

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 7268/09.5TBSTB.E1

Relator: MARIA ALEXANDRA A. MOURA SANTOS

Sessão: 14 Junho 2012

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

CONDIÇÃO RESOLUTIVA

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EMPRÉSTIMO BANCÁRIO

Sumário

Para se verificar a condição resolutiva a que as partes submeteram um contrato-promessa de compra e venda, segundo a qual ficou convencionado que a A. iria recorrer a financiamento bancário e que, se este não lhe fosse concedido, a Ré devolveria o sinal sem qualquer custo ou indemnização, basta a prova pela A. de que solicitou o empréstimo bancário e que o mesmo lhe foi recusado.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

F... intentou contra R..., LDª a presente acção declarativa sob a forma sumária pedindo a condenação da Ré no pagamento da quantia de € 10.000,00, acrescida de juros desde a citação.

Alegou para tanto e em síntese que celebrou com a Ré contrato-promessa de compra e venda de um lote de terreno, entregando um sinal de € 10.000,00, tendo ficado convencionado no contrato que a Ré devolveria o sinal se não lograsse obter financiamento bancário. Como não obteve empréstimo bancário, não tem possibilidade de encontrar fiadores, nem tem possibilidade de obter financiamento em bancos que a não conhecem, informou a Ré destes factos.

Esta, porém, não devolveu o sinal que lhe havia sido entregue, apesar de

sempre ter dito que o iria devolver.

Contestou a Ré nos termos de fls. 18 e segs., deduzindo o incidente de intervenção provocada do marido da A. (que veio a ser indeferido) e concluiu pela improcedência da acção e condenação da A. como litigante de má fé em multa e no reembolso das despesas com a lide, incluindo honorários ao seu mandatário.

Foi proferido o despacho saneador, seleccionada a matéria de facto assente e controvertida com a organização da base instrutória, sem reclamação.

Realizada a audiência de julgamento, o tribunal respondeu à matéria de facto pela forma constante de fls. 114 e segs., que também não foi objecto de reclamação.

Foi, em seguida, proferida a sentença de fls. 122 e segs., que julgando a acção procedente condenou a Ré a pagar à A. a quantia de € 10.000,00, acrescida de juros de mora à taxa legal contados desde a citação até pagamento e indeferiu o pedido de condenação da A. por litigância de má fé.

Inconformada, apelou a Ré, alegando e formulando as seguintes **conclusões**:

1 - A Ré tem acordos com o Banco Espírito Santo e com a Caixa Geral de Depósitos para onde remete os seus clientes que pretendem obter financiamento bancário.

2 - A A. não formalizou qualquer pedido de financiamento junto do BES.

3 - Ora, se por um lado é verdade que a A. não conseguiu obter financiamento bancário para a compra referida em A) da matéria assente, também não deixa de ser verdade que a A. não tem história nem presentes bancários que lhe permitam obter empréstimos em bancos que completamente a desconhecem. (al. G) da matéria assente)

4 - Neste contexto, só a A. e não a Ré, poderia saber se era ou não, conhecida da CGD (onde formalizou o pedido de empréstimo) e do Millenium BCP (onde pediu uma informação prévia relativa à eventual concessão do empréstimo), - dado tratar-se de um facto pessoal - pelo que, ao contratar com os referidos bancos, a A. sabia perfeitamente da sua capacidade ou incapacidade para obter o financiamento solicitado;

5 - O conhecimento ou desconhecimento de um qualquer cidadão, relativamente a uma qualquer instituição bancária, é relevante para a concessão de um financiamento aí solicitado, sendo esta circunstância comum à generalidade dos cidadãos e, por isso, de senso comum.

6 - Contudo, da matéria provada não resulta se a A. era ou não desconhecida destas duas instituições bancárias, e se, conseqüentemente, sabia ou não, da impossibilidade prática de obter financiamento.

