

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1928/07-3

Relator: ALMEIDA SIMÕES

Sessão: 28 Fevereiro 2008

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO CÍVEL

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

SINAL

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

CULPA EXCLUSIVA

Sumário

I - No âmbito de contrato-promessa de compra e venda, a lei presume 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 - artigo 4410 CC.

Trata-se de uma simples presunção, já que nada impede que as partes convençionem o cumprimento antecipado de uma obrigação futura - a que emerge não do contrato-promessa, mas do contrato prometido.

II - Para que o promitente-comprador possa exigir o valor da coisa ao tempo do incumprimento é necessário que tenha ocorrido a traditio.

Texto Integral

*

PROCESSO Nº 1928/07 - 3

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

*

“A” e mulher “B” demandaram, no Tribunal de ..., o “C”, alegando, no essencial, que as partes celebraram, em 10 de Agosto de 1983, três contratos-promessa de compra e venda, através dos quais os autores prometeram comprar, e o réu prometeu vender-lhes, três lojas situadas no centro comercial

do edifício ..., tendo pago ao promitente-vendedor a importância de 1.141.500 \$00, correspondente à soma das primeiras prestações das três lojas.

No entanto, o edifício ... foi vendido pelo réu a "D", cedendo-lhe, simultaneamente, a sua posição contratual relativamente aos contratos-promessa, tendo a "D", em 1997, apresentado, na Câmara Municipal do ..., um projecto tendo em vista transformar os pisos destinados a centro comercial numa zona destinada a escritórios e serviços, o que impossibilita, em termos definitivos, o cumprimento das obrigações assumidas pelo réu.

Invocaram, ainda, que a quantia paga ao réu não foi entregue a título de sinal, mas como entrega para perfazer 30% da entrada inicial (primeiras prestações dos preços das três lojas), que os contratos-promessa celebrados devem ser entendidos como "contratos de adesão" constituídos por "cláusulas contratuais gerais", na definição do Dec. Lei 446/85, de 25 de Outubro, prevalecendo, na interpretação da cláusula contratual geral ambígua a interpretação mais favorável ao aderente.

O incumprimento por parte do réu causou prejuízos aos autores, no montante de 26.954.784\$00, sendo que cada uma das lojas tem hoje o valor de 15.000.000\$00, pelo que "o dobro do valor equivalente, para os mesmos fins, ao entregue pelos autores ao réu, em 1983, ascende a 27.000.000\$00.

Terminam pedindo:

A. que o Tribunal declare resolvidos, por incumprimento definitivo decorrente de impossibilidade culposamente provocada pelo réu, os contratos-promessa celebrados entre os autores e o réu em 10 de Agosto de 1983;

B. Que o réu seja condenado a indemnizar os autores pelos danos patrimoniais por estes efectivamente sofridos em consequência do incumprimento contratual, os quais ascendem a 26.954.784\$00, quantia acrescida de juros à taxa legal, desde a citação;

Subsidiariamente, que o réu seja condenado a indemnizar os autores na importância de 27.000.000\$00, também acrescida de juros, desde a citação.

O réu contestou no sentido da improcedência da acção e pediu a intervenção principal de "D"; de "E"; de "F" e de "G", incidente que foi admitido.

Os chamados "E", "D" e "F", nas respectivas contestações, excepcionaram a legitimidade própria, tendo as duas primeiras concluído também pela improcedência de mérito da acção.

Foi proferido despacho saneador, com selecção da matéria de facto relevante. Após julgamento, a sentença julgou a acção parcialmente procedente, decidindo:

a) declarar resolvidos os contratos-promessa celebrados entre autores e réu,

- em 10 de Agosto de 1983, e descritos na matéria de facto em 2. e 4.;
- b) condenar o réu a pagar aos autores a quantia de 2.283.000\$00, o equivalente a 11.387,55 euros, a que acrescem juros à taxa legal, vencidos desde 10 de Novembro de 1995 e vincendos até efectivo e integral pagamento.
- c) absolver o réu do demais peticionado.

