

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1036/24.1T8MTA.L1-2

Relator: JOÃO PAULO RAPOSO

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

SUBSTANCIAÇÃO

CONTRATO PROMESSA

Sumário

Sumário (da responsabilidade do relator):

- I. No caso de dúvidas sobre o sentido dos fundamentos de facto de uma sentença, a interpretação da matéria provada deve partir do pressuposto que a decisão não enferma de vício ou lapso, a menos que este seja patente dos seus termos;
- II. Por consequência, na análise de dois factos provados cujo sentido não é imediatamente unívoco, deve privilegiar-se aquele que confere autonomia e campo de aplicação a ambos, em detrimento de um sentido que levasse a considerar que são, parcial ou totalmente, coincidentes ou repetidos;
- III. A fundamentação de facto no ordenamento português deve ser sustentada a partir de critérios de substanciação, explicitando o teor da realidade naturalística ou física, a partir da qual se efetua a qualificação jurídica e, portanto, não por meio da apresentação de conceitos jurídicos;
- IV. Uma imperfeita substanciação não invalida, porém, que se retire do fundamento apresentado o seu efetivo conteúdo factual;
- V. A vontade real de contraentes de contrato-promessa é uma questão de facto e a sua adequada substanciação pode ser estabelecida por inferência, a partir da apresentação individualizada de um termo jurídico ou conclusivo constante do elenco dos factos provados;
- VI. Estabelecida a vontade real dos contratantes em negócio formal, não se opondo a razão da forma ao teor da vontade manifestada, é com esse sentido que a declaração negocial valerá.

Texto Integral

Acordam os Juízes-Desembargadores identificados o seguinte quanto à matéria deste recurso:

--

I. Caracterização do recurso:

I.I. Elementos objetivos:

- Apelação – 1 (uma), nos autos;
- Tribunal recorrido – Juízo Local Cível da Moita - Juiz 2;
- Processo em que foi proferida a decisão recorrida – Ação de processo comum n.º 1036/24.1T8MTA;
- Decisão recorrida – Sentença.

--

I.II. Elementos subjetivos:

- Recorrentes (autoras):

- --;

- --;

- Recorrida (ré):

- --

--

I.III. Síntese dos autos:

--

- Pediram as autoras:

Declaração de resolução do contrato-promessa celebrado com a ré, que descrevem, e a condenação desta a restituir-lhes o valor entregue a título de sinal - €28.350,00 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta euros), acrescido de juros moratórios legais até efetivo pagamento.

- Em síntese, sustentaram:

- Que outorgaram com a ré contrato-promessa de compra e venda relativo a fração, que identificam;
- Que, nesse contexto, entregaram, a título de sinal e princípio de pagamento, o valor supra referido, cuja restituição pedem;
- Que foi convencionado pelas partes que a outorga do contrato definitivo estaria condicionada à obtenção de crédito bancário pelas compradoras e à realização de obras no prédio, da responsabilidade da ré;
- O procedimento bancário não produziu resultados, por razão não imputável às autoras, não tendo conseguido obter o financiamento pretendido, o que dá lugar ao funcionamento de tal cláusula resolutiva contratual;
- A ré recusa-se a restituir o valor entregue a título de sinal.

- A Ré citada, contestou, impugnando motivadamente e concluindo pela improcedência total do pedido.
- Foi dispensada a realização de audiência prévia e proferido despacho saneador, de indicação do objeto do litígio e de temas da prova;
- Realizou-se audiência final, na sequência da qual foi proferida sentença, cujo dispositivo tem o seguinte teor (transcrição):
- julgo a presente ação improcedente por não provada e decido absolver do pedido a Ré, --
- Com esta decisão, não se conformando as autoras, da mesma vieram apelar, pelo presente recurso. -

--

II. Objeto do recurso:

II.I. Conclusões apresentadas pela recorrente nas suas alegações (assinalando a negrito as questões suscitadas):

1. A sentença recorrida enferma de manifesto e grave erro de julgamento da matéria de facto ao não considerar provado que o -- -- recusou a concessão de crédito às Recorrentes, não obstante a prova documental e testemunhal constante dos autos.
2. Resulta dos emails juntos aos autos, bem como da prova testemunhal de --e --, que o -- analisou o pedido de financiamento das Recorrentes e recusou a operação, por motivo de enquadramento interno da instituição (apenas financiar 50% do valor a clientes de origem estrangeira), tornando inviável a aquisição do imóvel.
3. A prova documental (e-mails do --) e a prova testemunhal acima indicada foram desconsideradas em fundamentação bastante.
4. O Tribunal a quo confundiu recusa formal com efectiva recusa prática - quando o -- recusa logo na análise documental, torna-se obsoleto exigir a avaliação do imóvel.
5. O Tribunal a quo errou ao exigir a realização de avaliação do imóvel para que a recusa fosse considerada válida, quando, nos termos do art.º 14.º do DL n.º 74- A/2017 e do art.º 4.º e ss. do RGICSF (DL n.º 298/92), a instituição bancária pode recusar crédito em fase documental, após análise de risco, sem necessidade de avançar para avaliação do imóvel.
6. Esta confusão gerou erro de julgamento dos factos e de direito.
7. Assim, ficou provado que as Recorrentes se dirigiram ao -- com vista à obtenção de crédito para aquisição do imóvel, tendo esta instituição bancária recusado a concessão do empréstimo, independentemente da fase processual em que se encontrava o pedido.
8. Também a -- recusou, de forma expressa, a concessão de financiamento, após duas avaliações do imóvel, em virtude da alteração das condições

contratuais e económicas (designadamente taxas de juro e prazos bancários), conforme factos provados nos autos.

