Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1094/07-2

Relator: ANTÓNIO GONÇALVES

Sessão: 21 Junho 2007

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: RECURSO IMPROCEDENTE

CONTRATO-PROMESSA

Sumário

1. No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa-fé, ou seja, deverão "agir lealmente, correctamente, honestamente, quer no cumprimento do dever que a lei impõe ou sufraga, quer no desfrute dos poderes que o Direito confere", devendo a sua actuação ser presidida pelos "ditames da lealdade e probidade". Não pode, assim, uma das partes contratantes, sabendo de um facto que a outra ignora e exigindo as regras da lealdade negocial que o dê a conhecer ao outro contratante, esconder à outra esse acontecimento;
2. Se o demandante, só no acto aprazado para a outorga da escritura, veio a saber que o prédio que lhe havia sido prometido vender, contrariamente ao que o promitente vendedor havia declarado, estava omisso no registo predial, tem área diferente (mesmo que seja maior) e, ainda, são seus possuidores outras pessoas diferentes dele, deste inusitado circunstancialismo poderemos depreender que estão arredadas da atitude do pactuante réu a lisura e a seriedade de comportamento que se deveria conter na correcção da sua proposta e que dele eram esperadas e exigíveis para a concretização do contrato.
3. A resolução do contrato-promessa levado a cabo pelo autor e solidificada na recusa da outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel prometido vender, apresenta os requisitos legalmente estabelecidos, capazes de a tornar válida e eficaz em relação ao réu.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES:

José S..., residente na Rua do A..., 9..., 2º/E/ Traseiras, em Vila Nova de Gaia, intentou a presente acção declarativa, com processo comum e forma sumária, contra **Carlos A...**, residente na Avenida João D..., 10..., 2º/D, A..., em Barcelos, pedindo que se declare resolvido, por incumprimento definitivo do réu, o contrato promessa celebrado entre as partes e a condenação do réu a pagar-lhe a quantia de € 6.000,00 correspondente ao dobro do sinal entregue, acrescida de juros de mora calculados à taxa legal até efectivo e integral pagamento.

Alega em súmula que entre Autor e Réu foi celebrado um contrato promessa de compra e venda, nos termos do qual o Réu, na qualidade de dono e legítimo possuidor, prometeu vender ao Autor, que prometeu comprar, o prédio rústico, sito no concelho de Vila Nova da Cerveira, inscrito na matriz sob o art. 4.890, pelo preço de 27.500,00 Euros. A título de sinal e início de pagamento, entregou ao Réu 3.000,00 Euros. Ficou acordado que a escritura pública de compra e venda seria marcada pelo Réu nunca em prazo a 60 dias contados da data da outorga do contrato promessa.

Em 19.08.05 o Réu enviou ao Autor uma carta onde lhe comunicava que a escritura se encontrava marcada para 30.09.05. Na referida data e no Cartório Notarial, o Autor verificou que o Réu não era proprietário do prédio que prometera vender, pretendendo outorgar a escritura como mandatário dos respectivos proprietários, Nelson P.. e mulher Maria A.... A tal facto acresce a circunstância de o prédio não se encontrar registado na CRP em nome dos referidos proprietários, os quais não têm qualquer título formal de aquisição. Mais alega que o prédio possui área superior a que o Réu prometeu vender. Face a tais circunstâncias, recusou a outorga da escritura, entendendo que o Réu não cumpriu, em definitivo, a obrigação a que se vinculou perante o Autor. Assim, perdeu o interesse no cumprimento da prestação, face ao receio de ser confrontado com eventuais reclamações de propriedade por parte de terceiros.

Regularmente citado o Réu contestou e deduziu pedido reconvenicional. O pedido reconvenicional foi julgado totalmente improcedente por despacho proferido a fls. 48 a 49, já transitado em julgado.

