos réus, em 27.1.2022, da verba de 31.000,00€;

- o documento nº 5 junto com a petição inicial é relativo à concessão à autora, pelas autoridades suíças, de uma pensão de invalidez integral (100%) desde 1.7.2018;
- o documento nº 7 junto com a petição inicial corresponde a mensagens Whatsapp trocadas entre a autora e a ré BB;
- o documento nº 8 junto com a petição inicial integra comprovativos do pagamento da verba de 31.000,00€ feito pela autora aos réus;
- o documento nº 9 junto com a petição inicial é uma declaração de venda à autora, pelo valor de 31.000,00€, de dois candelabros Atlantis, de um conjunto de três peças de louça Vista Alegre e de louça rústica e peças finais, em que figura como vendedor o réu AA;
- o documento nº 10 junto com a petição inicial é uma adenda, datada de 8.8.2022, referente à venda à autora de mobiliário e equipamento pelos valores de 63.500,00€, a ser pago por transferência bancária, e de 30.000,00€, a ser pago em dinheiro, em que surge como vendedor o réu AA, e em que também se clausula que tais quantias serão restituídas caso não se verifique a escritura final do imóvel;
- o documento nº 11 junto com a petição inicial integra comprovativos do pagamento da importância de 153.000,00€ feito pela autora aos réus;
- o documento nº 12 junto com a petição inicial corresponde à avaliação do imóvel feita no valor de 456.000,00€ com vista à obtenção de empréstimo bancário;
- o documento nº 13 junto com a petição inicial corresponde a um novo contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel, celebrado em 10.8.2022, onde consta o preço de 450.000,00€ e o sinal de 45.000,00€;
- o documento nº 14 junto com a petição inicial é uma adenda ao contrato-promessa, datada de 22.9.2022, onde se convencionou uma nova data para a escritura – até ao dia 27.10.2022;
- o documento nº 15 junto com a petição inicial é uma declaração emitida pelo Banco 1..., com a data de 16.12.2022, no sentido da recusa da concessão do empréstimo pretendido pela autora com vista à aquisição do imóvel dos autos;
- o documento nº 4 junto com a contestação é uma notificação judicial avulsa remetida pelos réus à autora em 23.11.2022 em que “concedem um prazo

suplementar e único de 20 dias, contados da notificação, para que a Requerida, nos termos da Cl. 5ª, proceda à marcação da escritura. Findo o qual, os Requerentes, sem outorga da escritura, manifestam total perda de interesse na manutenção do contrato, e em consequência, operar-se-á, automaticamente, a resolução do contrato promessa, por incumprimento definitivo e culposo por parte da Requerida, optando os Requerentes por fazer seu o sinal prestado no valor global de €107.000”;

- o documento nº 2 junto com o requerimento dos réus de 22.4.2025 corresponde a uma mensagem Whatsapp trocada com a imobiliária;

- e a documentação junta em audiência corresponde a mensagens Whatsapp trocadas entre a autora e o mediador imobiliário.

**5.** O art. 662º, nº 1 do Cód. Proc. Civil estatui que *«a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.»*

Por seu lado, há também que ter em atenção que o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto – cfr. art. 607º, nº 4 do Cód. Proc. Civil.

A Relação, na reapreciação que faz, goza de autonomia decisória, competindo-lhe formar e formular a sua própria convicção sobre os meios de prova sujeitos a livre apreciação, sem exclusão do uso de presunções judiciais.[\[2\]](#)

Como tal, a livre convicção da Relação deve ser assumida em face dos meios de prova que estão disponíveis, impondo-se que o tribunal de recurso sustente a sua decisão nesses mesmos meios de prova, descrevendo os motivos que o levam a confirmar ou infirmar o resultado fixado em 1ª instância.