9. Verificaram-se, portanto, duas recusas distintas e inequívocas, por instituições de crédito diferentes, preenchendo integralmente a condição resolutiva prevista na cláusula 8.ª do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

10. A cláusula 8.ª não exigia documento formal específico emitido pelos --s, bastando prova da recusa, nos termos do art.º 364.º, n.º 1 do CC, que admite qualquer meio de prova idóneo.

11. Foram apresentadas recusas de duas instituições bancárias distintas (-- e --), satisfazendo integralmente a condição aposta no CPCV para a resolução.

12. Ao não reconhecer valor probatório suficiente à recusa comunicada pelo --, a sentença recorrida violou o princípio da livre apreciação da prova (art.º 607.º, n.º 5 do CPC) e restringiu indevidamente o alcance da cláusula contratual, impondo exigências não previstas pelas partes.

13. A interpretação feita pelo Tribunal a quo restringe indevidamente a liberdade contratual (artigo 405.º do CC), criando uma exigência que não existe no contrato.

14. Acresce que a Ré incorreu em mora (art.º 762.º, n.º 1, e art.ºs 798.º e 801.º CC), ao não concluir as obras do imóvel no prazo acordado (7 semanas em vez de 2), circunstância que contribuiu decisivamente para inviabilizar junto da -- a obtenção de financiamento bancário pelas Recorrentes dentro do prazo contratualmente previsto.

15. A exigência da Ré em reter o sinal, apesar de conhecer a verificação da condição resolutiva e da sua própria mora, configura abuso de direito (art.º 334.º CC) e violação do princípio da boa-fé contratual (art.º 762.º, n.º 2 CC), princípios estruturantes do ordenamento jurídico.

16. Ao desconsiderar a prova testemunhal clara, coerente e corroborada documentalmente, o Tribunal a quo incorreu ainda em erro notório na apreciação da prova, impondo-se a alteração da matéria de facto nos termos do art.º 662.º do CPC.

17. A sentença violou os arts.º 342.º, 364.º, 432.º, 762.º, 798.º, 801.º e 334.º do CC, o art.º 607.º, n.º 5 do CPC, e os arts.º 4.º e 14.º do DL n.º 74-A/2017.

18. Consequentemente, deve ser revogada a sentença recorrida e substituída por decisão que declare verificada a condição resolutiva prevista na cláusula 8.ª do contrato-promessa, condenando a Ré a restituir às Recorrentes a quantia entregue a título de sinal, no valor de €28.350,00, acrescida de juros legais até integral pagamento.

Nestes termos e nos mais de Direito que V/ Exas. doutamente suprirão, o recurso deve ser julgado totalmente procedente, alterando-se conforme as

alegações de recurso os factos 1 e 2 da matéria de facto não provada, dando-se como provados, e alterados os factos provados 23 e 24, e condenando a Ré a restituir às Autoras €28.350,00, acrescido de juros legais desde a citação até efetivo pagamento.

--

A ré, notificada, contra-alegou pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

--

II.II. Questões a apreciar:

São as conclusões recursórias que delimitam o objeto a conhecer, sem prejuízo da apreciação de questões em que se imponha a oficiosidade o que, no caso, se não prefigura.

Nestes termos, estando-se no contexto de um recurso de decisão que declarou incumprimento de contrato-promessa de compra e venda de imóvel outorgado entre as partes, a questão central a apreciar refere-se à determinação das causas de não celebração do contrato definitivo e se tal é imputável a incumprimento de algum dos contratantes.

Porque o recurso é da decisão de facto e de direito, haverá que começar por avaliar da admissibilidade daquele e, na sequência, sendo o caso, conhecer do mérito de tal impugnação.

Estabelecidos definitivamente os fundamentos de facto da presente ação, haverá que aplicar o direito aos mesmos.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir. -

II.III. Apreciação do recurso:

--

II.III.I. Recurso da decisão de facto:

II.III.I.I. Admissibilidade:

De acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 640.º do Código de Processo Civil (CPC), para admissão da impugnação de facto o recorrente deve obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição, os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados (al. a)); os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão de facto diversa (al. b)) e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto em causa (al. c)).

A interpretação destas exigências legais tem sido tratada jurisprudencialmente, procurando equilibrar os propósitos de estabelecimento da justiça material que tutela com critérios de adequação e proporcionalidade, também estes ligados, em última instância, a razões de bom funcionamento

geral o sistema de justiça.

Este é o primeiro quadro interpretativo – a lei processual confere duplo grau de jurisdição de facto, mas não estabelece um qualquer direito a um segundo julgamento, antes modelando as faculdades que concede à parte vencida em primeira instância à capacidade de resposta do sistema de justiça, decorrente dos meios disponíveis, impondo-lhe o cumprimento de deveres de especificação da divergência face ao decidido que, se não cumpridos, porão em causa o direito a esse recurso.

Sendo este o quadro básico de análise, não pode deixar de ser perspetivado por relação com os princípios que pretende tutelar, que serão, de um lado, o que se pode qualificar como prevalência da verdade material sobre a formal e, genericamente, direito ao processo equitativo e, de outro, razões de proporcionalidade, adequação e razoabilidade.