Inconformados, os autores apelaram, tendo alegado e formulado as conclusões que se transcrevem:

1ª. Os autores lograram, em face da matéria de facto provada, ilidir a presunção legal constante do art. 4110 do CC, no que respeita à natureza das quantias que entregaram ao réu na data e em simultâneo com a celebração dos contratos-promessa com ele celebrados.

2ª. Em consequência, deve a sentença recorrida, na parte em que condenou o réu a indemnizar aqueles apenas pelo dobro do sinal prestado, acrescido de juros de mora contados da data do incumprimento, ser revogado.

3ª. Condenando-se o réu a indemnizar os autores pelos danos patrimoniais a estes efectivamente causados - em virtude do apontado incumprimento - em quantia a liquidar em execução de sentença.

A apelada "C" contra-alegou a pugnar pela confirmação do decidido.

Os Exm^{os} Desembargadores Adjuntos tiveram visto nos autos.

São os seguintes os factos que a 1ª instância deu como provados, que se consideram assentes, dado que não se mostram impugnados, nem existe fundamento para os alterar, nos termos do artigo 712º nº 1 do CPC:

1. Em 1983, o réu "C" procedia à construção de um grande edifício no centro do ..., em terreno de sua propriedade.

2. Os autores, na qualidade de "segundo contraente", e o réu "C", na qualidade de "primeiro contraente" celebraram o acordo constante de fls. 15 e 16 - por todos subscrito - denominado de "contrato promessa de compra e venda" - o qual se dá integralmente por reproduzido - do qual constam as seguintes cláusulas:

"01 - A primeira contraente declara ser dona e legitima proprietária de um edifício em construção designado por Edifício ... no ..., Av. ..., ainda omissa na matriz predial urbana, e que se destina a escritórios e comércio;

02 - Para o imóvel acima referido vai ser constituído o regime de propriedade horizontal;

03 - Pelo presente contrato a primeira contraente promete vender e o segundo comprar a fracção autónoma designada pela letra "3L8" correspondente ao 3º piso, Loja nº 8;

04 - A venda da referida fracção autónoma, será feita livre de ónus ou encargos;

05 - O preço de venda acordado é de Esc. 1.335.000\$00 (um milhão trezentos e trinta e cinco mil escudos) o qual será pago nas seguintes condições:

05.1 - Como sinal e princípio de pagamento entregou nesta data os segundos contraentes a importância de Esc. 400.500\$00 (quatrocentos mil e quinhentos escudos) da qual este instrumento dá plena e integral quitação, servindo de recibo o original selado;

05.2 - Os segundo contraentes obrigam-se a reforçar o sinal agora prestado com a quantia de Esc. 400.500\$00 (quatrocentos mil e quinhentos escudos) no acto da entrega das chaves da referida fracção por parte da primeira contraente;

06 - A escritura definitiva de compra e venda a que se refere o presente contrato promessa, será celebrado no prazo de 60 dias a contar da data em que se encontra reunida toda a documentação necessária para o efeito por parte da primeira outorgante, sendo este facto comunicado ao segundo contraente por carta registada;

06. 1 - Este prazo poderá ser prorrogado mediante acordo pelos contraentes e obrigando-se o segundo contraente a pagar à primeira juros calculados à taxa em vigor na altura, sobre o capital em dívida;

07 - São da responsabilidade do segundo contraente todas as despesas e encargos inerentes à posse efectiva da fracção autónoma, nomeadamente com registos, sisa e escritura, pagando também à primeira contraente a partir da entrega das chaves da fracção, juros à taxa de 1,75 ao mês sobre o capital em dívida;

(...)