De qualquer modo, é jurisprudência consolidada que o Tribunal da Relação só deve alterar a matéria de facto se formar convicção segura quanto à ocorrência de erro na apreciação dos factos impugnados.[\[3\]](#)

**6.** A Mmª Juíza “a quo”, em sede de motivação, explicitou, de forma exaustiva e detalhada, a sua convicção nos termos que se passam a transcrever:

“As mensagens trocadas entre as partes e (...) o mediador, confrontadas com as declarações das mesmas e depoimento do mediador assumiram especial relevância para a convicção do tribunal quanto aos acordos entre elas celebrados, nomeadamente, quanto ao acordo de devolução de todas as quantias entregues pela Autora após outorga do contrato promessa, ou seja, de todas as quantias com a exclusão da quantia de €31.000,00 paga aquando da celebração do primeiro contrato.

De facto, analisadas todas as mensagens trocadas, que foram admitidas como

verdadeiras pelas partes e testemunha EE (mediador), juntas com os articulados e em sede de audiência de julgamento, verifica-se que o montante acordado pelas partes como sinal foi de €31.000,00; que todo o preço restante seria pago na data da escritura; que são os Réus quem, posteriormente, pedem à Autora o pagamento de quantia equivalente a mais 5% do preço acordado porque precisavam desse dinheiro para dar de “entrada” para aquisição de outra casa, não tendo sido isso o combinado ab initio pelas partes e que são os Réus que pedem que o comprovativo da entrega dessa quantia seja feito por declaração referente a venda de móveis (cf. mensagens dos dias 13.02.2022 e 14.03.2022).

Neste âmbito é de referir que as partes, divergindo quanto aos concretos móveis que estavam incluídos no preço, admitem expressamente que o preço dos móveis que deviam ficar no imóvel estava incluído no preço acordado de €620.000,00.

Foi, também, expressamente admitido pelas partes e resulta de forma abundante das mensagens trocadas, que os Réus não pretendiam declarar na escritura o real preço de venda do imóvel, mas apenas €420.000,00 e que, exigindo a Autora, comprovativo do pagamento das quantias que lhe estavam a ser pedidas e que aceitou entregar aos Réus, estes não as quiseram declarar como pagamento de parte do preço acordado. Aliás, a intenção de fuga ao pagamento de impostos foi expressamente confessada pelas partes e relatada pela testemunha EE.

Esta convicção foi plenamente corroborada pelas declarações da Autora. Ainda destas mensagens é possível verificar que a Autora em março de 2022 já faz referência a financiamento bancário; que a mesma está preocupada com o pagamento de quantias aos Réus, não acordadas no contrato celebrado e sem comprovativo do seu recebimento pelos Réus, mostrando as mesmas que, antes de proceder ao pagamento da quantia de €93.000,00, a Autora exige declarações dos Réus a comprovar o pagamento e a comprometerem-se com a sua devolução se a escritura não se viesse a celebrar.

No que se refere a declarações de parte é de referir que o Réu mostrou não ter estado diretamente envolvido nas negociações; que tudo foi tratado entre Autora, Ré e testemunha EE, tendo, no entanto confirmado o sinal acordado de 5% e mostrou ter conhecimento que a Autora, para pagar o preço tinha de vender um imóvel e pedir financiamento de uma parte, mas que sempre lhes foi transmitido pelo mediador que não haveria problemas de dinheiro.

Confirmou que precisavam das quantias entregues pela Autora para fazerem pagamentos para a casa que pretendiam adquirir e para fazer face à subida de juros referentes ao empréstimo que tinham contraído para aquisição do imóvel em causa nos autos.

Apesar de negar acordo de devolução das quantias entregues, com exceção da quantia de €93.000,00, não consegue justificar porque motivo tal só se verifica relativamente a esta quantia, uma vez que as demais quantias entregues de €31.000,00 e €45.000,00 foram entregues exatamente no mesmo circunstancialismo e tiveram por base o mesmo acordo.

A Ré, em sede de declarações de parte confirmou o preço acordado (€620.000,00) e o valor que pretendiam declarar na escritura (€450.000,00), bem como as circunstâncias que determinaram a redação do segundo contrato promessa. Admitiu ainda desacordo com a Autora sobre os bens móveis incluídos no preço acordado, ficando a convicção que pelo menos os móveis fixos e feitos à medida estavam incluídos nesse acordo. Apesar de referir que só em maio a Autora pediu para aguardarem pela venda do apartamento para fazerem escritura não logrou criar convicção nesse sentido.