Sobrelevando estes vetores, a jurisprudência tem preenchido os conceitos legais de forma a tornar operativas as garantias e as exigências legalmente estabelecidas.

Olhando especificamente a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), conclui-se que tem procurado estabilizar entendimentos nesta matéria, o que fez inclusivamente em acórdão uniformizador (acórdão de 17/10/2023 – Ana Resende – DR I série de 14/11/2023,, que estabilizou entendimento no sentido que o recorrente não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa, desde que a mesma resulte do corpo das mesmas).

Pode dizer-se que a base da doutrina do STJ estabelece dois grandes critérios. De um lado, o que pode qualificar-se como afastamento do formalismo excessivo, impondo que o cumprimento dos ónus legais seja assegurado de forma efetiva, modelado em função de princípios de proporcionalidade e da razoabilidade.

De outro lado, com a segmentação dos ónus impugnatórios, dividindo-os entre os primários, traduzidos no cumprimento das exigências do art.º 640.º n.º 1, e um secundário, traduzido na indicação das passagens relevantes da prova gravada.

Sendo diferentes as naturezas e funções de cada ónus, o seu desrespeito terá diferentes consequências: - a falta de especificação dos requisitos enunciados no nº1, alíneas a), b) e c) do art.º 640º implica a rejeição do recurso e a falta ou imprecisão da indicação das passagens da gravação dos depoimentos a que alude o nº 2, alínea a) só determinará rejeição se impossibilitar ou dificultar gravemente o exame pelo tribunal de recurso.

Vertendo aos presentes autos, as recorrentes objetivaram a matéria de facto objeto de impugnação (em síntese a relativa à existência de duas recusas de financiamento bancário às autoras, por entidades bancárias distintas);

indicaram os meios de prova pertinentes (prova documental e testemunhal, esta com indicação dos trechos dos depoimentos considerados relevantes) e indicaram a decisão alternativa proposta (em síntese, que se dê por provada uma dupla recusa de financiamento da compra, por dois --s distintos). Porque cumpriu tais deveres processuais, deve a impugnação ser apreciada.

--

II.III.I.II. Apreciação da impugnação da decisão de facto:

Como acima se aludiu, a questão factual objeto de impugnação é muito concreta, relacionando-se com uma regra constante da promessa que vinculou as partes – saber se duas entidades bancárias recusaram concessão de crédito às autoras.

Para contextualizar a questão, importa começar por referir que está assente o teor do contrato, constando expressamente do elenco dos factos provados (e não impugnados) o teor da cláusula contratual relevante (facto provado n.º 21), nos seguintes termos:

- As Autoras invocaram junto da Ré a resolução do contrato promessa de compra e venda, nos termos e efeitos da cláusula 8ª, que estatui:

“Os Contraentes acordam que caso as PROMITENTES COMPRADORAS, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato promessa de compra e venda, não consigam obter financiamento bancário para pagamento do preço estabelecido na cláusula 2ª, poderão resolver o presente contrato promessa de compra e venda, tendo para o efeito que remeter à PROMITENTE VENDEDORA, à --, e à --, o comprovativo da recusa por duas instituições de crédito diferentes ao pedido de financiamento formulado, devendo ser devolvida às PROMITENTES COMPRADORAS toda e qualquer quantia paga a título de sinal e princípio de pagamento”;

Está, portanto, assente, no que a esta questão interessa, que o contrato-promessa que ligou as partes previa uma cláusula resolutiva segundo a qual o contrato deixaria de vigorar ou, dizendo de outro modo, não seria exigível às promitentes compradoras a realização de contrato definitivo e teriam estas direito de reaver o sinal pago, caso duas instituições bancárias, comprovadamente, recusassem financiar a compra (a norma contratual prevê outros requisitos para o seu acionamento, à frente apreciados).

Sendo esta a regra contratual em causa, a decisão recorrida declarou, primeiro de facto e depois de direito, que as autoras apenas demonstraram uma recusa de financiamento da compra por parte de uma instituição bancária (e, portanto, não duas) e, nessa medida, não conseguiram acionar validamente a cláusula resolutiva que pretenderam acionar.

Assim, consta na sentença, no elenco dos factos não provados:

1. As AA. dirigiram-se ao -- --, solicitando uma avaliação do imóvel, para

posterior concessão de crédito;

2. Dada a morosidade do processo, o tempo decorrido e a oscilação das taxas de juro, também o -- veio a negar a concessão do crédito bancário às AA.;

E consta como facto provado (extrato do facto n.º 20):

20. Em face (...) da análise documental realizada pela -- resultou que as AA. deixariam de suportar um risco de 75% passando para 65%, logo, não reuniam condições económicas suficientes para que o financiamento do crédito fosse aprovado.

Quer isto dizer, conjugando e sintetizando, que a sentença considerou provado que as autoras formularam um pedido de crédito junto da -- (--), que foi recusado, mas não provaram ter feito idêntico pedido junto do --, S.A. e obtido idêntica recusa.

