

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo

2310/19.4T8SXL.L1.S1

Data do documento

27 de abril de 2023

Relator

Fernando Baptista

DESCRITORES

Responsabilidade contratual > Contrato-promessa de compra e venda > Cláusula resolutiva > Condição resolutiva > Direito potestativo > Norma supletiva > Interpretação do negócio jurídico > Integração de lacunas > Teoria da impressão do destinatário > Impugnação da matéria de facto > Reapreciação da prova > Livre apreciação da prova > Poderes do supremo tribunal de justiça

SUMÁRIO

I. A cláusula resolutiva distingue-se da condição resolutiva: a primeira, enquanto fonte de um direito potestativo de extinção retroactiva da relação contratual, apenas confere ao beneficiário o poder de resolver o contrato uma vez verificado o facto por ela descrito (o fundamento convencional previsto no contrato); a segunda determina a imediata destruição da relação contratual assim que o facto futuro e incerto se verifica (uma vez verificada, importa a resolução automática do negócio jurídico).

II. A previsão no contrato (ao abrigo do princípio da liberdade contratual) de uma cláusula resolutiva expressa (resolução convencional) permite afastar a aplicação das normas dispositivas e supletivas do regime legal de resolução, possibilitando a criação de um direito convencional de resolução do contrato, a exercer nos termos e com os efeitos previstos no contrato.

III. Tendo em conta que a cláusula resolutiva expressa pode apresentar contornos distintos com consequências diversas, ter-se-á de recorrer às regras gerais de interpretação dos negócios jurídicos (arts. 236º e ss do CC) para determinar o respectivo sentido.

IV. Inserindo-se num contrato promessa de compra e venda uma cláusula dizendo que “caso a escritura de compra e venda não venha a ser outorgada na data designada nos termos do nº 1 da presente cláusula, até 31 de Julho de 2019, pelo facto da Terceira não obter licença para o ensino do francês ou financiamento por si requerido, a Primeira e os Segundos poderão considerar este contrato como resolvido, tendo direito à rescisão unilateral do mesmo e a devolver à Terceira o valor recebido, a título de sinal, em singelo”, estamos perante uma verdadeira cláusula resolutiva (convencional) expressa,

sendo que a interpretação possível da mesma (ao abrigo da teoria geral da interpretação do negócio jurídico, aqui aplicável – a interpretação que um declaratório normal, colocado na posição concreta do real declaratório (os RR/promitentes vendedores) razoavelmente, faria) é de que, em caso de não obtenção de financiamento, apenas à “Primeira e... Segundos” outorgantes (promitentes vendedores) foi concedido, por tal facto, o direito de resolução do contrato, não tendo a “Terceira Outorgante” (promitente compradora) sido contemplada pela mesma previsão contratual.

V. Esta é a única interpretação que tem um mínimo de correspondência no texto do contrato (cfr. 238.º, n.º 1, do CC), pois nele deixaram as partes expresso que apenas os promitentes-vendedores poderiam ver resolvido o contrato em caso de não obtenção de financiamento, inexistindo, portanto, qualquer lacuna que cumpra integrar.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>