Também não criou convicção no tribunal a afirmação dos Réus de que apenas se obrigaram a restituir à Autora a quantia de €93.000,00, como já supra se referiu.

A Autora prestou declarações de forma que denotou espontaneidade e sinceridade, referiu que logo na conversa inicial referiu a sua situação de saúde e económica, que disse que para comprar o imóvel precisava de vender apartamento (que propôs em permuta) e obter financiamento para o restante; que os Réus exigiam declarar na escritura montante inferior ao preço realmente acordado; que a mesma aceitava fazer pelo valor real; que no âmbito do pedido de financiamento o banco lhe comunicou que o valor constante do contrato promessa tinha de corresponder ao valor declarado na escritura e que, por isso, as partes celebraram outro documento intitulado de contrato promessa, que era apenas para apresentar ao banco, mantendo-se o contrato celebrado entre as partes de início. Mais referiu que depois da outorga do primeiro contrato os Réus a pressionaram para fazer pagamentos parciais por estarem com dificuldades económicas, nomeadamente para aquisição de imóvel para a sua habitação; que quando entregou a quantia de €31.000,00 em abril o mediador lhe garantiu que se não viessem a fazer a escritura que era restituída a quantia total paga de €62.000,00 e que todos estavam de boa-fé.

Em sede de depoimentos testemunhais assumiram relevância os depoimentos de DD, amiga da Autora e que acompanhou a mesma na primeira visita efetuada ao imóvel, que prestou depoimento de forma credível e segura. Deste depoimento resultou que a Autora logo na primeira visita disse que queria comprar o imóvel, que tinha um problema de saúde e que se encontrava reformada, mas recebia reforma de valor elevado na Suíça; que tinha dois imóveis e pretendia vender um deles (e não os dois) para pagar parte do

preço; que o mesmo estava à venda pelo preço de €375.000,00 e que pretendia pedir empréstimo da quantia restante, que pensava ser de valor não significativo. Mais relatou acordo quanto a bens móveis, tendo referido que quando a Autora pediu redução do preço do imóvel a Ré disse que não reduzia preço, mas deixava o recheio da casa; que o sinal acordado foi de 5% do valor e que logo nessa data a Ré referiu que não tinham pressa e podiam fazer escritura até dezembro.

Referiu, ainda, embora de forma não tão segura, que as partes acordaram que se a escritura não fosse feita o sinal seria devolvido. Neste âmbito, a convicção do tribunal como infra se verá é no sentido de a Autora ter verbalizado essa preocupação ao mediador, mas, depois, tendo-se criado uma relação de confiança, quer quanto à celebração do contrato definitivo, quer quanto à concessão de crédito, a mesma acabou por não exigir a inserção de cláusula nesse sentido no contrato celebrado.

Esta convicção foi corroborada pelo depoimento de EE, que começando por ter depoimento inseguro e pouco credível, sem se querer comprometer, após junção de documentos pela Autora, acabou por ser mais colaborante. Deste depoimento resultou de forma evidente que as partes criaram, de início, uma relação informal e de confiança; que como a Autora disse que tinha uma indemnização para receber e imóvel para vender todos entenderam que o pagamento do preço não seria problema e, por isso, o contrato não ficou condicionado à obtenção de crédito; acabou por admitir que a Autora falou logo de início na necessidade de financiamento, embora de montante pequeno, que refere ser de cerca de €220.000,00. Mostrou-se comprometido quanto ao convencionado pelas partes sobre a devolução das quantias entregues pela Autora, tendo ficado a convicção segura que os Réus não assumiram expressamente essa obrigação logo na celebração do contrato, tendo sido esta testemunha que afirmou à Autora que tal aconteceria porque queria garantir o negócio e que foi por isso que veio a devolver à Autora a quantia paga por esta de comissão a imobiliária de que é gerente. Ficou claro que, de início, como não seria um financiamento a 100%, as partes estavam convictas que nenhum problema surgiria com o financiamento e, por isso, não fizeram constar qualquer condição no contrato.

