

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2350/2005-6

Relator: AGUIAR PEREIRA

Sessão: 09 Junho 2005

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

MORA DO DEVEDOR

INTERPELAÇÃO

Sumário

- I. A interpelação admonitória com fixação de prazo peremptório para o cumprimento pressupõe que se verifica, no momento em que é feita, uma situação de mora do devedor.
- II. Não estando o devedor em mora a interpelação para cumprimento dentro de prazo razoável não tem como efeito haver-se por definitivamente incumprida a obrigação.
- III. A perda do interesse do credor tem que ser também consequência da mora do devedor.
- IV. Porque a perda do interesse do credor tem que ser apreciada objectivamente não releva a simples afirmação do credor de que já não lhe interessa o cumprimento da obrigação se não forem articulados factos de onde possa tal perda objectiva de interesse na prestação se possa extrair.

Texto Integral

EM NOME DO POVO PORTUGUÊS, ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA:

I - RELATÓRIO

Nº do processo: Apelação em Acção Ordinária nº 2350 / 05 - 6 da 6ª Secção

Recorrente: XYZ - Construções, Ldª;

Recorridos: A M B e esposa.

a) A M B e esposa, residentes em Lisboa, demandaram XYZ - CONSTRUÇÕES, Ldª com sede em Carcavelos, visando a sua condenação nos seguintes termos:

a) ser a ré condenada à celebração da escritura de compra e venda, nos

termos do artigo 830º do Código Civil; ou em alternativa; b) seja restituído aos autores o montante entregue a título de sinal em dobro no valor de € 71.078,70 (setenta e um mil setenta e oito euros e setenta cêntimos).

Alegam os autores, em síntese, que a ré lhes prometeu vender a fracção autónoma correspondente a um andar do prédio sito na Urbanização (...), pelo preço de 28.500.000\$00, tendo os autores entregue, a título de sinal e princípio de pagamento a quantia de 4.725.000\$00 e, a título de reforço de sinal, a quantia de 2.400.000\$00, devendo a restante quantia ser paga no acto da escritura de compra e venda.

Mais alegam que foi acordado que a escritura seria celebrada até ao dia 28 de Fevereiro de 2000, ficando a ré incumbida de proceder à marcação da escritura, o que ela não conseguiu fazer.

b) A ré, tendo sido regularmente citada, contestou o pedido formulado pelos autores, alegando, além do mais, que não foi estipulado o prazo indicado pelos autores para o cumprimento da obrigação de celebrar o contrato de compra e venda e que, conforme acordo estabelecido entre as partes, foi estipulado que o contrato seria celebrado até 31 de Dezembro de 2000. Mais alega que o contrato não foi celebrado por culpa dos autores que não compareceram para o efeito.

A ré deduziu ainda um pedido reconvenicional contra os autores nos seguintes termos: a) ser declarado o incumprimento definitivo do contrato de promessa de compra e venda, por causa imputável aos autores; b) ou seja, declarado o contrato resolvido, fazendo a ré suas as importâncias recebidas a título de sinal, no valor de 7.125.000\$00.

.....
Viria a ter lugar a audiência de julgamento e, decidida que foi a matéria de facto controvertida, foi proferida decisão que julgou a acção e a reconvenção improcedentes.

e) Inconformada com tal decisão recorreu a ré sendo o recurso recebido como de apelação com efeito devolutivo.

f) A recorrente formula as seguintes conclusões nas suas alegações de recurso:

“1º - Os autores ao celebrarem os contratos referidos em A) e no quesito 5º pretendiam efectuar um investimento, cedendo posteriormente a sua posição nestes contratos-promessa por retribuição superior às quantias já entregues à Ré.

2º - E para adquirirem a fracção objecto dos autos necessitariam de recorrer a financiamento bancário.

3º Uma vez que não se provou que os autores, quer antes de 28/02/2000, quer depois, tivessem disponível, à ordem, o montante remanescente para a

respectiva celebração da escritura.