7 - Se se tivesse apurado que era desconhecida da CGD e do Millenium BCP seria forçoso concluir que, a A., logo à partida, bem sabia da impossibilidade

prática de lhe ser concedido o empréstimo solicitado, o que reforçaria a sua posição de incumprimento no contrato dos autos, não se percebendo, nesse caso, porque formalizou o pedido de empréstimo junto da CGD, e como pediu informações ao Millenium BCP, e, ainda, porque é que não se dirigiu a bancos que a conhecem e onde, decerto, a possibilidade de obter o desejado financiamento seria muito maior.

8 - Isto, não obstante, o Mmº Juiz *a quo* ter considerado, e passamos a citar, que “(...) a alínea G) refere-se apenas à possibilidade de a A. obter empréstimos junto de bancos que completamente a desconhecem, e não significa mais do que a impossibilidade de obter empréstimo junto de instituições às quais se apresente em condições distintas daquela em que foi pedido o financiamento junto da CGD, em que se actuou no quadro de um acordo existente entre aquela instituição e a Ré (...)”.

9 - Ou seja, de acordo com este juízo formulado pelo próprio Juiz *a quo*, a A. nunca conseguiria obter financiamento bancário junto das instituições com quem a Ré não tem acordos, o que equivale à conclusão de que, com muita probabilidade, a A. só por si, nunca conseguiria obter o financiamento bancário necessário junto de qualquer banco, na medida em que, embora exista uma parceria com a CGD, esta condicionou a sua aprovação à apresentação de fiadores, que a A. não apresentou (resposta ao quesito 9º da B.I.)

10 - Ainda assim, a A. prosseguiu com o contrato, numa expectativa absolutamente irreal e fantasiosa de concessão de crédito, o que, naturalmente, lhe é, exclusivamente imputável com a sua consequente responsabilidade no incumprimento do contrato dos autos.

11 - Pelo que somos forçados a concluir não ser possível, apenas com os factos apurados, accionar a al. c) da cláusula 3ª do contrato e, consequentemente, condenar a Ré à restituição da quantia de € 10.000,00, como fez a 1ª instância.

12 - Por outro lado, resultou provado que o valor da prometida compra e venda foi fixado em € 240.000,00 (A) da matéria assente); que a A. iria recorrer a financiamento bancário (C) da matéria assente); que não conseguiu obter financiamento bancário (D) da matéria assente); que não tem possibilidade de obter fiadores (E) da matéria assente); que pela CGD, foi pedida à A., a indicação de fiadores (resposta ao quesito 8º) e que esta nunca os facultou (resposta ao quesito 9º).

13 - Ora, considerando o valor da prometida compra e venda, percebe-se, claramente, porque é que a A. tem que recorrer a financiamento bancário: é que regra geral, o cidadão comum não dispõe de tal verba sem recurso a financiamento bancário, e nesta conformidade, é também, corrente, que a

entidade bancária pode para o efeito, exigir garantias, nomeadamente, a indicação de fiadores, como, aliás, é do conhecimento da generalidade das pessoas.

14 - Por isso ao contratar com a Ré, e tendo decidido formalizar o pedido de empréstimo junto da CGD, a A. tinha a perfeita noção que existia a séria possibilidade de ser condicionada a concessão do financiamento à apresentação de fiadores, como, aliás, também sucedeu com o BCP, tanto mais que, dos autos resulta claramente, a incapacidade financeira da A. para só, por si, poder suportar a operação financeira que se impunha (al. G) da matéria assente)

Pelo que,

15 - Naturalmente, - e ainda que não tivesse ficado provado o comprometimento referido no quesito 11º - o pressuposto de que as partes partiram ao celebrar o contrato dos autos foi o de que a Ré deveria restituir à A. a quantia de € 10.000,00, caso o financiamento não fosse concedido e desde que cumpridas todas as exigências bancárias para o efeito necessárias;

16 - Aliás, nem outra interpretação da referida cláusula contratual faz qualquer sentido, sob pena de se premiar o contraente faltoso, neste caso a A., como sucede com a sentença recorrida.

17 - Na verdade, a sentença recorrida esquece, por completo, que a CGD pediu à A. a indicação de fiadores (resposta ao quesito 8º) e que a A. nunca os facultou (resposta ao quesito 9º) e que tal exigência, atentas as características da operação bancária em causa é, hoje em dia, comum.

