

## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1508/18.7T8PTM.E1.S1	1 de julho de 2021	Vieira E Cunha

### DESCRITORES

Contrato-promessa de compra e venda > Incumprimento definitivo > Resolução do negócio > Ónus da prova > Restituição do sinal > Hipoteca > Cancelamento de inscrição > Obrigação > Mora > Interpelação admonitória

### SUMÁRIO

I. O incumprimento definitivo de contrato-promessa de compra e venda determinante da sua resolução pode ser devido a circunstâncias imputáveis a qualquer dos contraentes, ou a ambos, sendo que, neste caso, em lugar da aplicação individualizada de algum dos efeitos previstos no nº 2 do art. 442º do CC, pode justificar-se uma medida intermédia que, tendo em conta o disposto no art. 570º do CC, se traduza na restituição do sinal em singelo.

II. O ónus da prova da verificação da situação correspondente ao incumprimento definitivo recai sobre a parte a quem aproveita a sua invocação, sendo que, para esse efeito, apenas relevam os motivos que conduziram realmente à situação de incumprimento definitivo, e não outros que apenas foram invocados em momento posterior.

III. O eventual incumprimento de alguma obrigação acessória por parte do promitente-vendedor, como seja a demonstração do cancelamento de uma hipoteca registada sobre o imóvel, apenas pode determinar o incumprimento definitivo se, verificada uma situação de mora, o promitente-comprador conceder ao promitente-vendedor um prazo razoável para cumprir tal obrigação.

IV. Verificado o incumprimento definitivo do contrato-promessa por parte do promitente-comprador, por se recusar a pagar a totalidade do preço acordado, não produz quaisquer efeitos a alegação posterior, com a qual o promitente-vendedor não foi sequer confrontado, de que este não demonstrara, na data designada para a realização da escritura pública, o cancelamento de uma hipoteca.

## TEXTO INTEGRAL

I - AA e mulher **BB** intentaram a ação, com processo comum de declaração, contra **CC**, pedindo que:

- seja declarado o incumprimento definitivo e culposo do contrato-promessa pelo R., dando-se lugar às cominações previstas no art. 442º, nº 2, do CC;
- seja declarada a impossibilidade de cumprimento não culposa dos AA.;
- seja declarado resolvido o contrato-promessa de compra e venda celebrado entre AA. e R. por incumprimento definitivo e culposo deste;
- seja o R. condenado a restituir aos AA., em dobro, as quantias recebidas a título de sinal: € 31.000,00 + € 7.000,00 + € 70.000,00 = € 108.000,00 x 2 = € 216.000,00;
- tudo acrescido de juros vencidos e vincendos, desde a citação, até efetivo e integral pagamento.

Subsidiariamente pedem que:

- seja declarado que o contrato é nulo, por violação do disposto no art. 410º, nº 3, do CC, encontrando-se em falta o reconhecimento presencial das assinaturas e, consequentemente;
- seja o R. condenado a restituir aos AA. os montantes recebidos nos valores de € 31.000,00, € 7.000,00 e € 70.000,00 em singelo;
- tudo acrescido de juros vencidos e vincendos, desde a citação, até efetivo e integral pagamento.

Invocaram o incumprimento de contrato-promessa de compra e venda relativo a uma fração autónoma para habitação, que celebraram com o R. (promitente-vendedor), pelo valor de € 380.000,00, tendo entregue € 38.000,00 a título de sinal e ficando convencionado que a quantia de € 310.000,00 seria para pagamento do imóvel e € 70.000,00 para pagamento dos móveis que o equipavam.

Todavia, o R. solicitou ao A. marido o pagamento de € 70.000,00 em numerário, que o A. marido lhe entregou. Posteriormente, quando, na data da escritura definitiva, o A. marido se apresentou para celebrar a escritura, levando consigo cheque bancário de € 272.000,00 (remanescente do preço a pagar) e demais documentação necessária, o R. exigiu novamente o pagamento de € 70.000,00 já entregues, o que o A. recusou.