Em termos de motivação, a sentença recorrida sustenta-se, nesta parte, da seguinte forma:

Quanto à recusa do empréstimo bancário pelo -- --, a testemunha arrolada e inquirida pela Ré, --, que respondeu aos emails enviados pela referida testemunha, -- AA --, afirmou, após análise do documento cinco junto com a p.i., ou seja, de tais emails, que a resposta dada à cliente pelo -- -- se tratou de um enquadramento do cliente para efeito de viabilidade do empréstimo bancário, inicialmente e até determinada aceite, mas posteriormente negada porque para cliente de origem Angolana só aceitava financiar 50% do valor da aquisição, o que não era comportável para as Autoras pois precisavam de mais dinheiro emprestado para adquirir o imóvel.

Resultou do depoimento da testemunha da Ré, que para a resposta do -- -- consistir numa recusa de financiamento, teria de ter existido procedimento próprio, com avaliação do imóvel e outros passos até decisão final, o que não aconteceu.

Já em sede de fundamentação jurídica, mas ainda com pertinência para esta avaliação, consta da sentença o seguinte:

Com efeito, vemos que quanto ao -- -- a Ré não juntou aos autos os documentos que apresentou em juízo relativamente à --

Apesar de na redação escrita no email datado de 15.01.2023., parecer decorrer que o empréstimo já tinha sido aprovado, pois lê-se que a validade da decisão está a expirar e que após expirada não existe garantia de nova aprovação tendo em consideração a oscilação das taxas de juro; cabia o ónus da prova às AA. da existência de duas recusas de pedido de financiamento formulado, em conformidade com o estipulado na cláusula oitava do contrato de promessa de compra e venda e o disposto no n.º 1 do artigo 342.º do Código Civil (CC).

Acresce que o escrito nesse email e a redação inserta no correio eletrónico

com data de 07.08.2024., enviado pelo -- -- à intermediária de crédito das Autoras, é contraditório suscitando no limite a dúvida.

--

Quer isto dizer, concluindo este enquadramento, que, a despeito da taxatividade da decisão de facto em declarar como não provado um pedido de crédito das autoras junto do --, constam da sentença diversas referências, em sede de motivação e de fundamentação, relativas a contactos das autoras com o --, algo que, percebe-se da referência feita, na perspetiva sustentada, não traduziu um verdadeiro pedido de crédito, ou a formalização de um procedimento bancário a tanto destinado, mas apenas um conjunto informal de diligências.

Neste momento a avaliação é puramente factual, sendo essa a que se fará de seguida. -

--

Assentam as recorrentes a sua discordância apresentando meios de prova documentais e testemunhais.

Em primeiro lugar, sustentam-se no teor de uma comunicação eletrónica mantida com o -- (e-mail de 7/3/2023) proveniente do --, cujo teor relevante é: (...) Operações cuja origem é Angola o -- só aceita financiar 50% do valor da aquisição. Face ao exposto no -- a operação não se enquadra."

Sustentam-se também numa outra comunicação de correio eletrónico enviada pelo -- à pessoa que identificam como sua "intermediária de crédito", datado de 15/1/2023, cujo teor é o seguinte:

- "Muito bom dia --. A validade da decisão está a expirar. Informamos que após expirada a mesma não existe garantia de nova aprovação tendo em consideração a oscilação das taxas de juro."

Estas comunicações apontam claramente no sentido da apresentação de concretos pedidos de crédito apresentados em nome das autoras, tratados internamente pela instituição financeira de forma desconhecida, mas que terão dado lugar a uma efetiva apreciação, pelo menos genérica, Afastada definitivamente deverá ficar, em todo o caso, a afirmação de inexistência de qualquer diligência concreta realizada pelas autoras, ou por alguém em seu nome, junto do --, para avaliar a possibilidade de financiamento da compra e venda prometida.

Mais que nesses documentos, a impugnação pretende sustentar-se em dois depoimentos, da pessoa que teria participado como mediadora no crédito solicitado pelas autoras (-- BB) e da funcionária do -- que teria contactado com esta (--).

O que estes depoimentos atestam, de forma muito clara, é a existência de diligências feitas para aferir da viabilidade de concessão de crédito às autoras,

que se verificaram não sustentadas.

Assim, diz a testemunha -- -- (minutos 59:02) que já tínhamos a documentação, já tínhamos assinado o contrato de promessa de compra e venda, pus o processo. E acabou por ficar na -- porque não havia enquadramento no --. Por um motivo. O -- depois só financiava cidadãos Angolanos se o imóvel fosse acima de 300.000€.

Além desta primeira informação relativa à inadequação do valor do negócio prometido, esta mesma testemunha confirmou o teor do correio eletrónico de 7 de março de 2023, acima referido, que lhe foi dirigido pela funcionária do -- -- - minutos 67:34 - à leitura do e-mail (Bom dia, --, operação com validade de decisão expirada. Observações: Cujas origem é Angola, o -- só aceita financiar 50% do valor da aquisição. Face ao exposto o -- --, a operação não se enquadra), respondeu:

"Sim, ou seja, dei a entrada do processo (...), quando solicitei na Caixa voltei a solicitar".

Referiu ainda que o teor desse correio eletrónico não foi, por si, enviado à ré promitente-vendedora, mas à entidade intermediadora da venda, antes de 21 de março de 2023 (data limite da comunicação), documento que foi enviado à intermediária (minutos 68:49).

Esclareceu ainda esta testemunha que até fez contactos com outras entidades financeiras, incluindo uma diligência não referida na decisão, junto do --, dizendo (minutos 84:54): - o -- deixou logo cair à partida porque ele dava os 75, mas tinha que acrescer um depósito a prazo equivalente a doze rendas (...) 12 prestações ao --. (...) Logo, a cliente tinha que ter mais capital.