O depoimento desta testemunha confirmou as declarações da Autora no sentido de que os Réus exigiam declarar na escritura montante inferior ao preço realmente acordado; que a mesma aceitava fazer pelo valor real; que no âmbito do pedido de financiamento o banco comunicou à Autora que o valor constante do contrato promessa tinha de corresponder ao valor declarado na escritura e que, por isso, as partes celebraram outro documento intitulado de contrato promessa, que era apenas para apresentar ao banco, mantendo-se o

contrato celebrado entre as partes de início. Mais confirmou que os Réus pressionavam a Autora a fazer pagamentos parciais por estarem com dificuldades económicas, nomeadamente para cumprir contrato relativo a aquisição de imóvel para a sua habitação.

No que se refere aos factos não provados, tal deveu-se a ter resultado o contrário da prova produzida em audiência, conforme consta dos factos provados e da motivação supra e a não se ter feito prova ou não se ter feito prova que fosse suficiente, segura, certa e isenta de dúvidas sobre tais factos em audiência de julgamento. Neste âmbito é de referir, ainda, que, para além da ausência de prova, o facto 14. se mostra incompatível com o teor do contrato que os Réus confessadamente referem ter lido e refletir o acordado entre as partes; no que se refere ao facto 22. é de relevar que, além de não demonstrado, foram os Réus que decidiram vender e concordaram com a data fixada para outorga do contrato definitivo. Não foi feita prova segura de quais os móveis (para além dos constantes dos factos provados) que estavam incluídos no preço, mas ficou a convicção que eram mais do que aqueles que estavam no imóvel na fase final.

Ponderada toda a prova produzida ficou a convicção segura de que de início as partes tiveram relação de empatia; que nenhuma das partes equacionou, de facto, que pudesse não ser obtido financiamento pela Autora, uma vez que seria de valor de cerca de  $\frac{1}{4}$  do valor acordado para o negócio; que se gerou uma situação de confiança, incrementada pelo mediador e que, por isso, nenhuma das partes esteve preocupada em inserir no contrato qualquer cláusula que condicionasse a realização do contrato definitivo à obtenção de crédito bancário ou mesmo à venda de imóvel; que as partes fixaram o montante de sinal de 5% porque, de início, pensavam que seria mais fácil e rápida a venda do imóvel da Autora, cujo valor a mesma destinava a pagamento de parte do preço do imóvel; que, posteriormente, percebendo que o negócio não ia ser de imediato concretizado, os Réus, estrangulados financeiramente com subida dos juros referentes aos seu empréstimo bancário e com necessidade de proceder a pagamento de sinal para adquirirem outro imóvel, pressionaram a Autora à entrega de mais quantias em dinheiro, que não corresponderam a qualquer venda de móveis e que, por isso vieram a ser entregues as quantias de €31.000,00, €93.500,00 e €45.000,00. No que se refere à obrigação de restituição destas quantias ficou o tribunal com a convicção segura de que os Réus se obrigaram não só à restituição da quantia de €93.500,00 (expressamente declarada no documento entregue como comprovativo do seu pagamento) mas de todas estas quantias. Tal convicção resulta, por um lado, da prova supra referida, nomeadamente o teor das mensagens onde a Autora relata preocupação não só com a obtenção de

documento comprovativo de pagamento das mesmas, mas também com a declaração da sua obrigação de devolução (nomeadamente quando pergunta ao mediador se lhe devolvem a quantia de €62.000,00), afirmando mesmo que não entrega as quantias pedidas sem emissão de tal documento, conciliado com o facto de esta exigência anteceder a emissão de declaração onde consta expressamente a obrigação de devolução por parte dos Réus; de os próprios Réus se considerarem obrigados à devolução da quantia de €93.000,00 porque estava exposto na declaração; do facto de todas as quantias terem sido entregues no âmbito do mesmo acordo e circunstancialismo, com vista a suprir necessidades económicas dos Réus e do teor das declarações da Autora, que se mostraram credíveis. Mais, não foi alegado nem demonstrado facto demonstrativo de acordo diferente entre as partes para a entrega das diferentes quantias, pelo contrário, resultam as mesmas claramente do mesmo acordo celebrado entre as partes, não se vislumbrando qualquer motivo/fundamento para que os Réus se obrigassem a restituir umas e outras não. Para esta convicção contribui, ainda, a devolução à Autora da quantia de €14.500,00 entregue na mesma data à Imobiliária.”

