

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1377/06.0TVLSB.L1-6

Relator: OLINDO GERALDES

Sessão: 10 Dezembro 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A DECISÃO

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PRAZO

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

INTERPELAÇÃO

RESTITUIÇÃO DO SINAL EM DOBRO

Sumário

I. Decorrido o prazo fixado, que as partes consideraram essencial, para a celebração do contrato prometido, sem a sua concretização, a situação que se tipifica é de incumprimento definitivo da obrigação.

II. Neste caso, é desnecessária a interpelação admonitória prevista no n.º 1 do art. 808.º do Código Civil e carece de relevância a perda do interesse do credor.

III. No âmbito da relação bilateral com o promitente – comprador, não sendo ilidida a presunção de culpa, prevista no n.º 1 do art. 799.º do Código Civil, que recai sobre o promitente – vendedor, por incumprimento da sua obrigação contratual, o incumprimento definitivo do contrato – promessa é imputável, exclusivamente, ao último.

IV. A restituição do sinal em dobro não é manifestamente excessiva, quer em termos abstractos quer em termos concretos, aos quais deve obedecer a apreciação da desproporção da indemnização.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I - RELATÓRIO

B... instaurou, em 24 de Fevereiro de 2006, na ... Vara Cível da Comarca de Lisboa, contra **P..., S.A.**, acção declarativa, sob a forma de processo ordinário, pedindo que fosse declarado resolvido o contrato – promessa, celebrado em 18 de Outubro de 2001, e a R. condenada ainda a pagar-lhe a quantia de € 290 171,70, acrescida dos juros legais.

Para tanto, alegou, em síntese, o incumprimento definitivo do contrato – promessa por parte da R., promitente – vendedora, e o direito a receber o dobro do sinal prestado.

Contestou a R., impugnando o alegado incumprimento definitivo e concluindo pela improcedência da acção.

O A. ainda replicou.

Realizada a audiência de discussão e julgamento, com gravação, foi proferida, em 20 de Maio de 2009, **sentença que, julgando a acção improcedente, absolveu a R. do pedido.**

Não se conformando com a sentença, **recorreu o Autor**, que, tendo alegado, formulou essencialmente as seguintes **conclusões**:

- a) Deve ser admitida, por acordo e confissão, a matéria dos artigos 9.º da petição inicial e 15.º a 19.º da contestação.*
- b) Devem considerar-se assentes seis factos instrumentais, resultante de dois depoimentos e de dois documentos.*
- c) As respostas aos quesitos 3.º e 5.º da base instrutória devem ser alteradas.*
- d) O incumprimento do contrato – promessa é exclusivamente imputável à promitente – vendedora, que agiu com culpa.*
- e) As partes estipularam um prazo limite e peremptório, findo o qual se determinava o incumprimento definitivo do contrato, sem necessidade de interpelação admonitória.*
- f) Impunha-se a procedência total da acção, dada a presunção de incumprimento culposos.*
- g) A sentença recorrida violou o disposto nos arts. 236.º a 238.º, 406.º, n.º 2, 432.º, n.º 1, 487.º, n.º 2, 799.º, n.º 1, 800.º, n.º 1, e 808.º, n.º 1, todos do Código Civil.*

Pretende, com o provimento do recurso, a revogação da decisão recorrida e a sua substituição por outra que julgue a acção procedente.

Contra-alegou a parte contrária, no sentido da improcedência do recurso ou, no caso de incumprimento definitivo culposos da sua parte, da redução equitativa do sinal.

Corridos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

Neste recurso, está em discussão, essencialmente, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto e o incumprimento definitivo do contrato - promessa imputável à promitente - vendedora.

II - FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Foram dados como provados os seguintes factos:

1. Em 18 de Outubro de 2001, a R., na qualidade de promitente - vendedora, e C..., na qualidade de promitente - comprador, celebraram o contrato - promessa de compra e venda de fls. 77 a 85, do qual constam, além do mais, as seguintes cláusulas:

“1.ª - A promitente - vendedora é dona e legítima possuidora do lote de terreno para construção de uma moradia designada por “Lote n.º ...”, com a área de 487,30 m2, sito na Quinta Sapeç, freguesia da Quinta do Anjo, concelho de Palmela, que integra o processo de loteamento n.º ..., aprovado pela Câmara Municipal de Palmela, correspondente ao empreendimento turístico denominado “Palmela Village Sports Residence”.