O depoimento desta testemunha também permitiu conferir outro tipo de enquadramento ao negócio, não plasmado na sentença, que se refere à existência de um propósito de aquisição de casa pelas autoras que se prolongou no tempo, com diversas diligências junto de entidades bancárias, relativas não apenas ao imóvel objeto dos autos.

Assim, à pergunta "Esta não era a primeira casa que se propunham comprar?" a testemunha respondeu (minutos 86:05) "Não. Não, não. Por isso é que eu referi que o processo já estava comigo desde 2021. Ou seja, não é um processo que iniciou em 2022.", percebendo-se que teria havido uma recusa ou informação de falta de viabilidade do crédito já anterior.

--

A testemunha --, por seu lado, sustentou, de forma perentória, que -- não aprovou rigorosamente nada (minutos 20:16), sendo particularmente clara a sua resposta no que concerne ao tipo de contactos mantidos e à resposta dada, traduzida no correio eletrónico referido (por si assinado) - minutos 21:17 - se nos é solicitada uma aprovação, se o -- não aprova, e se a resposta

que eu tenho aí é que efetivamente o -- só aceita avançar com pedidos de financiamento, portanto, com uma taxa de 50% face ao valor de aquisição. Precisando a diferença entre um pedido de financiamento e um pedido de enquadramento disse, também de forma clara (minutos 23:07) é que uma coisa é decisão, outra coisa é enquadramento (...) um enquadramento não dá qualquer tipo de documento de recusa. (...) eu para ter um documento de recusa tenho que ir para uma operação para efeitos da decisão final, e só aí é que o -- emite se é recusado, emite um documento oficial de recusa.

Conclui, de forma objetiva e não merecedora de dúvidas que a informação plasmada no correio eletrónico traduz uma informação de não enquadramento do crédito pretendido, não uma decisão final de um procedimento bancário de concessão de crédito (minutos 23:52) - precisamente, não se enquadra. Ou seja, o pedido de financiamento que o cliente nos solicita não se enquadra nos nossos parâmetros de concessão.

--

A avaliação conjugada desta prova leva a concluir que a decisão de facto não traduz, efetivamente, a realidade dos contactos mantidos por --, em nome das autoras, com o --, na medida que não faz qualquer alusão aos mesmos, devendo ter-se por evidente que foi feito um pedido de informações junto desta instituição, que respondeu dando uma resposta concreta à mesma (no sentido que o financiamento de compra e venda de imóveis por cidadãos angolanos se atém a 50% do valor de mercado dos mesmos e que a posição das autoras, genericamente apresentada, não se enquadra nesse critério). Quanto à comunicação dessa informação à entidade de intermediação da venda, que é aludida no depoimento de --, não se trata de matéria objeto de discussão, não sendo referida nem na sentença, nem no recurso, e não pode ser, portanto, objeto de decisão.

Nessa parte, nada há a determinar.

Deve, assim, tudo visto, ser alterada a decisão de facto da seguinte forma:

- a. Dando sem efeito os factos não provados n.ºs 1 e 2;
- b. Acrescentando aos factos provados os seguintes, a incluir após o n.º 7, por forma a que a decisão de facto mantenha coerência:

7-A

--, em nome das autoras, em data e por forma não concretamente apuradas, contactou o --, S.A. solicitando informação sobre a viabilidade de lhes ser concedido crédito para pagamento do remanescente do preço acordado;

--

7-B

Por correio eletrónico datado de 7 de março de 2023 enviado por --, funcionária do --, a --, que o recebeu, foi informado que o financiamento

pretendido não se enquadrava nos critérios definidos pelo --, que apenas aceitaria financiar a cidadãos angolanos até 50% do valor de aquisição face ao valor de mercado do imóvel;

--

É o que se decide. -

--

II.III.I.III. Fundamentação de facto:

Face ao decidido, é a seguinte a matéria de facto definitivamente estabelecida nesta ação:

1. Em 21 de dezembro de 2022, as Autoras (doravante designadas por AA.) celebraram com a Ré, um contrato a que deram a designação de “contrato promessa de compra e venda”;
2. Por esse contrato, as AA. prometeram comprar à Ré e esta prometeu vender a fração designada pelas letras “CD”, 1º Direito, Bloco 2, Edifício 8, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua --, nº 30, Rua --, nº 1, 3, 5 e 7, Rua --, nº 2, 4, 6 e 8, Rua --, nº 33 e 35, freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº --, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo --, para o qual foi emitida a licença de utilização nº 236, pela Câmara Municipal da Lisboa em 29 de novembro de 2022;
3. Tendo sido estipulado o preço de €189.000,00 (cento e oitenta e nove mil euros);
4. As AA. entregaram nessa data à R., a título de sinal e princípio de pagamento a quantia de €28.350,00 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta euros);
5. Ficando de entregar a restante parte do preço no montante de €160.650,00 (cento e sessenta mil seiscentos e cinquenta euros) no dia da escritura definitiva de compra e venda;
6. AA. e Ré, na data em que assinaram o referido contrato condicionaram-no não só à obtenção de um empréstimo por parte das AA. junto de uma instituição de crédito, para realizarem o pagamento do restante preço, mas também da realização por parte da Ré, das obras de remodelação do imóvel;
7. Tendo-se AA. e Ré obrigado à compra e venda do citado imóvel, após a conclusão das obras por parte da Ré;
- 7-A. (aditado, nos termos do supra decidido) - -- --, em nome das autoras, em data e por forma não concretamente apuradas, contactou o -- --, S.A. solicitando informação sobre a viabilidade de lhes ser concedido crédito para pagamento do remanescente do preço acordado;
- 7-B (aditado, nos termos do supra decidido) - Por correio eletrónico datado de 7 de março de 2023 enviado por --, funcionária do --, a -- --, que o recebeu, foi

informado que o financiamento pretendido não se enquadrava nos critérios definidos pelo --, que apenas aceitaria financiar a cidadãos angolanos até 50% do valor de aquisição face ao valor de mercado do imóvel;