Na contestação o Réu defendeu-se por excepção, invocando a ilegitimidade activa do Autor enquanto desacompanhado do respectivo cônjuge; e por impugnação alega que o Autor sempre soube que o Réu agia como procurador dos proprietários do prédio, facto que apenas por lapso não ficou a constar do contrato promessa, sendo que o único documento necessário para a outorga da escritura pública que não foi entregue até à data designada para a sua realização, a liquidação de IMT, era da exclusiva responsabilidade do Autor. Quanto ao atraso na conclusão do negócio, alega que a mesma se ficou a dever à elaboração de um levantamento topográfico exigido pelo Autor. Peticiona a condenação do Autor como litigante de má fé.

Notificado do teor da contestação o Autor apresentou resposta.

Foi proferido despacho saneador, no qual se afirmou a validade e regularidade da instância, dispensando-se a selecção da matéria de facto assente e a organização da base instrutória, face à manifesta simplicidade da causa.

Procedeu-se a julgamento e, a final, o Ex.mo Juiz proferiu sentença em que, julgando a acção totalmente procedente por provada, em consequência:

- a)** Declarou resolvido o contrato promessa celebrado entre Autor e Réu, por incumprimento definitivo imputável ao Réu; e,
- b)** Condenou o Réu a pagar ao Autor a quantia de **€ 6.000,00**, correspondente ao dobro do sinal entregue pelo Autor ao Réu, acrescida de juros contabilizados à taxa legal desde a presente data até efectivo e integral pagamento.

Inconformado com esta sentença dela recorreu o réu Carlos A... que alegou e concluiu do modo seguinte:

- 1** - Entre as partes aqui intervenientes foi celebrado, em 1 de Maio de 2005, um contrato, intitulado "Contrato Promessa de Compra e Venda, no qual, o Réu/Recorrente prometia vender ao Autor/Recorrido (e este prometia comprar), o prédio sito no Lugar da Presa, freguesia de Covas, concelho de Vila Nova de Cerveira, a confrontar de norte com José S..., de Sul, Nascente e Poente com Caminho, com a área de 1 480 m² e inscrito na respectiva matriz sob o art.º 4 892 e omissa na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Cerveira e que por tal aquisição, deveria o Autor/Recorrido pagar o preço de € 27 500,00, tendo sinalizado o negócio com a entrega de € 3 000,00;
- 2** - A escritura definitiva seria marcada pelo ora Réu/Recorrente, logo que toda a documentação estivesse reunida para o efeito, mas nunca em prazo a 60 dias - veio-se a descobrir posteriormente tratar-se da realização de um

levantamento topográfico para confirmar a área do imóvel, mas, não obstante os esforços em obter tal documento em tempo, a verdade é que tal não foi possível dentro do referido prazo;

3 - Sempre imbuído no espírito de boa fé negocial o Réu/Recorrente, logo que obteve o dito levantamento (que até confirmava que a área em causa era 2 125,67 m² - superior à que inicialmente se supunha), notificou o Autor/Recorrido para que celebrassem a dita escritura -fê-lo através da carta enviada em 19 de Agosto de 2005, concedendo-lhe um prazo razoável, uma vez que a dita escritura teria lugar apenas, no dia 30 de Setembro de 2005, pelas 14.00 h, no 1º Cartório Notarial de Barcelos;

4 - Autor/Recorrido sustentou, nessa data e apenas nessa data, que a sua perda de interesse (e recusa em contratar) deriva da verificação «*que o prédio está omissa no registo predial, que são seus possuidores os Senhores Nelson P.. e esposa, Maria A... (...) e que o Senhor Nelson não é a mesma pessoa a que se obrigou a comprar o prédio e que procedeu à marcação da escritura, Por essa razão se recusa a outorgar a presente escritura*»;

5 - O Autor/Recorrido não podia ignorar que o prédio que iria adquirir se encontrava omissa na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Cerveira, uma vez que tal estava claramente explícito no documento promessa que assinara meses antes;