7. Ora, da conjugação da prova produzida em audiência, por nós ouvida, com os elementos documentais constantes do processo acima enunciados não vemos razão para divergir da convicção probatória formada pela 1ª Instância, adequadamente fundamentada.

Concretizando.

Quanto à necessidade de financiamento bancário por parte da autora e conhecimento desta situação pelos réus [factos provados 14 e 20 e não provados 17, 18 e 23], há que ter em atenção as declarações da própria autora que, de forma, a nosso ver, credível, logo de início, na presença dos réus, falou na necessidade de vender um T3 que tinha e de obter um empréstimo, embora tivesse adiantado que pensava não ter problemas na sua concessão, o que foi corroborado pela testemunha DD que a acompanhou na primeira deslocação ao imóvel.

O recurso ao empréstimo bancário por parte da autora decorre também da mensagem enviada pela autora ao mediador EE, em 29.3.2022, onde a primeira afirma que “O banco já deu andamento ao meu crédito” e do próprio depoimento prestado pelo mediador que, depois de confrontado com o teor de mensagens juntas aos autos, acabou por admitir a necessidade desse financiamento.

No tocante ao estado de saúde da autora e conhecimento deste por parte dos réus [facto provado 19], importará ter em atenção as declarações da autora que logo na primeira visita ao imóvel refere tê-lo mencionado, o que foi confirmado pela testemunha DD, e se nos afigura inteiramente credível.

Quanto à devolução das quantias entregues pela autora, acordada com os réus, após a celebração do contrato-promessa, no caso de não concessão do empréstimo [factos provados 23, 41 e 43 e factos não provados 14, 15 e 16], a mesma resulta das declarações da autora, do depoimento da testemunha DD, do teor das mensagens e também da adenda ao contrato de 8.8.2022, onde se convencionou que a quantia então entregue, na importância total de 93.500,00 €, seria restituída caso não se verificasse a escritura final do imóvel.

Ora, tal como sustenta a Mm<sup>a</sup> Juíza “a quo”, não se vê justificação para que o acordo no sentido da devolução à autora de quantias entregues se verificasse apenas relativamente a esta verba, atendendo a que as demais – de 31.000,00 € e de 45.000,00€ - foram entregues com base no mesmo circunstancialismo, onde se destacava a necessidade de os réus obterem rápida liquidez para aquisição de uma outra habitação, o que os levou a pressionarem a autora no sentido da entrega de mais dinheiro.[\[4\]](#)

Por isso, não se vislumbra razão para que os réus se tivessem obrigado a restituir à autora algumas das quantias entregues após a celebração do contrato-promessa e que outras ficassem de fora desse acordo de devolução. De salientar também que num momento inicial a relação entre a autora e os réus se pautou por uma grande cordialidade e confiança, o que ajuda a explicar que, apesar de tal ter sido ajustado verbalmente, não tivesse ficado a constar do contrato-promessa qualquer cláusula no sentido de que, caso o negócio não se viesse a concretizar por falta de financiamento bancário à autora, todas as quantias entregues por esta lhe seriam restituídas.

Neste contexto, e remetendo também para a motivação constante da sentença recorrida atrás transcrita com a qual se concorda, manter-se-ão como provados os factos dados como assentes sob os nºs 14, 19, 20, 23, 38, 41 e 43 e como não provados os factos com os nºs 14, 15, 16, 17, 18 e 23.

Já quanto aos factos não provados nºs 19 e 22 importará referir que os réus não produziram prova de onde resultasse que não tinham outra casa para onde pudessem ir viver, nem que não possuíssem outro imóvel.

E quanto ao facto provado nº 21 também não foi produzida prova donde decorresse que a ré se despediu da B... e que esse despedimento estivesse relacionado com o processo negocial a que estes autos se referem.

Já no que tange ao facto não provado nº 20 [os réus ficaram prejudicados com o protelar da venda do imóvel], este será eliminado do elenco dos factos não provados, porquanto entra em contradição com o facto provado nº 49 [os réus estiveram desgastados, ansiosos, preocupados com os adiamentos da escritura que se estenderam por dez meses].