11 - Para qualquer questão emergente do presente contrato promessa de compra e venda, desde já se declara que o foro competente será o da comarca de ..., com a expressa renúncia a qualquer outro;

(...);

..., 18 de Julho de 1983"

3. Os autores, na qualidade de "segundo contraente", e o réu "C", na qualidade de "primeiro contraente" celebraram o acordo constante de fls. 18 e 19 - por todos subscrito - denominado de "contrato promessa de compra e venda" - o qual se dá integralmente por reproduzido - do qual constam as seguintes cláusulas:

"01 - A primeira contraente declara ser dona e legítima proprietária de um edifício em construção designado por ... no ..., Av. ..., ainda omissa na matriz predial urbana, e que se destina a escritórios e comércio;

02 - Para o imóvel acima referido vai ser constituído o regime de propriedade

horizontal;

03 - Pelo presente contrato a primeira contraente promete vender e o segundo comprar a fracção autónoma designada pela letra "3L9" correspondente ao 3º piso, Loja nº 9;

04 - A venda da referida fracção autónoma, será feita livre de ónus ou encargos;

05 - O preço de venda acordado é de Esc. 1.335.000\$00 (um milhão trezentos e trinta e cinco mil escudos) o qual será pago nas seguintes condições:

05.1 - Como sinal e princípio de pagamento entregou nesta data os segundos contraentes a importância de Esc. 400.500\$00 (quatrocentos mil e quinhentos escudos) da qual este instrumento dá plena e integral quitação, servindo de recibo o original selado;

05.2 - Os segundo contraentes obrigam-se a reforçar o sinal agora prestado com a quantia de Esc. 400.500\$00 (quatrocentos mil e quinhentos escudos) no acto da entrega das chaves da referida fracção por parte da primeira contraente;

06 - A escritura definitiva de compra e venda a que se refere o presente contrato promessa, será celebrado no prazo de 60 dias a contar da data em que se encontra reunida toda a documentação necessária para o efeito por parte da primeira outorgante, sendo este facto comunicado ao segundo contraente por carta registada;

06.1 - Este prazo poderá ser prorrogado mediante acordo pelos contraentes e obrigando-se o segundo contraente a pagar à primeira juros calculados à taxa em vigor na altura, sobre o capital em dívida;

07 - São da responsabilidade do segundo contraente todas as despesas e encargos inerentes à posse efectiva da fracção autónoma, nomeadamente com registos, sisa e escritura, pagando também à primeira contraente a partir da entrega das chaves da fracção, juros à taxa de 1,75 ao mês sobre o capital em dívida;

(...);

11 - Para qualquer questão emergente do presente contrato promessa de compra e venda, desde já se declara que o foro competente será o da comarca de ..., com a expressa renúncia a qualquer outro;

(...);

..., 18 de Julho de 1983"

4. Os autores, na qualidade de "segundo contraente", e o réu "C", na qualidade de "primeiro contraente" celebraram o acordo constante de fls. 20 e 21 - por todos subscrito - denominado de "contrato promessa de compra e venda" - o qual se dá integralmente por reproduzido - do qual constam as seguintes cláusulas:

"01 - A primeira contraente declara ser dona e legítima proprietária de um edifício em construção designado por Edifício ... no ..., Av. ..., ainda omissa na matriz predial urbana, e que se destina a escritórios e comércio;

02 - Para o imóvel acima referido vai ser constituído o regime de propriedade horizontal;

03 - Pelo presente contrato a primeira contraente promete vender e o segundo comprar a fracção autónoma designada pela letra "4L10" correspondente ao 4º piso, Loja nº 10;

04 - A venda da referida fracção autónoma será feita livre de ónus ou encargos;

05 - O preço de venda acordado é de Esc. 1.135.000\$00 (um milhão cento e trinta e cinco mil escudos) o qual será pago nas seguintes condições:

05.1 - Como sinal e princípio de pagamento entregou nesta data os segundos contraentes a importância de Esc. 319.500\$00 (trezentos e dezanove mil e quinhentos escudos) da qual este instrumento dá plena e integral quitação, servindo de recibo o original selado;