2.ª - Pelo presente contrato a promitente - vendedora promete vender ao promitente - comprador e este promete comprar, pelo preço total de 48 478 500\$00 (...), a que corresponde o preço de Euros de € 241 809,74 (...), livres de ónus, hipotecas ou quaisquer outros encargos e totalmente acabada, o lote com a moradia correspondente ao projecto do tipo J2, conforme planta anexa (Anexo I ao presente contrato), com os acabamentos e equipamentos constantes do Anexo II ao presente contrato, anexos estes que serão rubricados e farão parte integrante do presente contrato. (...).

4.ª - A escritura pública de compra e venda será celebrada em dia, hora e cartório notarial a designar pela promitente - vendedora, até ao termo do prazo de 30 (trinta) meses após a assinatura do presente contrato - promessa de compra e venda, obrigando-se esta a avisar o promitente - comprador, por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de oito dias da data marcada.

5.ª - Caso a escritura pública de compra e venda objecto do presente contrato não seja outorgada no prazo previsto neste contrato, terá o promitente - comprador a faculdade de interpelar a promitente - vendedora, para proceder à marcação da respectiva escritura e, caso tal não seja efectuado no prazo de 180 (...) dias, poderá então resolver este contrato, devendo então a promitente - vendedora devolver-lhe as quantias recebidas ao abrigo do mesmo, a título de sinal e princípio de pagamento, acrescidas de juros calculados à taxa euribor a 6 meses, mais 2 p.p. (dois pontos percentuais), pelo período

compreendido entre a(s) data(s) da(s) suas respectivas entregas e a data da sua efectiva restituição.

6.ª (...) 5. O incumprimento definitivo pela promitente – vendedora, traduzido na não tradição de pleno direito da fracção ora prometida comprar e vender a favor do promitente – comprador, confere a este último o direito de resolver o presente contrato e exigir da promitente – vendedora a restituição em dobro de todas as importâncias entregues ao abrigo do mesmo, nomeadamente às a título de sinal e sucessivos reforços de sinal.

6. Considera-se incumprimento para o efeito do número anterior, a não realização da escritura pública de compra e venda, por causa imputável exclusivamente à promitente – vendedora, no prazo de 45 (...) meses a contar da data da assinatura do presente contrato – promessa de compra e venda. (...)”.

2. Em 21 de Novembro de 2002, a R., na qualidade de promitente – vendedora, C.... casado com D..., na qualidade de cedente, e o A., na qualidade de cessionário, celebraram o contrato de cessão de posição contratual em contrato – promessa de compra e venda, junto a fls. 74 a 76, do qual constam, entre outras, as seguintes cláusulas:

“ (...) 2.ª Pelo presente contrato e pelo preço de € 60 452,43 (...), que recebe e dá quitação o cedente cede ao cessionário a sua posição contratual, nos direitos e obrigações, emergentes do contrato – promessa de compra e venda celebrado entre a primeira outorgante e o cedente, em 18/10/2001.

3.ª 1. Em virtude da presente cessão, transmitem-se para o cessionário todos os direitos e obrigações até esta data pertencentes ao cedente, o qual, no entanto, se mantém solidariamente responsável com o cessionário até ao efectivo e integral cumprimento do acima referido contrato – promessa de compra e venda. 2. O cessionário aceita expressamente a presente cessão (...).

4.ª A primeira outorgante declara desde já que aceita também a presente cessão (...).”.