Acresce que, naquela data, o imóvel se encontrava onerado com duas hipotecas, pelo que a transação não se podia concretizar. E vindo o R. a marcar nova data para a celebração da escritura, nesta ocasião o prédio ainda se encontrava onerado com hipotecas.

O R. contestou, negando que alguma vez lhe tivesse sido entregue a quantia adicional de € 70.000,00 em numerário.

Deu instruções aos seus procuradores para que só aceitassem celebrar a escritura se o A. fosse portador de um cheque de € 342.000,00, que era o montante do preço em falta, mas como o A. não trazia consigo cheque desse valor na data de qualquer das escrituras, não veio a realizar-se a escritura, incumprindo os AA. o contrato promessa.

De resto, o valor acordado para o imóvel foi o de € 380.000,00 sendo o montante de € 70.000,00 meramente destinado a diminuir o imposto devido pela transação. Assim, ocorreu simulação, quanto ao valor declarado no contrato.

Nesta conformidade, o R. deduziu pedido reconvenicional:

- para que fosse declarada a nulidade relativa do contrato-promessa de compra e venda, por simulação quanto ao objeto e ao valor, mantendo-se válido o referido contrato com o preço realmente convencionado;
- para que fosse reconhecido o incumprimento definitivo, pelos AA., do contrato-promessa de compra e venda, reconhecendo-se ao R. o direito de fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal.

Na sentença a ação foi julgada improcedente e parcialmente procedente a reconvenção, reconhecendo-se ao R. o direito a fazer suas as quantias recebidas a título de sinal, no montante de € 38.000,00.

Tendo os AA. interposto recurso de apelação, a Relação revogou a sentença e em sua substituição, considerando que o incumprimento do contrato-promessa era de imputar a ambas as partes, condenou o R. a devolver aos AA. a quantia de € 38.000,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados desde a data da citação, até integral pagamento.

O R. interpôs recurso de revista na qual, no essencial, questiona os efeitos que a Relação extraiu do facto de na data designada para a realização da escritura ainda se encontrar registada hipoteca sobre a fração. Considera que qualquer efeito a extrair desse facto pressupunha que tivesse sido questionada a existência das hipotecas e que, por isso, nas circunstâncias do caso, o que releva unicamente é a recusa dos AA. de pagarem a totalidade do preço acordado.

Houve contra-alegações.

Cumpra decidir, por vencimento.

II - Factos provados, por ordem lógica e cronológica:

1. No final do ano de 2017, o R. decidiu colocar à venda o imóvel referido em **10.** destes factos provados (art. 37º da contestação).
2. Para o efeito, celebrou contratos de mediação imobiliária com diversas empresas de mediação imobiliária (art. 38º da contestação).
3. O negócio visado pela mediação imobiliária, de compra e venda do imóvel referido em **10.** destes factos provados, deveria ser concretizado pelo preço de (cerca) de € 400.000,00 (art. 40º da contestação).
4. O negócio visado pela mediação não incluía qualquer mobília ou equipamentos (art. 41º da contestação).
5. Em caso de concretização do negócio visado pela mediação imobiliária, o R. obrigou-se a pagar, a título de remuneração, à empresa de mediação imobiliária que lhe apresentasse o comprador, a quantia correspondente a 5% do preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal (art. 42º da contestação).
6. No dia 11-3-18, o R. recebeu uma chamada telefónica da sua mãe, dizendo-lhe que conhecera uma pessoa que estaria muito interessada na compra da fração autónoma, cujo contacto telefónico lhe transmitiu (art. 45º da contestação).
7. Nesse mesmo dia o R. contactou o A. marido, o qual lhe transmitiu que estaria interessado na compra da fração autónoma e pediu para reunir com o R. (arts. 46º e 47º da contestação).
8. Nessa oportunidade, quanto ao preço, o R. informou os AA. de que a fração autónoma estava anunciada em diversas agências imobiliárias pelo valor de € 400.000,00 (art. 49º da contestação).
9. No entanto, tendo em conta que os AA. não vinham através de nenhuma agência imobiliária, o que faria com que poupasse no valor da comissão imobiliária, o R. informou que estaria disposto a baixar o preço em 5% (o mesmo valor que seria cobrado por uma comissão da agência imobiliária, ainda que sem IVA), ou seja, € 20.000,00, aceitando, assim, concretizar o negócio da venda da fração autónoma pelo valor de € 380.000,00, preço que agradou aos AA. (arts. 51º a 53º da contestação).