05.2 - Os segundos contraentes obrigam-se a reforçar o sinal agora prestado com a quantia de Esc. 319.500\$00 (trezentos e dezanove mil e quinhentos escudos) no acto da entrega das chaves da referida fracção por parte da primeira contraente;

06 - A escritura definitiva de compra e venda a que se refere o presente contrato promessa, será celebrado no prazo de 60 dias a contar da data em que se encontra reunida toda a documentação necessária para o efeito por parte da primeira outorgante, sendo este facto comunicado ao segundo contraente por carta registada;

06.1 - Este prazo poderá ser prorrogado mediante acordo pelos contraentes e obrigando-se o segundo contraente a pagar à primeira juros calculados à taxa em vigor na altura, sobre o capital em dívida;

07 - São da responsabilidade do segundo contraente todas as despesas e encargos inerentes à posse efectiva da fracção autónoma, nomeadamente com registos, sisa e escritura, pagando também à primeira contraente, a partir da entrega das chaves da fracção, juros à taxa de 1,75 ao mês sobre o capital em dívida;

(...);

11 - Para qualquer questão emergente do presente contrato promessa de compra e venda, desde já se declara que o foro competente será o da comarca de ..., com a expressa renúncia a qualquer outro;

(...);

..., 18 de Julho de 1983"

5. As assinaturas do primeiro outorgante constantes dos acordos mencionados

nas alíneas 2. a 4. foram reconhecidas notarialmente.

6. A ré, na qualidade de "1º contratante", e a interveniente principal "E", na qualidade de "2º contratante" celebraram o acordo constante de fls. 42 a 45, datado de 10 de Agosto de 1995, por ambos subscrito - denominado de "contrato promessa de compra e venda" - o qual se dá integralmente por reproduzido - do qual constam as seguintes cláusulas:

"1ª. O primeiro contratante é proprietário pleno do terreno para construção urbana, confrontando do Norte com a Rua do ..., do Sul com a Rua ..., do Nascente com a Rua ... e do Poente com a Rua ..., na freguesia e concelho do ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ...sob o n.º 1158 a fls. 107 do Livro B-4, omissa na matriz mas já pedida a sua inscrição em 27.7.95.

2a. Pelo presente contrato, o 1º contratante promete vender à 2a contratante, ou a quem este venha a designar, e a 2ª contratante promete vender, a fracção descrita na cláusula primeira, no estado em que se encontra.

(...).

6a. A 2a contratante assume as obrigações a que o 1º contratante se encontra adstrito por virtude da celebração de contratos promessa de compra e venda relativos às fracções:

(...);

"3-L8" - correspondente ao 3º piso - loja 8;

"3-L9" - correspondente ao 30º piso - loja 9;

"4-L10" - correspondente ao 40º piso -loja 10;

(...);

Se, por virtude das obrigações assumidas nos termos dos contratos referidos nos números anteriores, o 1º contratante vier a ser condenado no pagamento de qualquer quantia aos promitentes compradores, a 2a contratante tomará a iniciativa de pagar ou quando tal não suceda, reembolsará o 1º contratante no prazo máximo de dez dias contados da notificação que receba para o efeito.

(...);

7. Em 9 de Novembro de 1995 o "C", na qualidade de "primeiro outorgante", a "D", na qualidade de "segundo outorgante" e o "H" .", na qualidade de "terceiro outorgante", celebraram a escritura pública de "compra e venda e mútuo com hipoteca ao "H", constante de fls. 87 a 94 - a qual se dá integralmente por reproduzida -, da qual consta:

"Pelo primeiro outorgante foi dito:

Que, qualidade em que outorga, vende à sociedade representada pelos segundos outorgantes, livre de quaisquer ónus ou encargos e preço de cento e noventa milhões de escudos, que já recebeu, o lote de terreno para construção com a área de mil e trezentos metros quadrados, sito na Rua ..., freguesia e concelho do ..., omissa na matriz predial urbana da dita freguesia (...);

Que o lote de terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número mil cento e cinquenta e oito - do livro B-Quatro e cuja transmissão a favor do Banco vendedor está registada pela inscrição número cinco mil setecentos e trinta e seis (...); Pelos segundos outorgantes foi dito: Que aceitam esta venda nos termos expostos e destinam o imóvel adquirido a revenda.