18 - Pelo que não faz qualquer sentido condenar a Ré a restituir a quantia de € 10.000,00 quando resulta provado que o empréstimo não foi concedido porque a A. não tem, nem presente, nem histórico bancários que lhe permita obter financiamento, nem apresentou os fiadores exigidos pela CGD.

19 - Tanto mais que o Mmº Juiz *a quo* considerou, e passamos a citar "(...) a alínea F) reporta-se à situação actual (...)", ou seja, à data em que foi realizada a audiência de discussão e julgamento, o que equivale a dizer que, relativamente à data em que a CGD pediu fiadores, o Tribunal não apurou se a A. tinha, ou não, a possibilidade de apresentar fiadores, ficando, por isso, por esclarecer, a razão pela qual os não apresentou!

20 - Assim, importa concluir que, salvo o devido respeito e melhor opinião, o Tribunal da 1ª instância fez uma errada aplicação do direito aos factos provados, violando, pelo menos, a norma contida no artº 275º nº 2 2ª parte do CC, porquanto, da análise da matéria assente, se verifica que a A. não tem qualquer condição para obter empréstimos junto da banca que a desconhece (G) da matéria assente) e que a CGD condicionou a viabilização do empréstimo à apresentação de fiadores que a A. não apresentou.

21 - Pelo que o Mmº Juiz *a quo*, nunca poderia concluir que o comportamento da A. não foi demonstrativo de que a não obtenção do empréstimo tivesse sido provocado pela própria, razão pela qual, por aplicação do referido comando normativo, e por se perceber a violação das regras contratuais da boa fé, o correcto seria considerar-se como não verificada a condição resolutiva a que as partes submeteram o regime do contrato e, nesta conformidade, absolver-se a Ré.

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Delimitando-se o âmbito do recurso pelas conclusões da alegação do recorrente abrangendo apenas as questões aí contidas (artºs 684º nº 3 e 685-A nº 1 do CPC), verifica-se que a única questão a decidir é saber se em face da factualidade provada se mostra ou não verificada a condição resolutiva a que as partes submeteram o regime do contrato.

*

São os seguintes os factos que foram tidos por provados na 1ª instância:

A - No dia 10/07/2009, o representante legal da Ré, de um lado, e a A. de outro lado, assinaram um documento escrito denominado “Contrato Promessa Recíproca de Compra e Venda e Recibo de Sinal”, tendo declarado que a primeira prometia vender à segunda, que prometia comprar à primeira, pelo preço de € 240.000,00, o lote de terreno nº 256, com a área total de 571 m2 da Urbanização Quinta da Serralheira, em Setúbal, freguesia de S. Sebastião, concelho de Setúbal, destinado a construção de uma moradia de 5 assoalhadas com 168 m2 composta por dois pisos com cave na íntegra - alínea A) da matéria assente.

B - Tendo a A. entregue à Ré a quantia de € 10.000,0, a título de sinal e princípio de pagamento - al. B) da matéria assente.

C - Na alínea C) da Cláusula 3ª do documento referido em A) ficou convencionado que a A. iria recorrer a financiamento bancário e que, se este não lhe fosse concedido, a Ré devolveria o sinal sem qualquer custo ou indemnização - al. C) da matéria assente.

D - A A. não conseguiu obter financiamento bancário para a compra referida em A) - al. D) da matéria assente.

E - Tendo recebido resposta negativa da CGD, SA e do Millenium BCP - al. E) da matéria assente.

F - A A. não tem possibilidade de encontrar fiadores - al. F) da matéria assente.

G - Nem tem história nem presente bancários que lhe permitam obter empréstimos em bancos que completamente a desconhecem - al. G) da

matéria assente.

H - A Ré não devolveu à A. a quantia a que se alude em B) - al. H) da matéria assente.

I - A Ré tem acordos com o Banco Espírito Santo e com a Caixa Geral de Depósitos, para onde remete os seus clientes que pretendem obter financiamento bancário - resposta ao quesito 2º.