10. Por contrato-promessa de compra e venda outorgado em 15-3-18, e que se encontra a fls. 421, os ora AA. prometeram comprar ao R., livre de ónus e encargos, a fração autónoma, destinada à habitação, designada pela letra “.....”, localizada na cave, r/c e 1º andar do Bloco ....., sendo a .... a contar de nascente, com garagem localizada na cave da fração, que corresponde ao tipo T2, com direito de uso exclusivo de 2 terraços de cobertura sobre a fração com barbecue, sita na. ...., edifício de 3 pisos com piscina, freguesia .... e ....., concelho ....., descrito na CRP .... sob o nº .....30 e inscrito na matriz sob o art. ....42 (arts. 1º da p.i. e 70º da contestação).

11. Nos termos do referido contrato-promessa, AA. e R. acordaram que a venda seria feita pelo preço global de € 380.000,00, sendo € 310.000,00 atribuídos à fração autónoma e € 70.000,00 atribuídos a todo o equipamento e mobiliário, sendo que, dos € 380.000,00, os ora AA. pagaram logo ao R., na referida data de 15-3-18, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 31.000,00, mediante a entrega de cheque sacado sob a CGD, com o nº .....28 (arts. 2º e 3º da p.i. e 82º da contestação - na redação adotada em 2ª instância).

12. Nos termos do referido contrato-promessa, o preço prometido, no valor de 380.000,00, seria pago da seguinte forma:

a) a quantia de € 31.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento, através de cheque bancário, sacado sobre a CGD, com o nº .....28, quantia essa da qual o R. deu quitação com a celebração do contrato-promessa;

b) a quantia de € 7.000,00, a título de reforço de sinal, através de transferência bancária para a conta titulada pelo R. junto do BCP, à qual corresponde o IBAN .....05, a realizar até ao dia 23-3-18; e

c) o remanescente, no valor de € 342.000,00, através de cheque bancário, na data da outorga da escritura pública de compra e venda (resposta ao art. 71º da contestação).

13. O R., na data da outorga do contrato promessa, estava patrocinado por advogado constituído à sua escolha, a Drª DD (art. 106º da p.i.).

14. Posteriormente, os AA. e o R. acordaram que parte do preço fosse paga em numerário (art. 54º da contestação).

15. O R. não tinha a certeza da legalidade do pagamento de € 70.000,00 em numerário e procurou confirmá-la, o que foi feito pela advogada Drª DD, pelo que decidiu avançar com o negócio (arts. 58º a 60º da contestação).

16. Para formalização do contrato-promessa de compra e venda, o R. e os AA. encontraram-se no escritório da advogada DD, em .... (art. 6º da p.i.).

17. Consta ainda do contrato-promessa que a escritura de compra e venda ficava desde logo agendada para o dia 17-4-18, pelas 14h no Cart. Notarial a cargo do Dr. EE, em ....., nos termos da cláus. 7ª do CPCV, que dispõe:

“A escritura de compra e venda está agendada por acordo dos outorgantes para o dia 17-4-18 pelas 14 h, no Cartório Notarial a cargo do Dr. EE em .... podendo, no entanto, ser outorgada até ao dia 20-4-18, em caso de incumprimento de natureza excecional, nomeadamente urgência de saúde” (arts. 7º, 52º e 86º da p.i. e 80º da contestação).