(...).

8. Em 9 de Novembro de 1995 a “D” remeteu ao “C” a carta constante de fls. 101, da qual consta:

"(...),

Na sequência do acordado com V. Exas. vimos confirmar a assumpção, pela nossa parte, das obrigações assumidas pela “E” através da cláusula 6ª do contrato promessa de compra e venda relativamente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o nº 1158 a fls. 107 do Livro B4, cuja escritura de compra e venda se realiza nesta data a nosso favor sem prejuízo dessa escritura não fazer referência a obrigações por nós assumida por razões meramente operacionais."

9. Em 2 de Novembro de 1995, “F” e “G” remeteram ao “C” a carta constante de fls. 103, da qual consta:

"(...),

Temos conhecimento dos contratos-promessa de compra e venda celebrados entre V. Exas. e:

“A”, (...), relativos ao prédio denominado Edifício ...

Pela presente declaramos assumir solidariamente com a “E”, e com a “D”, a sociedade adquirente do Edifício ..., as obrigações decorrentes da cláusula sexta do contrato.

(...);

10. A construção referida na al. 1., em Julho de 1983, encontrava-se em parte na fase de acabamentos.

11. Tal edifício, a que o réu deu o nome de "Edifício ..." , conteria nos seus primeiros pisos um Centro Comercial cujas lojas o réu pretendia vender.

12. Para esse efeito foi aberto, junto à construção então em curso, um pequeno escritório, no qual se encontrava diariamente uma funcionária da empresa que construía o prédio e era promotora das respectivas vendas - a “I”

13. Funcionária que tinha por função, fundamentalmente, informar interessados de quais eram as lojas que o “C” tinha disponíveis para venda, suas características, área e implantação.

14. ... bem como informar os interessados dos preços e condições de pagamento exigidos pelo “C” para qualquer das referidas lojas.

15. Os autores assinaram os acordos mencionados em 2.,3. e 4. entre 2 de Agosto de 1983 e 10 de Agosto de 1983.
16. Com a outorga dos acordos mencionados em 2. a 4. os autores entregaram à ré a quantia de Esc. 1.120.500\$00.
- 17 entregando ainda a quantia de 21.000\$00 por conta do "preço" a que alude a cláusula "05.1" da al.. 4.
18. Os acordos referidos nas alíneas 2. a 4. foram apresentados aos autores com a assinatura do representante do "C".
- 19 encontravam-se pré-elaborados.
20. Aquando da outorga dos acordos referidos nas als. 2. a 4., no tocante ao preço e condições de pagamento, a ré referiu aos autores apenas a existência de três prestações de valor semelhante entre si (30% + 30% + 40% do preço).
21. A quantia de 1.141.500\$00, em 1983, permitiria aos autores adquirirem uma loja num centro comercial com características semelhantes à da loja nº 10 do piso 4 a que alude a al. 4. (cláusula "03 ").
22. A data previsível de entrega das lojas aos autores era em 1984.

Sendo as conclusões dos apelantes que delimitam, como é regra, o objecto do recurso, a questão que se coloca consiste em saber se aos autores é devido apenas o sinal em dobro pelo incumprimento dos contratos-promessa ou se lhes assiste o direito de reclamarem indemnização pelos prejuízos efectivamente sofridos pelo não cumprimento do réu "C", promitente-vendedor.

Na verdade, não se mostra questionado que os autores celebraram com o "C", ... três contratos-promessa de compra e venda, através dos quais prometeram comprar três lojas, que o réu lhes prometeu vender, e que os contratos prometidos não puderam realizar-se por facto imputável ao promitente-vendedor.