4º - Dadas essas circunstâncias, e como está provado, em 13/12/2000, por carta registada com AR enviada aos autores para a morada constante do contrato e recebida por estes em 15/12/2000, a Ré solicitava aos autores informação, tão urgente quanto possível, de modo a resolver o assunto da marcação da escritura.

5º - Carta a que os autores não responderam, pese embora, o Ilustre Juiz a quo, na resposta ao quesito 9º dizer "não provado", ora, salvo melhor opinião, a resposta não poderia ser outra que "provado", pois há uma carta no processo e não consta documentalmente no mesmo processo uma carta a responder a esta.

6º - Ou dito de outra forma, a Ré escreveu uma carta aos autores (carta que juntou ao processo). Não consta no processo uma carta dos autores resposta à carta da Ré;

7º - Declara a sentença que tendo sido as interpelações, extrajudicial vide o alegado no artigo XXI - e judicial - vide o alegado no artigo XXXV -, feitas pela Ré aos autores para as moradas acordadas entre as partes, é imputável a estes que a primeira interpelação (extrajudicial) e a segunda (judicial), não tenham sido realizadas.

8º - Revela que os autores se furtaram intencionalmente à interpelação, que impediram a interpelação;

9º - Caso em que, nos termos da lei, a interpelação se considera feita na data em que normalmente o teria sido.

10º - Uma vez que é considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida.

11º - Nos termos da lei, o devedor fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir.

12º - Logo, a partir de 01/02/2001, data da primeira interpelação extrajudicial, os autores consideram-se constituídos em mora por causa que lhes é imputável.

13º - A não celebração das escrituras nas datas marcadas, quer na interpelação extrajudicial, quer na interpelação judicial, não se realizaram por culpa imputável aos autores.

14º - Pois provou-se que os autores não tinham interesse na realização da escritura tendo até efectuado propostas à Ré que visavam o seu adiamento, uma vez que pretendiam encontrar alguém que sucedesse na sua posição contratual - vide sentença na parte das respostas aos quesitos.

15º - É desnecessário a fixação de qualquer outro prazo suplementar para o cumprimento do contrato prometido quando exista uma recusa antecipada por parte dos autores ou quando o seu comportamento tenha inequivocamente o

mesmo significado como resulta dos autos.

16º - Não obstante a Ré ter concedido aos autores, na interpelação judicial, notificação judicial avulsa, um prazo razoável, cerca de quarenta dias, para a realização da escritura;

17º - e ter declarado que perdia o interesse no negócio caso a escritura não se realizasse no prazo indicado na notificação.

18º - Declara a sentença que a notificação judicial avulsa feita pela Ré aos autores consubstancia uma interpelação admonitória.

19º - Ora, é jurisprudência assente, salvo melhor ciência, que a mora converte-se em incumprimento definitivo, tanto pela perda subsequente do interesse do credor, como pela interpelação admonitória.

20º - Assim, o sentido com que o Ilustre Juiz a quo interpretou o artigo 808º do Código Civil, com o devido respeito, deveria ter sido outro.

21º - O artigo 808º deveria ter sido interpretado no sentido de que os autores entraram numa situação de incumprimento definitivo.

22º - Considerando-se por esse facto o contrato-promessa objecto dos autos resolvido.

23º - Fazendo a Ré suas as importâncias recebidas a título de sinal”.

g) Não foram apresentadas contra alegações.

h) Colhidos os vistos legais dos Exmº Juízes Desembargadores adjuntos, cumpre agora apreciar e decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

A) OS FACTOS

São os seguintes os factos descritos na douta sentença impugnada, considerados assentes:

I - Em 14 de Abril de 1999 a ré e o autor subscreveram documento com o seguinte conteúdo:

“Contrato de promessa de compra e venda

Outorgantes:

1º - XYZ - Construções, Lda, como promitente vendedora,

2º - A M B, casado no regime de comunhão geral de bens com F G E B, na qualidade de promitente-comprador.