18. Os AA. e o R. celebraram o acordo que denominaram de contrato-promessa de compra e venda, relativo a uma fração urbana e ao respetivo equipamento e mobiliário, que está na pasta de fls. 141, tendo as suas assinaturas sido reconhecidas presencialmente pela Drª DD, conforme consta de documento em anexo ao referido contrato, tendo esse reconhecimento de assinaturas sido registado no sistema informático da Ordem dos Advogados como reconhecimento simples, conforme resulta de outro documento em anexo ao dito contrato (facto aditado na Relação).

19. A marcação da escritura pública de compra e venda competia ao R., o qual se comprometeu a notificar os AA., ou o seu representante, do dia e local para a outorga da referida escritura, com, pelo menos, 5 dias de antecedência (art. 81º da contestação).

20. Para além dos € 31.000,00 inicialmente pagos, a título de reforço de pagamento de sinal, pagaram ainda os AA. ao R. em 16-3-18, a quantia de € 7.000,00, mediante transferência bancária para conta do R. (arts. 4º da p.i. e 83º da contestação).

21. Os AA. entregaram ao R. a título de sinal e reforço de pagamento a quantia global de € 38.000,00 (arts. 5º da p.i. e 84º e 151º da contestação).

22. Quer o A. marido, quer a A., são emigrantes em ....., ele há 50 anos, ela há 45 anos (arts. 8º da p.i. e 25º e 26º da réplica).

23. E, por motivos de saúde da A. mulher, os AA. tiveram que se deslocar a ....., tendo a A. mulher emitido a favor do A. marido uma procuração para que a pudesse representar na escritura (resposta ao art. 9º da p.i.).

24. Sendo que o A. marido voltou a Portugal para a outorga da prometida venda (art. 10º da p.i.).

25. No dia 13-4-18 o A. marido e o R. encontraram-se no escritório da Dr<sup>a</sup> DD, o que voltou a acontecer em 16-4-18, tendo nesta ocasião o A. marido e o R. reunido a sós nesse escritório da Dr<sup>a</sup> DD (arts. 15<sup>o</sup> a 17<sup>o</sup> da p.i. e 92<sup>o</sup> e 93<sup>o</sup> da contestação).

26. Ainda na reunião de 13-4-18, o R. alertou para a possibilidade de não poder estar presente pois teria que se deslocar a ..... para o nascimento do seu afilhado, filha de uma irmã da sua noiva, pelo que, na mesma data, foi outorgada uma procuração a favor do primo do R., FF, para o representar na escritura pública de compra e venda (arts. 99<sup>o</sup> e 100<sup>o</sup> da contestação).

27. Sucede que, numa posterior reunião com a sua contabilista, em que o R. falou do negócio, foi por esta alertado para a ilegalidade do negócio, que - a concretizar-se - consubstanciaria um crime de fraude fiscal, o que a sua mandatária não lhe tinha dito e preocupou o R. (arts. 88<sup>o</sup> a 100<sup>o</sup> da contestação).

28. O R. deu instruções ao seu primo, que o ia representar, para apenas assinar a escritura pública com a entrega do cheque bancário no valor de € 342.000,00, correspondente ao remanescente do preço prometido e para não receber qualquer montante em numerário (art. 109<sup>o</sup> da contestação).

29. No dia da outorga da escritura (17-4-18), o A. marido deslocou-se ao Cart. Notarial de .... a cargo do Dr. EE para outorga da escritura, fazendo-se acompanhar de cheque bancário no valor de € 272.000,00, e não de cheque bancário no valor de € 342.000,00, bem como dos comprovativos de pagamento do IMT e Selo (arts. 21<sup>o</sup> da p.i., 110<sup>o</sup>, 111<sup>o</sup> e 142<sup>o</sup> da contestação e 9<sup>o</sup> da réplica).