Ou seja, as partes não discutem, no recurso, que houve incumprimento definitivo por culpa exclusiva do promitente-vendedor.

Vejamos, então:

Dispõe o artigo 4400 do Código Civil: Se, ao celebrar-se o contrato, ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal.

Mas, tratando-se de contrato-promessa de compra e venda, a lei presume 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 - artigo 4410 CC.

Trata-se de uma simples presunção, como salienta Antunes Varela, já que nada impede que as partes convençionem o cumprimento antecipado de uma obrigação futura - a que emerge não do contrato-promessa, mas do contrato prometido. Simplesmente, a mera declaração da antecipação não tira à quantia entregue o carácter de sinal (cf. CC Anotado, pg. 418).

Já Manuel António Coelho da Rocha referia que sinal "é uma cousa ou quantia que uma das partes dá à outra como penhor do futuro cumprimento da obrigação conitrahida", salientando que, segundo as Ordenações Filipinas, em caso de arrependimento, a parte que entregou o sinal não tem o direito de o reaver, e a parte que o recebeu deve repô-lo em dobro (Instituições de Direito Civil Portuguez, tomo II, pg. 585).

O artigo 1548º do Código Civil de 1867 continha uma qualificação presuntiva de sinal para as quantias entregues no quadro do contrato-promessa de compra e venda ao dispor que sinal era "qualquer quantia recebida pelo promitente vendedor, valendo a sua perda ou a sua restituição em dobro como compensação de perdas e danos" .

A lei actual continua a não fornecer uma noção de "sinal", mas é pressuposto do regime legal do nº 2 do artigo 442º do Código Civil que se trata de uma convenção acessória dos contratos bilaterais, constituindo o reforço ou garantia da obrigação daquele que o constitui, sendo de imputar ao sinal função confirmatória - e não penitencial -, expressa na dupla função de imediata entrega de uma coisa de que a contraparte passa imediatamente a dispor, e de fixação à forfait do montante indemnizatório em caso de não cumprimento (cf. Ana Prata, O Contrato-Promessa e o seu Regime Legal, pg. 752).

Ora, os autores não lograram ilidir a presunção legal, como lhes competia, em face da regra do artigo art. 3440 do Código Civil, isto é, não provaram que o pagamento efectuado ao réu promitente-vendedor não assumia carácter de sinal, sendo que, pelo contrário, ficou a constar expressamente de cada um dos contratos-promessa que a quantia entregue o era "como sinal e princípio de pagamento" .

Na verdade, a circunstância de o réu ter referido aos autores, aquando da outorga dos contratos-promessa, apenas a existência de três prestações de valor semelhante entre si (cf. 20. supra) não permite que se conclua que a quantia entregue se destinava ao cumprimento antecipado da obrigação emergente do contrato prometido (e não do contrato-promessa).

Por seu turno, estabelece o artigo 4420 no 2 do Código Civil: Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o

não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele direito de exigir o dobro do que houver prestado

Deste modo, havendo incumprimento do contrato por parte do contraente que constituiu o sinal, este será perdido; se o incumprimento for de quem o tiver recebido, fica obrigado à restituição do sinal em dobro.

O n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil, vigente ao tempo da celebração dos contratos-promessa a que os autos se referem (redacção dada pelo DL 236/80, de 18 de Julho), previa ainda a possibilidade de o promitente-comprador exigir o valor da coisa ao tempo do incumprimento, mas era necessário ter ocorrido a traditio, o que não sucedeu na situação vertente.

Assim, perante o não cumprimento definitivo imputável ao promitente-vendedor, como é pacífico, os promitentes-compradores têm direito a uma prestação pecuniária do sinal em dobro, que funciona como fixação antecipada da indemnização devida, salvo estipulação em contrário (cf. art. 442.º n.º 4). Estipulação essa que não se mostra ter existido.

Por todo o exposto, estando o réu obrigado apenas à restituição do sinal em dobro, acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelos apelantes.

Évora, 28 Fevereiro 2008