6 - Apesar da legalidade e validade da promessa dos autos, há um erro (o que o Réu/Recorrente sempre admitiu) quanto à identificação deste: realmente ele devia ter sido enumerado enquanto procurador dos proprietários e não como proprietário - mas tal lapso, não invalida a já referida validade e legalidade do contratado e porque no dia da pseudo escritura, a procuração já se encontrava no referido Cartório Notarial;

7 - Quanto à alteração da área, o Autor/Recorrido iria receber quase o dobro do terreno que à partida pretendia comprar, pelo mesmo preço e com as mesmas confrontações - e não pode bastar qualquer inadimplemento para fundamentar o direito à resolução do contrato, pois importa que este tenha gravidade ou importância suficiente para desencadear tal efeito, sob pena de sacrificarmos a certeza da negociação do altar do capricho pessoal;

8 - A usucapião é uma forma de aquisição originária e a justificação (seja notarial ou judicial) destina-se a permitir que o verdadeiro proprietário, seja qual for o justo título por que adquiriu o seu direito, possa efectuar o seu registo de modo explícito e simplificado, mas não constitui forma nova de adquirir direitos sujeitos a registo predial - vide Acórdãos do STJ de 19/10/2004 e de 19/9/2002 in www.dgsi.pt;

9 - Mais, face à realidade rural do nosso país, se não se deitasse mão da usucapião como forma aquisitiva da propriedade imóvel, acabaríamos por

condenar a grande maioria dos proprietários a uma expropriação ilegítima por impossibilidade de prova do que efectivamente possuem, porque quem a usa não o faz motivado por interesses escusos e matreiros; quem, no âmbito rural da transacção da propriedade, recorre à justificação e à invocação da usucapião, como título aquisitivo, é, muitas vezes, por ser a única forma de garantir a sua propriedade;

10 - Por outro lado, o Autor/Recorrido não usou dos meios legais ao seus dispor para que a pseudo mora do Réu/Recorrente se transformasse em incumprimento definitivo e imputável a si; pois, é inegável que houve mora; mas de ambas as partes; e que foi tacitamente aceite por ambos, porque o interesse contratual se mantinha, segundo todos os princípios de boa fé negocial;

11 - Logo, «não é suficiente a simples mora do promitente para que a outra parte adquira a faculdade de resolver, por essa razão, o contrato. O incumprimento definitivo é uma consequência da não satisfação da intimação para cumprir ou da perda de interesse por parte do credor, sendo que esta não resulta de mera declaração do credor, tendo antes de ser avaliada em termos objectivos e resultar de factos provados.» - in Acórdão do STJ de 14/09/2006 (www.dgsi.pt);

12 - E «só o incumprimento definitivo e não a simples mora dá lugar à restituição do sinal em dobro, nos termos do art.º 442º, n.º 2 do C.Civil (...) e ainda que haja sinal constituído, a mora não permite ao credor resolver automaticamente o contrato» - in Acórdão do STJ de 24/10/2006 (www.dgsi.pt);

13 - Porém, a douta sentença ora recorrida (salvo o devido respeito e melhor opinião), não poderia desconhecer que o Autor/recorrido estava obrigado a transformar a mora do Réu/Recorrente em incumprimento definitivo antes de considerar como justa a perda do interesse daquele e imputar ao Réu/Recorrente a responsabilidade por tal facto;

14 - Assim sendo, não há notificação nos termos legais; não há transformação da mora em incumprimento definitivo; pelo que não pode haver incumprimento definitivo inteiramente imputável ao Réu/Recorrente, que preparou toda a documentação, agendou a celebração da escritura e se encontrava no local e à hora prevista, munido de todos os instrumentos legais para concretizar o negócio a que se havia obrigado;

15 - Por isso e por tudo o supra exposto, vem requerer que seja reapreciada a matéria de facto dada como provada em primeira instância, no sentido de retirar diferentes ilações e

16 - Após essa reapreciação factual e tendo na devida conta os referidos documentos, deverá o presente recurso ser julgado procedente e como tal, o

Recorrente/Réu absolvido do pedido, uma vez que não existiu qualquer transformação de mora em incumprimento definitivo, nos termos legais, de forma a considerar este como o causador da resolução do contrato;

17 - Por fim, deve o Recorrido/Autor ser condenado nas custas dos autos;

Contra-alegou o recorrido José S... pedindo a manutenção do julgado.