3. E... subscreveu a carta registada com aviso de recepção, datada de 31 de Janeiro de 2006, de fls. 27, que foi enviada à R., que a recebeu, e da qual consta, além do mais, o seguinte: “Assunto: Empreendimento Turístico “Palamela Village Sports Residence” – Lote, moradia tipo J2. (...) Diante da ausência de acordo quanto à adopção de uma solução alternativa à resolução do contrato – promessa de compra e venda do imóvel referido (...), venho, em nome e representação do meu cliente, Sr. B..., comunicar, nos termos e para os efeitos dos n.ºs 5 e 6 da cláusula 6.ª do referido contrato, a perda definitiva do interesse na celebração do contrato prometido e exigir a restituição em dobro, no prazo de 48 horas, de todas as importâncias pagas a título de sinal e reforços, considerando-se resolvido, para todos os efeitos, o contrato –

promessa. (...)”.

4. A 18 de Abril de 2006, o A. assinou o documento de fls. 60, do qual consta, além do mais, *“que, pelo presente, nos termos e para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 2, do artigo 268.º do Código Civil, ratifica, em todos os seus termos, o acto de resolução de referido contrato – promessa praticado por Dr. E....”.*

5. A R. não notificou o A., até à presente data, para a celebração do contrato de compra e venda prometido.

6. O A. pagou, a título de sinal e sucessivos reforços, a quantia de € 145 085,85.

7. As assinaturas apostas no documento de fls. 90 e 91, onde consta o nome de “C....” e “D...” foram feitas pelo próprio punho de C.... e de D....

8. A assinatura aposta no mesmo documento, onde consta o nome de “B....” foi feita pelo próprio punho do A.

*

2.2. Descritos os factos provados, importa então conhecer do objecto do recurso, delimitado pelas respectivas conclusões, e cujas questões jurídicas emergentes foram já especificadas.

Em relação à matéria de facto, que foi impugnada pelo Apelante, pretendia-se que fossem dados como provados alguns factos, resultantes de acordo ou confissão, assim como outros factos instrumentais resultantes da instrução e discussão da causa. Por outro lado, pretendia-se ainda que as respostas aos quesitos 3.º e 5.º da base instrutória, que foram negativas, fossem alteradas num sentido positivo.

Todavia, nenhum dos factos concretizados ou a matéria dos referidos quesitos tem uma relação directa com o contrato – promessa, cujo incumprimento definitivo imputável exclusivamente à promitente – vendedora constitui o fundamento da acção.

Nesta perspectiva, tal materialidade carece de relevância jurídica para a respectiva decisão e, por isso, não justifica que sobre a mesma incida uma pronúncia.

A questão do incumprimento definitivo do contrato – promessa, nomeadamente da sua imputabilidade à promitente – vendedora, não depende de tal materialidade e aquela que foi dada como provada, que não foi impugnada, permite resolver a questão submetida à apreciação jurisdicional. Efectivamente, o Apelante, como promitente – comprador, posição contratual que adquiriu por cessão, em 21 de Novembro de 2002, e a Apelada, como promitente – vendedora, vincularam-se a celebrar um contrato de compra e venda, tendo por objecto um imóvel, pelo preço de € 241 809,74, nos termos do contrato – promessa de fls. 77 a 85, celebrado em 18 de Outubro de 2001. O contrato prometido de compra e venda não foi realizado, não tendo a

Apelada notificado o Apelante para a sua celebração.

Por carta de 31 de Janeiro de 2006, o Apelante comunicou à Apelada, nos termos dos n.ºs 5 e 6 da cláusula 6.ª do contrato – promessa, a perda definitiva do interesse na celebração do contrato prometido e exigiu a restituição em dobro de todas as importâncias pagas a título de sinal, considerando resolvido o contrato – promessa.

O n.º 6 da cláusula 6.ª do contrato – promessa previa como incumprimento definitivo a não realização da escritura de compra e venda, por causa imputável exclusivamente à promitente – vendedora, no prazo de 45 meses, a contar da data da assinatura do contrato – promessa.

Importa ainda referir que na cláusula 4.ª do contrato – promessa se previa que a escritura de compra e venda seria celebrada em dia a designar pela promitente – vendedora, até ao termo de 30 meses após a assinatura do contrato – promessa.

Por sua vez, na cláusula 5.ª do mesmo contrato – promessa, admitia-se que, caso a escritura de compra e venda não fosse outorgada, no prazo previsto no contrato, o promitente – comprador teria a faculdade de interpelar a promitente – vendedora, para proceder à marcação da respectiva escritura, no prazo de 180 dias, e, caso não fosse efectuada, poderia então resolver o contrato, com os efeitos previstos na mesma cláusula.