Entre os outorgantes acima identificados é celebrado o contrato de promessa de compra e venda que se regula pelas cláusulas seguintes:

“1ª - A XYZ, Lda é dona e legítima proprietária do prédio urbano sito na (...), na freguesia de São Domingos de Rana e concelho de Cascais, descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) e inscrito na matriz sob o artigo (...), em construção ao abrigo do Alvará nº (...) e no qual vai ser constituído o regime de propriedade horizontal.

2ª - A XYZ, Lda promete vender ao segundo outorgante ou a quem ele indicar, e este promete comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e totalmente acabada, a fracção autónoma a que corresponde o apartamento tipo T-1 sito no (...) e 1 Arrecadação na 1ª cave do prédio referido no número anterior, identificada nas plantas anexas ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

3ª - O preço da prometida compra e venda é de Esc. 28.500.000\$00 (€ 142 157,40) (...).

4ª - O pagamento será efectuado da seguinte forma:

a) Esc. 4.725.000\$00, a título de sinal e princípio de pagamento, coma assinatura do presente contrato e de que se dará a respectiva quitação;

b) Esc. 2.850.000\$00, a título de reforço de sinal em 19 de Agosto de 1999;

c) O remanescente do preço, no montante de Esc. 21.375.000\$00, no acto da outorga da respectiva escritura definitiva de compra e venda.

5ª Todas as quantias pagas pelo 2º outorgante até à escritura definitiva serão tidas como sinal e só será dada a respectiva quitação depois da sua boa e efectiva cobrança.

6ª A escritura de compra e venda realizar-se-á até 28 de Fevereiro de 2000, em dia e hora a indicar pela ré, mediante notificação constante de carta registada com pelo menos dez dias de antecedência para o endereço acima mencionado ou para outro expressamente indicado por escrito, devendo a promitente vendedora, no acto da escritura, exhibir licença de construção válida e documento comprovativo de ter já sido requerida a respectiva licença de habitação.

(....)

11ª As partes reconhecem que as cláusulas deste contrato consubstanciam a sua vontade e que não serão aceites alterações verbais ao mesmo ...”.

II - Os autores efectuaram o pagamento de Esc. 4.725.000\$00, equivalente a € 23.568,20, a título de sinal e de princípio de pagamento na data da celebração do contrato aludido em I, montante de que a ré deu quitação.

III - Os autores pagaram ainda a título de reforço de sinal em 19 de Agosto de 1999, o montante de Esc. 2.400.000\$00, equivalente a € 11.971,14, em vez do montante de Esc. 2.850.000\$00, conforme averbado pelo representante da ré no final do aludido contrato, de que a ré passou recibo.

IV - Na data referida em I, a ré prometeu igualmente vender aos autores a fracção correspondente ao apartamento tipo T -1 sito no 3º andar frente, piso 4 e urna arrecadação na 2ª cave do mesmo prédio.

V - Os autores, ao celebrarem os contratos referidos em I e IV pretendiam efectuar um investimento, cedendo posteriormente a sua posição nestes contratos-promessa, por retribuição superior às quantias já entregues à ré.

VI - A ré não marcou a celebração da escritura até ao dia 28 de Fevereiro de 2000 e até 12 de Janeiro de 2001 não interpelou os autores para a celebração da mesma.

VII - A licença de utilização do prédio onde se situam as fracções referidas em I e IV foi emitida em 27 de Fevereiro de 2000.

VIII - Os autores nunca procuraram a ré para realizar a escritura prometida.

IX - Em 13 de Dezembro de 2000, por carta registada com A/R enviada aos autores para a morada constante do contrato, e recebida pelos autores em 15 de Dezembro de 2000, a ré solicitou aos autores informação, tão urgente quanto possível, de modo a resolver o assunto da marcação de escritura.

X - A ré, em 12 de Janeiro de 2001, por carta registada com A/R enviada àqueles para a morada constante do contrato, interpelaram os autores para a escritura definitiva de compra e venda, indicando-lhes o cartório notarial, o dia e a hora (1 de Fevereiro de 2001, às 10 horas) em que a mesma se realizaria.