Colhidos os vistos cumpre decidir.

A sentença recorrida considerou e estão assentes os factos seguintes:

1. Mediante documento escrito intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda”, com data de 01.05.05, assinado por Autor e Réu, o Réu declarou ser dono e legítimo possuidor do seguinte bem imóvel “Prédio Rústico, de Cultura, sito no lugar de Presa, freguesia de Covas, concelho de Vila Nova de Cerveira, a confrontar do Norte com José S..., do Sul, Nascente e Poente com Caminho, com área de 1.480 m2, inscrito na respectiva matriz sob o art. 4.892º, omissa na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Cerveira.”

2. Através do documento a que se alude em 1., o Réu declarou prometeu vender ao Autor e este declarou prometer comprar ao Réu, livre de quaisquer ónus, encargos e responsabilidades, o prédio aí identificado, pelo preço global de 27.500,00 €.

3. Através do documento a que se alude em 1., Autor e Réu acordaram em que o pagamento seria efectuado da seguinte forma:

a) A título de sinal e início de pagamento o Autor entregou ao Réu, na data da assinatura do documento a que se alude em 1.1., a quantia de 3.000,000 €.

b) O remanescente do preço deveria ser pago na data da celebração da escritura pública de compra e venda.

4. De acordo com o documento a que se alude em 1., Autor e Réu acordaram que a marcação da escritura pública de compra e venda ficaria a cargo do promitente vendedor, aqui Réu, “ (...) logo que se encontre reunida toda a documentação para o efeito, mas nunca em prazo a 60 dias contados a partir da outorga do presente contrato, devendo para o efeito, avisar o promitente comprador, com uma antecedência mínima de oito dias, indicando o dia, hora e Cartório Notarial.”

5. Do documento a que se alude em 1. consta que o não cumprimento do acordado entre Autor e Réu importa “(...) o direito à execução específica nos termos do artigo 830º do Código Civil (...).”

6. No dia 19.08.05, o Réu enviou ao Autor a carta cuja cópia se encontra junta aos autos a fls. 8, na qual lhe comunicou que “(...) nos termos e para os efeitos do contratado com V. Ex.ª, em contrato-promessa de compra e venda

celebrado em 01.05.2005, NOTIFICÁ-LO de que a Escritura Pública de Compra e Venda do Prédio objecto do aludido contrato, se encontra marcada para o dia 30 de Setembro, do corrente ano, pelas 14 horas, no 1º Cartório Notarial de Barcelos (...).”

7. No dia e hora a que se alude na notificação referida em 6., o Autor deslocou-se ao Cartório Notarial de Barcelos.

8. Mediante documento escrito com data de 09.09.05, Nelson P.. e mulher Maria A..., declararam: “Que constituem seu PROCURADOR, CARLOS A..., (...) a quem com a faculdade de substabelecer, conferem bastantes poderes para em nome deles mandantes, justificar, vender ou prometer vender, pelo preço e condições que tiver por convenientes, o PRÉDIO RÚSTICO, sito no lugar de Presa, freguesia de Covas, concelho de Vila Nova de Cerveira, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 4.892, receber o preço, dele dar quitação, outorgar e assinar contratos promessa de compra e venda, para junto de qualquer Cartório Notarial outorgar e assinar as respectivas escrituras públicas de justificação e compra e venda, aí prestando as necessárias declarações, na Conservatória do Registo Predial requerer quaisquer actos de registo, provisórios ou definitivos, suas rectificações, averbamentos e cancelamentos, no Serviço de Finanças, requerer rectificações de áreas e confrontações, certidões, pagar contribuições e impostos ou pedir a isenção dos mesmos e, de um modo geral, promover, praticar e assinar, tudo quanto se mostre necessário à prossecução dos mencionados fins.