J - No âmbito dos acordos referidos em 2º, a A. iniciou o processo de financiamento junto da CGD - resposta ao quesito 3º.

L - Sendo que mesmo antes da assinatura do documento a que se alude em A) a Ré pediu à CGD uma simulação do empréstimo - resposta ao quesito 4º.

M - Tendo a CGD condicionado a concessão de empréstimo à existência de fiadores - resposta aos quesitos 5º e 6º.

N - Pela CGD foi pedida à A. a indicação de fiadores - resposta ao quesito 8º.

O - O que nunca foi facultado - resposta ao quesito 9º.

Estes os factos que por não terem sido impugnados se têm por definitivamente assentes.

Com base nestes factos a sentença recorrida considerou resolvido o contrato-promessa em causa nos autos porque se mostra verificada a condição constante da al. c) da cláusula 3ª do referido contrato e, em consequência, condenou a Ré a restituir à A. a quantia de € 10.000,00 que recebeu a título de sinal.

Insurge-se a Ré recorrente contra tal decisão defendendo que os factos provados, só por si, não são suficientes para se considerar verificada aquela condição e, consequentemente, o accionamento da al. c) da cláusula 3ª do referido contrato.

Não suscita dúvidas que estamos perante um contrato-promessa de compra e venda em que as partes estabeleceram, ao abrigo do princípio da liberdade contratual, uma condição resolutiva do contrato, nos termos da qual, ficou convencionado que a A. iria recorrer a financiamento bancário e que se este não lhe fosse concedido a Ré devolveria o sinal sem qualquer custo ou indemnização.

Embora não o diga expressamente parece resultar das conclusões da sua alegação de recurso que a recorrente pretende que não deve ser declarada válida a resolução do contrato-promessa objecto dos autos, efectuada pela A. com base em cláusula resolutiva expressa, porquanto foi a A. que deixou de cumprir a sua obrigação contratual de obtenção do financiamento bancário, quer por saber que não tinha condições para o efeito, quer por não ter realizado as diligências necessárias à não verificação da condição.

Imputando a Ré recorrente à A. uma actuação culposa, o ónus da prova da

incúria, falta de cuidado, aplicação nos resultados de modo a que a invocada condição resolutive não ocorresse cabe à recorrente por se tratar da prova de factos impeditivos do direito à resolução invocado pela A. (artº 342º nº 2 do CC)

E, adianta-se já, não logrou a Recorrente tal prova.

Com efeito, conforme ficou provado, na alínea C) da Cláusula 3ª do documento referido em A) ficou convencionado que a A. iria recorrer a financiamento bancário e que, se este não lhe fosse concedido, a Ré devolveria o sinal sem qualquer custo ou indemnização – al. C) da matéria assente.

Subscrevemos a sentença recorrida ao interpretar tal cláusula (artºs 236º a 238º do CC) no sentido de que diligenciando a A. pela obtenção de financiamento bancário e não sendo este obtido, a Ré ficaria obrigada a devolver o sinal entregue, considerando-se cessada a eficácia do negócio em virtude da não obtenção do empréstimo.

É esse o sentido que decorre da referida cláusula e não o pretendido pela recorrente de que o pressuposto de que as partes partiram ao inserir aquela cláusula no contrato *“foi o de que a Ré deveria restituir à A. a quantia de € 10.000,00, caso o financiamento não fosse concedido e desde que cumpridas todas as exigências bancárias para o efeito necessárias”*.

Tal pressuposto não resulta nem expressa, nem tacitamente da cláusula, sendo de admitir que a Recorrente não previu qualquer dificuldade em face dos acordos que tinha com algumas instituições bancárias (segundo consta da motivação da decisão de facto o gerente da CGD, que acompanhou o pedido de empréstimo e que mereceu toda a credibilidade do tribunal, terá declarado que à informação que deu ao legal representante da Ré sobre a necessidade de fiadores, este contrapôs a actividade de mecânico do marido da A. e deu-se início ao processo)

Aliás, neste sentido, atente-se ainda que o tribunal deu como não provado o artº 11º da B.I., onde se perguntava, expressamente, se *“A Ré só se comprometeu a devolver o sinal, nos termos da alínea c) da cláusula 3ª do documento referido em A), caso a A. indicasse fiadores e ainda assim fosse recusado?”*.