Como decorre do enunciado das cláusulas referidas, a marcação da escritura pública do contrato de compra e venda prometido estava atribuída à promitente – vendedora, cujo prazo para a sua celebração era de trinta meses após a assinatura do contrato – promessa. Não sendo realizada nesse prazo, podia o promitente – comprador interpelar a promitente – vendedora, para a marcação da escritura pública, no prazo de 180 dias, podendo, em caso de incumprimento, resolver o contrato – promessa. Não se realizando a escritura pública de compra e venda, por causa imputável exclusivamente à promitente – vendedora, no prazo de 45 meses, a contar da assinatura do contrato – promessa, a situação seria de incumprimento definitivo por parte da promitente – vendedora.

Em face dos termos destas cláusulas contratuais, livremente aceites, não pode deixar de se interpretar que as partes quiseram estabelecer um prazo fixo, para a celebração da escritura pública do contrato prometido (arts. 236.º e 238.º do Código Civil). Ambas as partes aceitaram que esse prazo era essencial, para o cumprimento definitivo do contrato – promessa, constituindo este, claramente, um “negócio fixo absoluto” (acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de Janeiro de 2003, *Colectânea de Jurisprudência* (STJ), Ano XI, T. 1, pág. 44).

Nessas circunstâncias, decorrido o prazo fixado para a celebração do contrato

prometido sem a sua concretização, a situação que se tipifica é de incumprimento definitivo da obrigação.

Neste caso, não se torna necessário recorrer à interpelação admonitória prevista no n.º 1 do art. 808.º do Código Civil, pois o devedor já não se encontra numa situação de mora, mas antes de incumprimento definitivo. Por outro lado, também não ganha relevo, pelo mesmo motivo, a questão da perda do interesse do credor.

No caso vertente, as partes estabeleceram o prazo essencial, para a celebração do contrato prometido, em 45 meses, a partir da data do contrato – promessa, pelo que, tendo este sido outorgado em 18 de Outubro de 2001, o seu termo correspondia a 18 de Julho de 2005.

Como está patente nos autos, a escritura pública de compra e venda do imóvel não foi celebrada, como a própria promitente – vendedora reconhece em termos expressos, sendo certo que lhe incumbia a respectiva marcação.

Deste modo, não tendo realizado a prestação a que se vinculara, a Apelada incorreu no incumprimento da sua obrigação contratual.

Por outro lado, a mesma não ilidiu a presunção de culpa que sobre si impendia, prevista no art. 799.º, n.º 1, do Código Civil.

Importa salientar, neste âmbito, que esta presunção favorece o Apelante, e por isso estava dispensado da prova dos factos que consubstanciavam a culpa, em abstracto, da Apelada (art. 350.º, n.º 1, do Código Civil), ao contrário do que a sentença recorrida deixou transparecer.

A Apelada não atribuiu qualquer culpa ao Apelante, para não se ter celebrado a escritura pública de compra e venda.

Por outro lado, não releva a eventual responsabilidade de terceiros, designadamente do empreiteiro da obra, para afastar a culpa da Apelada.

Com efeito, como decorre, expressamente, do disposto no n.º 1 do art. 800.º do Código Civil, o devedor é responsável perante o credor pelos actos das pessoas que utilize para o cumprimento da obrigação, como se tais actos fossem praticados pelo devedor.

Neste contexto, e no âmbito da relação bilateral com o promitente – comprador, o incumprimento definitivo do contrato – promessa é imputável, exclusivamente, à Apelada.

Perante esse incumprimento definitivo, assistia ao promitente – comprador o direito a resolver o contrato – promessa, cuja respectiva declaração foi levada ao conhecimento da outra parte. É, assim, lícita a resolução do contrato (arts. 432.º, n.º 1, e 436.º, n.º 1, do Código Civil).