Mais conferem ao mandatário, os poderes especiais de celebração de negócio consigo mesmo, seja em nome próprio, seja em nome de terceiros, nos termos do artigo duzentos e sessenta e um, do Código Civil. (...)”

9. O Réu pretendeu outorgar a escritura de compra e venda a que se alude em 6. na qualidade de procurador de Nelson P.. e mulher Maria A..., exibindo para o efeito a procuração referida em 8.

10. Na Repartição de Finanças de Vila Nova da Cerveira o prédio a que se alude em 1. figura com a área de 1.480 m² e como titular do direito ao seu rendimento figura Nelson P...

11. No dia a que se reporta a notificação referida em 6., no Primeiro Cartório Notarial de Barcelos, foi lavrado “Instrumento”, do qual consta que o Réu declarou que: “(...) para o dia de hoje, trinta de Setembro de dois mil e cinco, estava marcada uma escritura de COMPRA E VENDA a favor do segundo outorgante, o prédio rústico constituído por CULTURA, com a área de dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados, situado no lugar da Presa, freguesia de Covas, concelho de Vila Nova de Cerveira, a confrontar do Norte com José S... e do Sul, Nascente e Poente com Caminho, a qual seria precedida por uma escritura de Justificação em que os seus constituintes iriam invocar

USUCAPIÃO como forma de aquisição.

Que os documentos necessários à realização de tais escrituras foram entregues atempadamente neste Cartório, que pretende efectuar e que a mesma não se realiza apenas por recusa por parte do segundo outorgante. Atendendo a que apresentou os documentos necessários à sua realização nada mais tem a alegar.”

Do documento a que se alude em 8. consta ainda que o Autor declarou que “(...) compareceu hoje (...) para outorgar como comprador uma escritura de compra de um terreno de que é promitente vendedor o Senhor Carlos A... e na sequência de uma convocação por este efectuada.

Compulsada a certidão da Conservatória do Registo Predial de Vila Nova da Cerveira que é relativa ao prédio a transmitir na escritura para hoje marcada, verifica-se que o prédio está omisso no registo predial, que são seus possuidores os Senhores Nelson P.. e esposa Maria A..., tendo o prédio a área de dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados.

Ora verifica-se que o outorgante vendedor na presente escritura é o Senhor Nelson P..., que não é a mesma pessoa a que o promitente comprador, José S..., se obrigou a comprar o prédio e que procedeu à marcação da escritura.

Por essa razão se recusa a outorgar a presente escritura.”

12. O Autor não conhecia os Srs. Nelson P.. e mulher, Maria A...

13. Os Srs. Nelson P.. e esposa Maria A..., não se encontravam no Cartório de Barcelos no dia 30.09.05 às 14.00 horas.

14. Depois de saber que o prédio a que se alude em 1. não é propriedade do Réu, que as pessoas que se arrogam tal qualidade o fazem com base na invocação da posse e que existem divergências em relação à área do terreno, o Autor ficou com receio de adquirir o prédio.

15. O Autor perdeu o interesse na aquisição do prédio a que se alude em 1.

16. Na data a que se reporta a notificação a que se alude em 6. o Autor não tinha procedido à liquidação do IMT.

Passemos agora à análise das censuras feitas à decisão recorrida nas conclusões do recurso, considerando que é por aquelas que se afere da delimitação objectiva deste (artigos 684.º, n.º 3 e 690.º, n.º 1, do C.P.C.).

As questões postas no recurso são as de saber:

- Se há erro na apreciação da matéria de facto dada como provada em primeira instância;
- Se estão verificados os requisitos legalmente impostos para que ao autor/recorrido assista o direito de resolver o contrato promessa de compra e venda celebrado com o réu/recorrente

I. Encontrando-se gravada a prova produzida em julgamento nos termos do disposto nos artigos 522.º -B e 522.º -C, do C.P.C., pode alterar-se a decisão da 1.ª instância sobre a matéria de facto, se para tanto tiver sido observado o condicionalismo imposto pelo artigo 690.º -A, do C.P.C., como o permite o disposto no art.º 712.º, nº 1, al. a), do mesmo diploma legal.