XI - Os autores não reclamaram a referida carta.

XII - A ré requereu a notificação judicial avulsa dos autores para a morada constante do contrato para a realização da escritura referente ao apartamento prometido comprar a realizar no dia 21 de Maio de 2001, pelas 10 horas e 30 minutos, no Cartório Notarial de Oeiras, sito na Avenida D. João I, em Oeiras, juntando fotocópia dos contratos-promessa, plantas e mapas de acabamento anexos, e advertindo os autores de que caso a escritura não se realizasse na data indicada a ré perderia interesse no negócio.

XIII - A referida notificação judicial avulsa entrou na Secretaria-Geral de Lisboa no dia 10 de Abril de 2001, tendo sido ordenada a notificação no dia 17 de Abril de 2001.

XIV - No dia 29 de Abril de 2001, a ré foi notificada para proceder ao levantamento da notificação judicial avulsa, a qual era acompanhada da certidão negativa, com o seguinte teor: "Apesar de me ter deslocado aqui em dias e horas diferentes, nunca encontrei ninguém nesta residência nas diversas vezes que aqui me desloquei; tendo deixado avisos debaixo da porta para o mesmo comparecer neste Tribunal, o que até à presente data, 20/04/01, não o fez".

XV - No dia indicado na notificação judicial avulsa, 21 de Maio de 2001, pelas 10 horas e 30 minutos, a ré, na pessoa dos seus legais representantes, compareceu no Cartório Notarial de Oeiras para proceder à realização da escritura que tinha como objecto a fracção aludida em I.

XVI - A dita escritura de compra e venda não se efectuou em virtude de os autores não terem comparecido para o feito".

B) O DIREITO

1. Importa agora apreciar as questões a decidir tendo em conta o teor das conclusões apresentadas pela ré apelante que, como é sabido, definem o objecto do recurso.

A questão colocada pela apelante e que cumpre apreciar e decidir é apenas uma:

Verifica-se no caso dos autos uma situação de incumprimento definitivo do contrato promessa imputável aos autores ou uma situação de simples mora sua no cumprimento desse contrato?

Caso se deva concluir pela existência de incumprimento definitivo imputável aos autores com base na perda objectiva do interesse do credor em consequência da mora, ou na eficácia da interpelação admonitória, como pretende a apelante, haverá que tirar daí as necessárias consequências ao nível da procedência do pedido reconvenicional.

Vejamos, seguindo a argumentação expressa na douta sentença recorrida.

2. Extrai-se do teor do contrato promessa celebrado entre o autor e a ré (cláusula 6ª) que foi acordado que a escritura de compra e venda, contrato prometido celebrar, teria lugar até 28 de Fevereiro de 2000, em data e local a indicar pela ré.

A ré não diligenciou pela realização da escritura até à mencionada data, razão pela qual, não se indiciando que estamos em presença de um prazo absolutamente determinante do incumprimento definitivo, ficou constituída em mora.

A ré interpelou os autores para comparecerem perante um notário para a outorga da escritura de compra e venda através de carta registada com aviso de recepção enviada em 12 de Janeiro de 2001 que os autores não reclamaram.

A ré requereu depois a notificação judicial avulsa dos autores para comparecerem no dia 21 de Maio de 2001 no Cartório Notarial de Oeiras, notificação que, por razões apenas imputáveis aos autores não se realizou, não tendo os autores comparecido para celebrar a escritura.

3. Com a conduta descrita a ré fez cessar a situação de mora em que se encontrava, passando a não celebração da escritura e o incumprimento do contrato promessa a ser imputável ao autor que não compareceu para outorgar a escritura de compra e venda.

4. A questão que o apelante levanta coloca-se nestes termos, louvando-se ele sempre no preceituado no artigo 808º do Código Civil: Na notificação aos autores que foi promovida pela ré foi fixado um prazo razoável para o cumprimento; findo esse prazo, tal como foi expresso no requerimento para a notificação judicial avulsa do autor, a ré perdeu o interesse na prestação do autor; assim o contrato promessa deve ter-se por definitivamente incumprido.