Nos termos contratuais, faculta-se ainda ao promitente – comprador o direito a exigir o dobro do sinal prestado, como resulta do n.º 5 da cláusula 6.ª do contrato – promessa, à semelhança da previsão legal contemplada no n.º 2 do

art. 442.º do Código Civil.

Independentemente de poder ser aplicável a redução equitativa prevista no art. 812.º do Código Civil, para a cláusula penal, à restituição do sinal em dobro, questão que não concita o reconhecimento unânime da doutrina, não pode a Apelada beneficiar de tal redução, desde logo, porque não a alegou na contestação, sendo certo que é neste articulado que, por regra, é concentrada toda a defesa (art. 489.º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

De qualquer modo, ainda que possa atender-se, como uma mera questão de direito, a restituição do sinal em dobro não se revela manifestamente excessiva, quer em termos abstractos, quer em termos concretos, aos quais deve obedecer a apreciação da desproporção (acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de Outubro de 2005, *Colectânea de Jurisprudência* (STJ), T. 3, pág. 80).

Efectivamente, a restituição do sinal em dobro é a responsabilidade típica que a lei prevê para o incumprimento do contrato – promessa por parte do promitente vendedor (art. 442.º, n.º 2, do Código Civil), pelo que, em abstracto, não se pode sequer surpreender uma indemnização manifestamente excessiva ou desproporcionada.

Por outro lado, em concreto, não existem factos, porque nem tão pouco foram alegados, como se aludiu, que permitam concluir que, no caso vertente, a restituição do sinal em dobro é desproporcionada e manifestamente excessiva. Não há, assim, motivo legal, para se proceder à pretendida redução equitativa da restituição do sinal em dobro, sendo certo ainda que a redução apenas deve operar em casos excepcionais, que revelem um manifesto exagero, uma situação de clamorosa iniquidade (MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª edição, 2005, por ANTÓNIO PINTO MONTEIRO e PAULO MOTA PINTO, pág. 596).

Nesta conformidade, para além do reconhecimento da legitimidade da resolução do contrato – promessa, por incumprimento definitivo imputável exclusivamente à promitente – vendedora, esta está ainda obrigada a restituir ao promitente – comprador o sinal em dobro, correspondente ao valor de € 290 171,70.

A esta quantia acrescem ainda os juros de mora legais, a partir da data em que foi proferida a sentença recorrida, nomeadamente desde 20 de Maio de 2009 (arts. 804.º, 806.º e 559.º, todos do Código Civil).

Procedendo nestes termos a apelação, não pode manter-se a sentença recorrida.

2.3. Em face do que precede, pode extrair-se de mais relevante:

I. Decorrido o prazo fixado, que as partes consideraram essencial, para a celebração do contrato prometido, sem a sua concretização, a situação que se

tipifica é de incumprimento definitivo da obrigação.

II. Neste caso, é desnecessária a interpelação admonitória prevista no n.º 1 do art. 808.º do Código Civil e carece de relevância a perda do interesse do credor.

III. No âmbito da relação bilateral com o promitente – comprador, não sendo ilidida a presunção de culpa, prevista no n.º 1 do art. 799.º do Código Civil, que recai sobre o promitente – vendedor, por incumprimento da sua obrigação contratual, o incumprimento definitivo do contrato – promessa é imputável, exclusivamente, ao último.

IV. A restituição do sinal em dobro não é manifestamente excessiva, quer em termos abstractos quer em termos concretos, aos quais deve obedecer a apreciação da desproporção da indemnização.

2.4. A Apelada, ao ficar vencida por decaimento, é também responsável pelo pagamento das custas, em ambas as instâncias, por efeito da regra da causalidade consagrada no art. 446.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil.

III - DECISÃO

Pelo exposto, decide-se:

1) Conceder provimento ao recurso, revogando a sentença recorrida e, em consequência, declarar resolvido o contrato - promessa referido e condenar a R. a pagar ao A. a quantia de € 290 171,70, acrescida dos juros de mora legais, a partir de 20 de Maio de 2009.

2) Condenar a R. a pagar as custas da acção e da apelação.

Lisboa, 10 de Dezembro de 2009

(Olindo dos Santos Geraldès)

(Fátima Galante)

(Ferreira Lopes)