Igualmente, pode ser alterada pela Relação a decisão do tribunal da 1.ª instância sobre a matéria de facto se, nos termos do disposto nas a) e b) do n.º 1 do art.º 712.º do C.P.Civil, os elementos fornecidos pelo processo impuserem decisão diversa, insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas;

Pretende o recorrente que seja reapreciada a matéria de facto dada como provada em primeira instância, no sentido de retirar diferentes ilações e que, após essa reapreciação factual e tendo na devida conta os documentos juntos ao processo, seja o réu absolvido do pedido, uma vez que não existiu qualquer transformação de mora em incumprimento definitivo, nos termos legais, de forma a considerar este como o causador da resolução do contrato.

O registo dos depoimentos prestados em audiência final, feito a requerimento de uma das partes ou determinado *ex officio* pelo Tribunal, tem como objectivo facilitar a reparação de um eventual erro de julgamento.

Esta tarefa - a apreciação da prova - está cometida, em primeira linha e como regra geral, à primeira instância e em execução do princípio da imediação que a reforma processual trazida pelo Dec. Lei n.º 329- A/75, de 12/12, veio reforçar quanto à prova testemunhal (*de registar ainda, neste domínio, e em reforço do princípio da imediação, que se pretendeu introduzir justificadas limitações à expedição de cartas precatórias... lê-se no relatório do citado Dec. Lei n.º 329- A/75, de 12/12*).

O exame da prova gravada em audiência final, porque deixa de fora todo o contexto em que ela foi produzida, necessariamente tem de ficar aquém da real dimensão de justiça que o legislador quer consagrar. Por isso é que os casos em que, pela via do recurso, se há-de reapreciar a prova produzida em 1.ª instância, terão de ser concretamente evidenciados pelo recorrente, destacando-os dos demais (não é de crer que haja erro de julgamento a abarcar toda a factualidade objecto do julgamento), *indicando os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta, nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 522.º -C (art.º 690.º -A, n.º 3 do C.P.Civil)*.

Este requisito, legalmente imposto com vista ao reexame áudio da prova produzida em julgamento, não se encontra minimamente satisfeito e, por isso,

teremos de desatender a pretensão do recorrente, orientada no sentido de que seja reapreciado julgamento de toda a matéria de facto que fundamenta a decisão de fundo da acção.

Igualmente, não constando dos autos especificado documento que, só por si, seja decisivo para alterar o sentido da prova da matéria de facto efectivamente comprovado em 1.ª instância, com este fundamento também não pode ser atendida esta particularizada pretensão do recorrente.

Sendo assim, estando vedado a este tribunal a reapreciação da prova já produzida em audiência na 1.ª instância, também não pode censurar o julgamento aí realizado. Será através da análise e ponderação de todos os meios de prova trazidos a juízo sobre o circunstancialismo envolvente da causa que o Juiz julgará, segundo a sua convicção conscienciosamente tomada.

II. Através do contrato-promessa as partes que o subscreveram obrigam-se a, dentro de determinado prazo ou logo que certos pressupostos se verifiquem, celebrar determinado contrato, mais precisamente comprometem-se a emitir declaração de vontade correspondente ao contrato cuja realização projectaram ajustar (contrato prometido).