No que concerne ao facto não provado nº 24, que se interliga com o facto assente nº 38, o mesmo deverá permanecer como não provado, porquanto resultou da prova produzida que os réus não pretendiam declarar na escritura o preço real da venda do imóvel, mas apenas 420.000,00€ e que, tendo a autora exigido a entrega de comprovativos do pagamento das quantias que lhe estavam a ser solicitadas e que aceitou entregar aos réus, estes não as quiseram declarar como pagamento de parte do preço acordado.

De resto, a intenção de fugir ao pagamento de impostos resulta patente das declarações prestadas pelas partes e igualmente do depoimento da testemunha EE.

**8.** Por último, quanto à alteração que os réus/recorrentes pretendem que seja efetuada na redação dos nºs 24 e 34 da factualidade assente [A Autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato] e 34 [A Autora entregou aos Réus a quantia de €45.000,00] com o aditamento em ambos da expressão “a título de sinal”, a mesma não poderá ser acolhida, pelo seu carácter jurídico/conclusivo.

Com efeito, qualificar como sinal a referida quantia de 45.000,00€ ou mais latamente aquelas que foram entregues pela autora aos réus após a celebração do contrato-promessa de compra e venda seria, transcendendo o mero quadro factual, entrar, desde logo, na decisão jurídica da causa.

\*

Em suma: a impugnação da decisão da matéria de facto efetuada pelos réus/recorrentes improcede, com exceção da que se reporta ao facto não provado nº 20, o qual é eliminado da matéria fáctica, eliminação que, porém, desde já se adianta, nenhuma repercussão terá na decisão do litígio.[\[5\]](#)

\*

**III - Natureza jurídica das quantias de 45.000,00€ e 31.000,00€ entregues pela autora aos réus após a celebração do contrato-promessa de compra e venda**

1. Dispõe o art. 442º do Cód. Civil no seu nº 2 que se quem constituir o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue.

Encontra-se assente na sentença recorrida – e tal não foi questionado em sede recursiva – que o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda é imputável à autora, donde assistia aos réus o direito de proceder à sua resolução e de fazer seu o sinal prestado pela autora.

A questão que aqui se discute consistirá então em saber qual o montante que os réus têm o direito de fazer seu na sequência do incumprimento do contrato-promessa por parte da autora.

2. Resulta do contrato-promessa de compra e venda celebrado em 27.1.2022 que as partes acordaram na prestação de um sinal de 31.000,00€, que correspondia a 5% do preço ajustado (620.000,00€), sendo que posteriormente, durante o seu período de vigência, estas acordaram ainda na entrega de outras quantias pela autora, mais concretamente 31.000,00€ em abril de 2022 [nº 24], 93.500,00€ em agosto de 2022 [nº 28] e 45.000,00€ também em agosto de 2022 [nº 34].

O art. 441º do Cód. Civil estatui o seguinte:

*«No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.»*

Daqui flui que a presunção de sinal não é apenas aplicável às quantias entregues ao tempo da celebração do contrato, pois qualquer importância entregue posteriormente, seja pela primeira vez, seja por via do reforço de sinal, tem à partida essa natureza.

Por isso, as somas entregues durante a vigência do contrato-promessa, ainda que representem a totalidade do preço, por regra, devem ser havidas como sinal – cfr. FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, “Contrato-Promessa em Geral – Contratos-Promessa em Especial”, Almedina, pág. 197.

No entanto, esta presunção pode ser ilidida por prova em contrário nos termos do art. 350º, nº 2 do Cód. Civil[6], tratando-se, por isso, de uma presunção “juris tantum”, razão pela qual é possível chegar-se à conclusão de que a soma entregue ao promitente-vendedor não tem a natureza de sinal – cfr.

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, ob. cit., pág. 198 e ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, “Código Civil Comentado - II - Das Obrigações em Geral”, CIDP, Almedina, 2021, pág. 296.