8. As AA. dirigiram-se à --solicitando uma avaliação do imóvel, para posterior concessão de crédito;

9. Inicialmente e aquando da 1ª visita ao imóvel realizada em novembro de 2022, as AA. reuniriam todos os pressupostos para que o pedido de crédito fosse aceite;

10. Tendo, unicamente, solicitado à R. que o contrato promessa de compra e venda fosse celebrado com prazo de 90 dias, pelo facto de uma das Autoras, estar a aguardar pela emissão de um novo cartão de autorização de residência, junto do SEF;

11. A Ré anuiu ao pedido das AA. e informou que as obras a realizar no imóvel demorariam cerca de uma a duas semanas;

12. Em conformidade, em 15 de dezembro de 2022, as AA. informaram a Ré que, iriam solicitar a avaliação do imóvel, para posterior concessão de crédito;

13. Realidade que foi novamente atestada pelas AA., em janeiro de 2023, tendo a Ré afirmado que as obras no imóvel demorariam mais uma semana;

14. Da avaliação realizada pela --resultou que *o imóvel se encontrava com obras de beneficiação em curso...não possuindo condições de habitabilidade ...*”;

15. Avaliando o imóvel em €167.000,00 (cento e sessenta e sete mil euros);

16. Apesar da enorme preocupação das AA., em face do parecer da --, aquelas ainda solicitaram à Ré que terminasse as obras, com a máxima urgência possível, de molde a que fosse possível solicitar uma 2ª avaliação ao --;

17. À cautela, em 24 de janeiro de 2023, AA. e Ré acordaram elaborar um aditamento ao CPCV, que acautelasse os prazos e as penalizações pela eventual resolução do contrato promessa de compra e venda, passando a terminar em 23.03.2023 o prazo de celebração da escritura de compra e venda;

18. Só a 9 de fevereiro de 2023 é que a Ré comunicou às AA. que as obras no imóvel se encontravam concluídas;

19. Dado o tempo decorrido e apesar de o -- ter procedido a uma 2ª avaliação, aquele comunicou que, dado o tempo volvido, seria necessário iniciar um novo pedido de empréstimo e uma nova aprovação, pois os prazos bancários tinham sido ultrapassados e as taxas de juros (Euribor) tinham sofrido alterações;

20. Em face da nova realidade e da análise documental realizada pela -- resultou que as AA. deixariam de suportar um risco de 75% passando para 65%, logo, não reuniam condições económicas suficientes para que o financiamento do crédito fosse aprovado;

21. As Autoras invocaram junto da Ré a resolução do contrato promessa de compra e venda, nos termos e efeitos da cláusula 8ª, que estatui:

“Os Contraentes acordam que caso as PROMITENTES COMPRADORAS, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato promessa de compra e venda, não consigam obter financiamento bancário para pagamento do preço estabelecido na cláusula 2ª, poderão resolver o presente contrato promessa de compra e venda, tendo para o efeito que remeter à PROMITENTE VENDEDORA, à --, e à --, o comprovativo da recusa por duas instituições de crédito diferentes ao pedido de financiamento formulado, devendo ser devolvida às PROMITENTES COMPRADORAS toda e qualquer quantia paga a título de sinal e princípio de pagamento”;

22. As AA. interpelaram a Ré no sentido da resolução do contrato promessa de compra e venda, com a consequente entrega do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, sem sucesso;

23. Após a assinatura do contrato promessa de compra e venda, a Ré chegou a propor uma redução do preço em oito mil euros, ou seja, de cento e oitenta e nove mil euros para cento e oitenta e um mil euros;

24. A Ré levou a cabo em 5 de junho de 2023 comunicação às Autoras no sentido destas agendaram a escritura pública de compra e venda até 15.06.2023, com a cominação de que tal não se verificando considerava o contrato de promessa de compra e venda definitivamente incumprido por culpa exclusiva das Autoras.

--

Factos Não Provados.

1. ~~(eliminado nos termos da decisão supra) - As AA. dirigiram-se ao ---, solicitando uma avaliação do imóvel, para posterior concessão de crédito;~~

2. ~~(eliminado nos termos da decisão supra) - Dada a morosidade do processo, o tempo decorrido e a oscilação das taxas de juro, também o --- veio a negar a concessão de crédito bancário às AA.;~~

3. Proposta de redução do preço de compra, não foi aceite pelas AA. .

--

II.III.II. Recurso de direito:

Na sequência da decisão de facto, a sustentação jurídica de decisão não fica imediatamente posta em causa, mas a reavaliação terá que ser feita em pressupostos diversos.