5. A resposta à questão colocada subdivide-se em duas, ainda que a resposta a dar seja apenas uma e assente na mesma ordem de razões.

a) A interpelação admonitória com fixação de prazo peremptório para o cumprimento pressupõe, tal como se salienta, aliás na douta sentença recorrida, que se verifica já no momento em que é feita uma situação de mora do devedor.

É isso que resulta muito claramente da redacção do artigo 808º nº 1 do Código Civil, sendo, aliás a mora do devedor, o fundamento para a concessão do prazo suplementar para cumprimento ou para a verificação da perda do interesse do credor, que de outra forma se não justificaria.

No caso dos autos a interpelação admonitória foi feita antes de o autor se encontrar em mora já que só passou a estar nessa situação quando deixou de comparecer, por causa que lhe é imputável (resulta dos documentos juntos aos autos que a notificação judicial avulsa foi requerida tendo em conta a morada constante do contrato promessa como previa a respectiva cláusula 6ª), para outorgar a escritura.

Não releva o facto de a ré ter anteriormente interpelado o autor para outorgar a escritura de compra e venda (conforme se extrai das alíneas X e XI dos factos descritos na sentença atrás mencionados) uma vez que se desconhece em absoluto a razão porque não se realizou a escritura nessa primeira data de 1 de Fevereiro de 2001.

Não estando o autor em mora a interpelação para cumprimento dentro de um prazo razoável, nos termos em que foi feita no caso dos autos, não tem o efeito de se poder considerar para todos os efeitos como definitivamente não cumprida a obrigação.

b) Também a perda do interesse do credor há-de resultar da mora do devedor, como aliás ensina o Prof. Antunes Varela em anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de Novembro de 1983 na Revista de Legislação e Jurisprudência - Ano 118º a página 56 ao escrever: *“Insiste-se, além disso, na nota de que a perda do interesse tem que resultar da mora no cumprimento e não de qualquer outra circunstância”*.

Mas quanto à perda do interesse da ré no cumprimento do contrato deve ainda dizer-se que ela tem que ser apreciada objectivamente, de nada valendo a pura afirmação do credor de que já não lhe interessa o cumprimento da obrigação do devedor.

No termos do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de Maio de 1983 publicado no BMJ nº 327 a páginas 642, relatado pelo saudoso Dr. Jacinto Rodrigues Bastos, *“quando o legislador se refere a uma perda objectiva do interesse na prestação em mora tem em vista aqueles casos em que, pela natureza da própria obrigação, o retardamento do cumprimento destrói o*

objectivo do negócio. É, por exemplo, a falta de entrega de adereços para um espectáculo até à data da realização deste; a mora na entrega de fornecimentos para uma construção, que obriga o comprador a adquirir-los noutra fornecedor, etc.”.

Da análise da matéria dos autos estamos em crer que a ré continua interessada em vender a fracção que construiu.

O que, seguramente, não pode é concluir-se que no caso dos autos o retardamento do cumprimento da obrigação por parte do autor destruiu o objectivo visado com o negócio projectado, até porque, como se salienta na douta sentença recorrida, nada alega a ré de onde possa extrair-se que, em consequência da mora do autor, a celebração do contrato de compra e venda da fracção autónoma nos termos acordados deixou de lhe interessar.

6. Improcede, pelo exposto, a pretensão da ré apelante no sentido de que o contrato promessa de compra e venda se deve ter por definitivamente incumprido sendo o incumprimento imputável ao autor, razão pela qual tem direito a fazer coisa sua a quantia entregue a título de sinal.

O recurso não merece provimento, havendo que confirmar a douta sentença recorrida.

III - DECISÃO

Pelo exposto acordam em negar provimento ao recurso de apelação interposto pela ré e em confirmar a douta sentença recorrida.

As custas do recurso ficam a cargo da ré apelante.

Lisboa, 9 de Junho de 2005

Manuel José Aguiar Pereira

Urbano Aquiles Lopes Dias

José Gil de Jesus Roque