A ilusão da presunção depende assim da prova de factualidade que a afaste, não se mostrando impedida a possibilidade de interpretação da vontade das partes no sentido de apurar se a sua intenção foi a de conferir às quantias entregues ao promitente-comprador a natureza de começo de pagamento ou de pagamento por conta do preço prometido, mesmo que na dúvida essas quantias devam ser tidas como sinal – cfr Acs. STJ de 9.10.2003, p. 03B2590, relator ARAÚJO BARROS e de 13.9.2018, p. 1937/13.2 TBPVZ.P1.S1, relatora FERNANDA ISABEL PEREIRA, ambos disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Com efeito, a obrigação que emerge do contrato-promessa de compra e venda é de prestação de facto e não de coisas – é a celebração do contrato prometido, a realização de um negócio jurídico -, de tal modo que não se pode considerar como começo de cumprimento do contrato-promessa a entrega de qualquer coisa a um dos promitentes pelo outro – cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, vol, I, 4ª ed., pág. 417.

Pode, assim, conceber-se um cumprimento antecipado no âmbito do contrato-promessa, tendo em vista a satisfação de obrigação futura emergente do contrato prometido a celebrar posteriormente.

Neste contexto, não é tarefa fácil traçar a distinção entre sinal e mera antecipação do cumprimento do contrato definitivo ou prometido, constituindo esta uma pura questão de interpretação da vontade negocial dos contraentes com base na facticidade provada.

Prosseguindo.

**3.** De regresso ao caso “sub judice”, dir-se-á, em consonância com a sentença recorrida, que entendemos estar ilidida a presunção de que as quantias entregues pela autora aos réus após a celebração do contrato-promessa em 27.1.2022 – 31.000,00€; 93.500,00€ e 45.000,00€ – têm a natureza de sinal.

Vejamos.

Desde logo, do texto do contrato-promessa decorre que o preço seria pago nos termos seguintes: 31.000,00€, a título de sinal e princípio de pagamento e 589.000,00€ na data da assinatura da escritura pública de compra e venda, a que acresce ter-se também provado que a autora entregou 31.000,00€ aos réus na data da celebração do contrato [factos nºs 7 a 11 e 15].

Porém, para lá do que consta deste contrato provou-se ainda que as partes fizeram outros acordos posteriormente ao contrato-promessa celebrado em 27.1.2022 que determinaram a entrega pela autora das já referidas quantias de 31.000,00€, 93.500,00€ e de 45.000,00€, entregas essas refletidas em documentos que foram designados por “declaração de venda”, “adenda” e “contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel” [factos nºs 24 a 28 e 30 a 34].

Provou-se ainda que a autora acordou com os Réus que, caso tal empréstimo não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração desse contrato [facto nº 23].

Sucede que tais quantias que foram sendo entregues pela autora aos réus, não correspondendo à compra de quaisquer bens móveis nem podendo ser havidas como sinal prestado no âmbito do segundo contrato-promessa celebrado entre as partes, deverão ser encaradas como meras entregas em dinheiro feitas aos réus, a pedido destes, para fazer face à sua necessidade de liquidez com vista à aquisição de uma outra habitação, entregas essas a ser imputadas no pagamento do preço do contrato prometido.

Essas entregas, não abrangidas pelo que foi estipulado no contrato-promessa, foram objeto de acordos autónomos, o que não deixou de ser reconhecido pelos réus que, nesse âmbito, procederam, inclusive, à restituição à autora da quantia de 93.500,00€.

De resto, no que toca a estes acordos subsequentes ao contrato-promessa de 27.1.2022, importa salientar que os mesmos foram celebrados ao abrigo do princípio da liberdade contratual – art. 405º, nº 1 do Cód. Civil – e a interpretação do seu conteúdo deve ser feita de modo a corresponder à vontade real dos declarantes, não se podendo perder de vista que, existindo dúvidas sobre o sentido do clausulado, prevalece nos contratos onerosos o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações – arts. 236º, nºs 1 e 2 e 237º do Cód. Civil.

Deste modo, se é certo que a expressão da vontade das partes não foi no sentido de se ter como afastada a perda do sinal previsto no contrato-promessa de 27.1.2022 (31.000,00€), já se terá que concluir que tal perda foi efetivamente afastada no que tange às entregas em dinheiro ocorridas posteriormente à celebração desse contrato.