Como acima se salientou, a sentença recorrida declarou o incumprimento objetivo do disposto na cláusula 8.ª do contrato-promessa objeto dos autos, norma que permitia resolução do mesmo, pelas promitentes-compradoras, caso não obtivessem aprovação de financiamento bancário junto de duas instituições financeiras.

O primeiro ponto a analisar é prévio e refere-se à compatibilidade entre o facto provado 6 e o facto provado n.º 21 e que conclusões haverá que retirar dessa análise.

Assim, avançando, o facto provado n.º 6, no que a esta análise releva, estabelece que *na data em que assinaram o referido contrato condicionaram-no (...) à obtenção de um empréstimo por parte das AA. junto de uma instituição de crédito para realizarem o pagamento do restante preço*. Já o facto 21 inclui uma reprodução do teor da cláusula contratual que estabelece a referida condição, cláusula que deu origem ao pedido de resolução.

Assim, diz este facto que *as Autoras invocaram (...) a resolução do contrato-promessa de compra e venda, nos termos e efeitos da cláusula 8ª, que estatui: “Os Contraentes acordam que caso as PROMITENTES COMPRADORAS, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato promessa de compra e venda, não consigam obter financiamento bancário para pagamento do preço estabelecido na cláusula 2ª, poderão resolver o presente contrato promessa de compra e venda, tendo para o efeito que remeter à PROMITENTE VENDEDORA, à --, e à --, o comprovativo da recusa por duas instituições de crédito diferentes ao pedido de financiamento formulado, devendo ser devolvida às PROMITENTES COMPRADORAS toda e qualquer quantia paga a título de sinal e princípio de pagamento”*;

Deve salientar-se que esta matéria factual está definitivamente assente e o sentido que se pode retirar da conjugação destes dois factos só poderá ser um, de dois:

- Ou se entende que a referência feita à condição que consta do facto 6 é uma mera redundância do teor factual efetivo da condição constante da cláusula contratual reproduzida no facto 21;
- Ou, pelo contrário, se entende que cada um dos factos tem um campo descritivo autónomo.

Numa primeira análise, haverá argumentos ponderáveis em ambos os sentidos.

Do lado da afirmação de autonomia entre os dois pontos da decisão de facto está o pressuposto, que deve ser o que preside a qualquer avaliação deste tipo, que é a de que cada facto está referido uma única vez na fundamentação da sentença.

Dizendo de outro modo, a repetição de factos deve ser vista como um lapso na elaboração da decisão, aproximado do erro material, que só deve ser afirmado quando seja inequívoca a sua verificação.

Reforça este entendimento a circunstância de não ter sido apresentada pelas partes qualquer dúvida a este respeito.

Do lado oposto, está a difícil compatibilidade do facto 6 com o princípio da substanciação e, pelo contrário, uma adequada apresentação do conteúdo factual no facto 21.

Assim, a literalidade da redação o facto refere que as autoras condicionaram a celebração do contrato à obtenção de crédito.

Seguindo de perto Alberto dos Reis quanto ao que seja uma alegação factual substanciada (neste caso referida à sua apresentação na fundamentação da sentença), há que enfatizar que a exposição dos factos não serve apenas para identificar o pedido, serve para o fundamentar.

Quer isto dizer que a causa de pedir é o facto jurídico concreto de onde deriva o direito, e não a relação jurídica abstrata¹, como decorreria no sistema de oposto ao que (ainda) vigora no nosso ordenamento - o de individuação ou individualização.

A referência a uma condição aproxima-se de um conceito legal individualizado e, conseqüentemente, parece afastar-se de uma estrita exposição de um facto, base a partir da qual tal qualificação jurídica se estabelecesse.

Seguindo esta linha de raciocínio, a tal condição corresponderia ao teor da cláusula contante do contrato e, portanto, tratar-se-ia de uma referência inócua ou meramente repetida.

Avançando na análise, importa considerar todo o teor do facto 6, que começa pelo inciso "na data em que assinaram o referido contrato condicionaram-no..."

Seguindo o que se disse, esta referência à data parece apontar para um conteúdo factual substantivamente autónomo do mero teor da cláusula constante do contrato-promessa assinado.

Tal referência também é imprecisa e poderá traduzir uma realidade diversa. Assim, poderá referir uma declaração autónoma não formalizada, isto é, uma declaração verbal contemporânea do acordo escrito, ou, por outro lado, poderá traduzir uma expressão da vontade real das autoras relativa ao sentido que retiram da cláusula contratual que estabelece a condição (a referida cláusula 8.º, referida no facto 21).

Esta distinção tem importantes consequências jurídicas, dado que as declarações verbais contemporâneas do acordo escrito (como seriam as anteriores) são nulas, de acordo com o disposto no art.º 221.º n.º 1 do Código Civil (cf. acórdão do STJ de 2/11/2010 - Garcia Calejo)²

Já o sentido que atribua ao facto 6 um conteúdo interpretativo relativo à vontade real das partes na outorga do contrato, mais precisamente da cláusula estipulativa de condição, levará a que se atribua à declaração negocial um sentido mais restrito que aquele que decorreria da simples aplicação da

impressão do destinatário médio (a propósito, Inocêncio Galvão Telles³ e o acórdão STJ de 10/12/2020, Olindo Geraldes⁴).