Com o contrato-promessa as partes não se obrigam simplesmente a prosseguir as negociações antes encetadas e com vista a definir pontos de vistas que ainda não obtiveram consenso e sem prejuízo de se manterem definitivos os acordos já alcançados, mas *obrigam-se, sem mais, a concluir um contrato com um certo conteúdo*. **Enzo Roppo; O contrato; pág. 102.**

"O contrato-promessa é um acordo preliminar que gera uma obrigação de prestação de facto consistente na emissão de uma declaração negocial. **Prof. Galvão Teles; Obrigações; pág. 76.**

Tratando-se de um "*pactum de contrahendo*" que tem por objecto uma convenção futura, terá o devedor de proceder de boa-fé no cumprimento desta obrigação, assim como o credor no exercício do direito correspondente, conforme o impõe o disposto no art.º 762.º, n.º 2, do C.Civil, ou seja, deverão *"agir lealmente, correctamente, honestamente, quer no cumprimento do dever que a lei impõe ou sufraga, quer no desfrute dos poderes que o Direito confere* **A. Varela; R.L.J.; 122.º; pág. 148.** devendo a sua actuação ser presidida *"pelos ditames da lealdade e da probidade"* **Prof. Almeida e Costa; Obrigações; pág. 715.**

Se a obrigação assumida por um dos contratantes não é concretizada, isto é, se o devedor não realizou a sua prestação debitória, desde modo ficando por satisfazer o interesse do credor, verifica-se o incumprimento da obrigação.

O contrato-promessa tem a sua justificação factual na celeridade económico-social que cada vez mais se vem imprimindo à sociedade: - prevendo-se a realização de determinada transacção representativa de sóbrio investimento, hoje inexecutável mas possível daqui a algum tempo, lança-se mão deste instrumento jurídico para dar corpo a este desiderato, deste modo ficando os contratantes vinculados a, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, realizar o contrato que só futuramente se pode concretizar - *porque estão ainda em curso formalidades burocráticas para regularizar o direito do próprio vendedor, porque o prédio ainda não está concluído, desejando assegurar desde logo a realização futura do negócio, os interessados têm um meio natural de fazê-lo, mediante a celebração dum contrato-promessa de compra e venda.* **Prof. A.Varela; Obrigações; Vol. I, pág. 300.** *Os contraentes (ambos ou um só) obrigam-se assim a celebrar, oportunamente, o contrato que, de momento, não podem ou não querem celebrar.* **Abel Delgado; Contrato-Promessa; pág. 14.**

Foi neste enquadramento jurídico-factual que o recorrido/autor e recorrente/réu se embrenharam ao subscreverem o designado “*contrato promessa de compra e venda*” documentado a fls. 6/7, na data da assinatura do documento entregando o autor a quantia de € 3.000,000, a título de sinal e início de pagamento e ficando acordado que o remanescente do preço deveria ser pago na data da celebração da escritura pública de compra e venda.

III. No contrato bilateral, verificando-se que o devedor deixou de cumprir definitivamente a sua obrigação, tem o credor a possibilidade de resolver o contrato celebrado (art.º 801.º, n.º 1 e 2, do C.Civil).

Pode, assim, o credor resolver o contrato sempre que a prestação se tenha tornado impossível por causa imputável ao devedor; para tanto só tem que dirigir declaração nesse sentido à outra parte (art.º 436.º, n.º 1, do C.Civil). Para a resolução do contrato torna-se necessário o inadimplemento definitivo - não a simples mora - por o credor ter perdido o interesse no cumprimento da obrigação.

A simples mora do devedor (“*mora solvendi*”), representando um simples retardamento da prestação por causa imputável ao devedor, só dá ao credor o direito de exigir o cumprimento da obrigação e a indemnização pelos danos causados e não é fundamento para a resolução do contrato.

A resolução do negócio jurídico só tem lugar, assim, nos casos de incumprimento definitivo, havendo-se como tal a verificação da perda do interesse do credor no cumprimento, apreciada objectivamente, ou quando a prestação, apesar de objectivamente ter interesse, não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor (art.º 808.º, n.º 1 e 2, do

C.Civil); e, salvo se a obrigação tiver prazo certo, o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido interpelado para cumprir judicial ou extrajudicialmente (art.º 805.º, n.º 1 e 2, al. a) do C.Civil).