É, aliás, o que resulta do facto nº 23, onde se deu como provado – e não foi alterado – que a autora acordou com os réus que, caso o empréstimo bancário por ela solicitado não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues após a celebração do contrato-promessa de 27.1.2022.

Assim, o que surge como mais consentâneo com o processo negocial havido entre as partes, que na sua fase inicial é marcado por uma grande cordialidade e confiança, é que a entrega pela autora das quantias que lhe vão sendo solicitadas pelos réus, justificadas pela necessidade de liquidez destes, se configura não como sinal, mas sim como um pagamento antecipado do preço devido pela realização do prometido contrato de compra e venda.

Por conseguinte, as quantias no montante global de 169.500,00€ entregues posteriormente ao contrato-promessa foram-no já a título de pagamento do preço acordado para o contrato prometido, motivo pelo qual, não tendo sido este celebrado, e face à eficácia retroativa da resolução do negócio – art. 434º, nº 1 do Cód. Civil -, têm que ser restituídas à autora.

Uma vez que restituíram a quantia de 93.500,00€, estão obrigados a restituir à autora apenas a quantia de 76.000,00€, assim se concordando com o decidido em 1ª Instância.

**4.** De referir ainda que, não estando o tribunal sujeito às alegações das partes, no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito – art. 5º, nº 3 do Cód. Proc. Civil -, a circunstância de a autora ter fundado a sua pretensão, no plano jurídico, no enriquecimento sem causa, não impede que a ação proposta, afastando-se deste instituto jurídico, venha a colher parcial procedência quanto à importância de 76.000,00€, noutro fundamento.

Ou seja, tal como atrás já se explanou, esse fundamento assentará na ilisão da natureza de sinal relativamente à entrega daquela quantia de 76.000,00€, que, sendo considerada já como pagamento do preço prometido, implica a sua restituição à autora em virtude da eficácia retroativa da resolução do negócio.

De qualquer modo, esta solução fundada naquele que é o fundamento fáctico essencial para a pretensão da autora e que resultou provado – a existência de um acordo celebrado entre as partes no sentido de que, caso o empréstimo bancário solicitado pela autora não fosse concedido, lhe seriam devolvidas as quantias entregues aos réus após a celebração do contrato-promessa de 27.1.2022 – move-se no âmbito do que foi pedido pela autora e também da

causa de pedir que serviu de base para a sua demanda, não se verificando qualquer violação do princípio do dispositivo.

Consequentemente, impõe-se julgar improcedente o recurso interposto pelos réus.

\*

Sumário (da responsabilidade do relator – art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil):

.....

.....

.....

\*

## DECISÃO

**Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este Tribunal em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelos réus AA e BB e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.**

Custas, pelo seu decaimento, a cargo dos réus/recorrentes.

Porto, 10.2.2026

Rodrigues Pires

João Ramos Lopes

Artur Dionísio Oliveira

---

**[1] O nº 21 tem a seguinte redação: “Posteriormente os Réus pediram à Autora o pagamento de quantia equivalente a mais 5% do preço antes da escritura, que pensavam iria ocorrer em abril ou maio de 2022.”**

**[2] Cfr. ABRANTES GERALDES, PAULO PIMENTA e PIRES DE SOUSA, “Código de Processo Civil Anotado”, vol. I, 2ª ed., págs. 823 e 825.**

**[3] Cfr., por ex., Ac. STJ de 23.9.2025, p. 26696/21.1.T8LSB.L1.S1, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[4] Aliás, os réus no próprio art. 34º da sua contestação alegam que “... precisavam do remanescente do preço para dar entrada noutra**

**habitação, para a constituir como habitação própria permanente.”**

**[5] Uma nota também para referir que nada se provou que permita concluir que a autora ocultou dolosamente factos pessoais, donde inexistente fundamento para que se possa considerar que da parte desta ocorre litigância de má fé. (conclusão 9ª do recurso dos réus)**

**[6] Cfr. também ALMEIDA COSTA, “Contrato-Promessa - Uma Síntese do Regime Vigente”, Almedina, 9ª ed., pág. 72.**