Nesta linha, diz-se noutro aresto do STJ (7/6/2022, Jorge Arcanjo)⁵ que a teoria da impressão do destinatário é mitigada no nosso ordenamento, devendo valer a vontade real das partes, sendo que a determinação desta vontade real é uma questão de facto e a interpretação que se faça do teor da declaração será uma questão de direito (entendimento, aliás, estabilizado). Neste caso, seguindo este caminho de entender a referência como uma exposição da vontade real das partes na declaração, tratar-se-á ainda de uma questão de facto, ainda que implique uma tarefa interpretativa do sentido a atribuir à sua expressão.

Porque se configura como forçada a consideração de uma declaração verbal contemporânea, que o ponto 6 da fundamentação de facto não comporta nem faz presumir, e porque se deve partir do princípio que a sentença não repetiu a enunciação de factos, sob diferentes formulações, o sentido que se impõe retirar é o de traduzir essa referência à vontade real das partes na declaração. O facto 6, em conclusão, traduz, de forma imperfeita, a enunciação da vontade real das partes na outorga do contrato em causa, mais concretamente, na assunção do conteúdo da cláusula 8.^a.

--

Estabelecido isto, impõe-se retirar as ilações jurídicas que desta conclusão decorrem.

A conclusão a retirar resulta da simples exegese da regra legal convocável – o art.º 238.º do CC. Assim, a convenção das partes valerá com o sentido correspondente à vontade real dos declarantes, ainda que se trate de negócio formal.

Tal decorre quer da existência de um mínimo de correspondência com o texto da referida cláusula contratual (n.º 1), quer, sobretudo, porque as razões determinantes da forma do negócio não se opõem a que a cláusula valha com esse sentido (n.º 2).⁶

Neste contexto, que se retira da aplicação da cláusula em questão, interpretada de acordo com vontade real das contratantes?

Antes de mais, que a causa resolutiva se satisfaz com a realização de diligências para obtenção de crédito junto de duas instituições bancárias e seu envio à entidade de mediação, como sustentam os recorrentes.

O sentido da cláusula, assim interpretado, não exige duas respostas formais negativas apresentadas no final de dois procedimentos bancários para concessão de crédito apresentados junto de duas instituições, bastando-se com diligências a tanto destinadas junto de duas instituições.

A fórmula contratual usada – as promitentes-compradoras "não consigam obter financiamento bancário para pagamento do preço" permite comportar, sem grandes dificuldades, situações de recusa formal a um pedido de crédito, assim como informações negativas prévias, como as realizadas junto do --, nos termos dados por provados – informações prévias de inviabilidade ou de não enquadramento.

A cláusula resolutiva, em termos literais, não se satisfaz com a simples impossibilidade de obtenção de crédito, implicando um conjunto de requisitos de acionamento que podem ser qualificados de exigentes.

Porque não foi invocado nos autos, nem é, consequentemente, objeto recursório, algum vício na declaração ou na vontade dos contratantes, não existe qualquer fundamento que ponha em causa esta concreta expressão do princípio da autonomia privada traduzido no contrato, interpretado segundo a vontade real dos contratantes.

Trata-se, portanto, de uma cláusula contratual, válida e eficaz, que concedia às promitentes-compradoras o direito potestativo a resolverem o contrato e reaverem o sinal entregue, desde que cumprissem os deveres associados ao respetivo exercício.

Assim, nos termos contratados, exigir-se-ia que diligenciassem pela obtenção de crédito e que, caso não tivessem sucesso nessa diligência, o comunicassem, assim conseguindo obter o desiderato de resolver o contrato e obter a restituição do sinal.

Tendo cumprido tais exigências, é lícita a comunicação resolutiva que efetuaram.

Quanto a esta última, como se disse em acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/10/2014 (Belo Morgado)⁷, a resolução consubstancia o exercício de um direito potestativo (...) e traduz-se numa declaração de vontade unilateral e recetícia, mediante a qual um dos contraentes comunica à contraparte a extinção do vínculo contratual, declaração que se torna eficaz logo que chega ao poder ou é conhecida pelo seu destinatário.

A comunicação feita, dada por assente no facto 21, cumpriu essa função eficazmente.

Assim sendo, em conclusão, porque as autoras resolveram licitamente o contrato, têm direito à restituição do sinal, como peticionaram.

É o que se decide, em conclusão,

Consequentemente, deve o recurso proceder.

É o que se decide, concedendo-se a apelação. --

III. Decisão:

Face ao exposto, concede-se a apelação, declara-se resolvido o contrato-

promessa objeto dos autos e condena-se a ré a restitui o equivalente ao sinal entregue (€28.350,00 vinte e oito mil trezentos e cinquenta euros), quantia acrescida de juros moratórios legais para obrigações civis desde a data de propositura da ação e até efetivo pagamento.

Custas pela recorrida.

Notifique-se e registre-se. -

Lisboa, 05 de março de 2026

João Paulo Vasconcelos Raposo

Pedro Martins

António Moreira

1. Cf. Comentário ao Código de Processo Civil (Vol. II), Coimbra, 1944, p. 355 e seguintes.

[2. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

3. Manual dos Contratos, 4.^a ed. (reimp.), Coimbra 2010, p. 358.

[4. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

[5. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

6. A propósito, Rui Pinto Duarte, A Interpretação dos Contratos”, Almedina, 2016, p. 14.

[7. 4843/21.3T8MAI.P1.S1 - Jurisprudência - STJ](#)