Ora, resulta da factualidade provada que Ré tem acordos com o Banco Espírito Santo e com a Caixa Geral de Depósitos, para onde remete os seus clientes que pretendem obter financiamento bancário e no âmbito desses acordos, a A. iniciou o processo de financiamento junto da CGD, sendo que mesmo antes da assinatura do contrato promessa, a Ré apelante pediu à CGD uma simulação do empréstimo, tendo a CGD condicionado a concessão de empréstimo à existência de fiadores.

Tendo ficado provado que antes da assinatura do contrato, a Ré pediu uma

simulação junto da CGD, (atente-se que os documentos de fls. 88/105 foram enviados pela Ré para a CGD em 7/07/2009, sendo o contrato datado de 10/07/2009), tendo esta condicionado a concessão de empréstimo à existência de fiadores, o certo é que não resulta da factualidade provada que a A. teve conhecimento de tal exigência antes da assinatura do contrato, nem sequer a própria Ré apelante, pois o tribunal não deu como provado que a referida condição do empréstimo lhe tivesse sido comunicada “*logo nessa altura*”, conforme se perguntava no quesito 6º.

O que se provou foi que no âmbito dos acordos referidos entre a Ré e a CGD, a A. iniciou o processo de financiamento junto desta e que tendo sido pedida à A. a indicação de fiadores, esta não os facultou.

De resto, embora não conste da factualidade provada a data em que o financiamento foi recusado, atente-se que a carta da CGD dirigida à A. e marido, recusando o empréstimo e condicionando-o à indicação de fiadores - “*Na sequência do seu pedido de crédito de auto-construção de habitação própria permanente somos a informar que a mesma foi recusada, todavia poderemos efectuar nova análise, mediante a apresentação de fiador(es) de valia financeira e patrimonial adequada*”, mostra-se datada de 8 de Outubro de 2009.

Daí que não se possa concluir, como pretende a Recorrente, que a A. ao celebrar o contrato em apreço e formalizado o pedido de financiamento sabia desde logo que o mesmo estava condicionado à apresentação de fiadores e que não podia cumprir essa exigência.

E como bem se refere na sentença recorrida, não se diga que essa conclusão se pode retirar das alíneas F) e G) da matéria assente pois a alínea F) reporta-se à situação actual e não importa que a A. soubesse na altura do contrato que seriam necessários fiadores; sendo que, por sua vez, a al. G) apenas se refere à possibilidade de a A. obter empréstimos junto de bancos que a desconhecem e não significa mais do que a impossibilidade de obter empréstimo junto de instituições às quais se apresente em condições distintas daquela em que foi pedido o financiamento junto da CGD, em que actuou no âmbito de um acordo existente entre aquela instituição e a Ré apelante e com intervenção desta.

À A. cabia provar, apenas, nos termos decorrentes da cláusula em apreço, a solicitação do empréstimo bancário e a sua não concessão, o que fez.

Por sua vez, cabendo à Ré recorrente a prova de que a não obtenção do empréstimo foi provocada pela A., não logrou a Ré produzir tal prova como resulta da factualidade provada.

Assim sendo, bem andou a Exmª Juíza ao considerar resolvido o contrato com base na verificação da cláusula contratual referida, cujos efeitos do preenchimento retrotraem-se à data da celebração do negócio (artº 276º do

CC) e de que resulta, em consequência, a obrigação de restituição à A. do valor da quantia recebida pela Ré recorrente a título de sinal.

Improcedem, pois, *in totum*, as conclusões da alegação da apelante, impondo-se a confirmação da sentença recorrida.

DECISÃO

Nesta conformidade, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação e, em consequência, em confirmar a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Évora, 14.06.12

Maria Alexandra A. Moura Santos

Eduardo José Caetano Tenazinha

António Manuel Ribeiro Cardoso