Deste modo, tendo a prestação um prazo certo, o facto de esta não ser realizada no tempo acordado implica, desde logo, o não cumprimento, que se tornará definitivo no caso de ocorrer a perda do interesse do credor no cumprimento; e este prazo para o cumprimento da obrigação, se não foi clausulado no momento da celebração do contrato e sob a cominação de a prestação deixar de interessar ao credor a partir da data em que expirar o prazo de cumprimento, há-de ser fixado posteriormente.

Tenhamos em consideração que, sendo um facto constitutivo do direito à resolução do contrato-promessa, ao recorrido/autor incumbe o ónus de provar que o incumprimento do recorrente/réu é definitivo, porquanto perdeu já o interesse na prestação; é que a declaração de resolução não visa invalidar um contrato perfeitamente válido (e parcialmente executado), mas procura apenas eliminar o «vício» de uma relação contratual truncada no seu desenvolvimento. **José Carlos Brandão Proença; A Resolução do Contrato no Direito Civil; pág. 22.**

Não ocorrendo qualquer vício nesta relação que torne palpável o inadimplemento do contrato, também se não pode asseverar que a resolução do contrato se concretizou.

A resolução do contrato-promessa levado a cabo pelo autor e solidificada na recusa da outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel prometido vender pelo réu apresenta os requisitos legalmente estabelecidos, capazes de a tornar válida e eficaz em relação ao recorrente?

- Poderemos disso estar seguros.

Conforme se depreende do conteúdo estipulado no contrato-promessa celebrado entre as partes a fls. 6/7 e de tudo o que o demandante veio posteriormente a saber no acto aprazado para a outorga da escritura e no que à identidade do prédio diz respeito (***o prédio está omissso no registo predial e tem a área de dois mil cento e vinte e cinco metros o prédio está omissso no registo predial e tem a área de dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados***) e ainda no que quanto à sua titularidade puderam constatar (***são seus possuidores os Senhores Nelson P.. e esposa Maria A...***), deste inusitado circunstancialismo poderemos depreender que estão arredadas da atitude do pactuante réu a lisura e a seriedade de comportamento que se deveria conter na correcção da sua proposta e que dele eram esperadas e exigíveis para a concretização do contrato.

No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa-fé, ou seja, deverão "**agir lealmente, correctamente, honestamente, quer no cumprimento do dever que a lei impõe ou sufraga, quer no desfrute dos poderes que o Direito confere**", A. Varela; R.L.J.; 122.º; pág. 148. devendo a sua actuação ser presidida pelos "**ditames da lealdade e probidade**". Prof. **Mário Júlio de Almeida Costa; Obrigações; pág. 715**. Não pode, assim, uma das partes contratantes, sabendo de um facto que a outra ignora e exigindo as regras da lealdade negocial que o dê a conhecer ao outro contratante, esconder à outra esse acontecimento. **Ac. do S.T.J. de 14.08.1986; B.M.J.; 360.º; pág. 583**.

E aquela deslealdade detectada no comportamento da omissão de fidelidade tem a suportá-la culpa sua, ou seja, é ao demandado/recorrente que se lhe deve imputar o juízo de reprobabilidade pessoal da sua conduta e que fez desencadear no demandante/recorrido a natural concepção de falta de carácter do seu parceiro contratante de modo a minar a necessária credibilidade inerente ao saudável desempenho negocial e a temer a possibilidade de se ultimarem os objectivos que naquele pacto pretendia usufruir.

Há razões para que o autor tenha ficado desacreditado do projectado negócio, perspectivado em ambiente que reputou sadio e que, porque pôde apreender a sua falta de rigor e consistência depois revelados na atitude da outra parte, se queira dele apartar e declinar os seus efeitos, desta forma estando demonstrado que perdeu o interesse na aquisição do prédio.

A sentença recorrida, professando estes salutares princípios e concedendo ao autor a restituição em dobro da quantia entregue a título de sinal (artigos 442.º, n.º 2, do C.Civil), merece a nossa aquiescência.

Pelo exposto, julgando improcedente o recurso, confirma-se a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente Carlos A....

Guimarães, 21 de Junho de 2007.