30. Ali, o R., fazendo-se representar pelo procurador (e seu primo), o Sr. FF, recusou assinar a escritura, solicitando ao Cartório a emissão de uma certidão de não realização do ato, porque exigia ao A. marido o pagamento de € 70.000,00 que alegava estarem em falta, o que o A. marido recusou pagar, argumentando já ter pago tal quantia (arts. 22<sup>o</sup>, 23<sup>o</sup> e 84<sup>o</sup> da p.i.)

31. O A. marido obteve, só nessa ocasião, do procurador do R., uma cópia do contrato-promessa, que até aí não tinha (art. 26<sup>o</sup> da p.i.).

32. Foram efetuados ao R. dois empréstimos, pela sua irmã, GG, um no valor de € 50.000,00, em 20-10-17, e outro no valor de € 20.000,00, em 1-3-18, mediante a garantia de hipotecas sobre o imóvel referido em **10.** destes factos provados (art. 61<sup>o</sup> da p.i.).

33. À data de 17-4-18 havia hipoteca inscrita sobre o imóvel para garantia de crédito de € 20.000,00 (arts. 23<sup>o</sup> da p.i. e 10<sup>o</sup> e 17<sup>o</sup> da réplica).

34. Após, o R. procurou uma nova advogada, a Dr<sup>a</sup> HH, que o aconselhou a interpelar novamente os AA. para comparecer, numa segunda data, na escritura pública de compra e venda da fração (art. 113<sup>o</sup> da

contestação).

35. Assim, seguindo as instruções da sua nova advogada, o R. enviou uma comunicação aos AA., notificando-os para comparecer, no dia 14-5-18, pelas 10 h, no Cart. Notarial a cargo do Dr. EE, devendo ser portadores de um cheque bancário, no valor de € 342.000,00, para pagamento do remanescente do preço (art. 114º da contestação).

36. E, no dia 24-4-18 os AA. receberam uma missiva da parte do R. agendando a escritura para o dia 14-5-18, no mesmo Cartório, sendo desde logo advertidos de que deveriam ser portadores de cheque bancário no valor de € 342.000,00, sob pena de o R. perder definitivamente interesse na concretização definitiva do negócio e fazer suas as quantias recebidas a título de sinal da parte dos AA., no valor de € 38.000,00 (arts. 34º e 85º da p.i. e 115º da contestação).

37. No dia 14-5-18, pelas 10 h, e conforme missiva recebida da parte do R., o A. marido, levando consigo a procuração que detém da A. mulher para efeitos da aludida compra, cheque bancário para pagamento do que entendia ser o remanescente do preço, ou seja, € 272.000,00 (e não € 342.000,00), bem como os comprovativos da liquidação do respetivo IMT e imposto de selo, compareceu no Cart. Notarial a cargo do Dr. EE, em ....., onde, mais uma vez, o R. se fez representar por procurador, desta feita, o Sr. II (arts. 43º, 44º e 90º da p.i. e 116º e 117º da contestação).

38. O procurador do R. não se fazia acompanhar de documentação da sua identificação, mas foi buscá-la nesse momento ao seu carro (art. 16º da réplica).

39. A escritura, de igual modo, não veio a ocorrer em 14-5-18, não se tendo igualmente as partes entendido quanto ao montante a liquidar nessa altura (arts. 45º, 46, 50º, 56º, 57º, 91º, 93º e 95º da p.i. e 116º, 117º e 144º da contestação).

40. Não ocorreu nenhum caso de urgência de saúde, que motivasse a marcação da escritura para o dia 14-5-18 (arts. 87º e 88º da p.i.).

41. À data de 14-5-18 o imóvel mantinha-se onerado com uma hipoteca para garantia de crédito de € 20.000,00 (arts. 45º, 46º, 91º e 95º da p.i.).

42. Após 14-5-18, o R. já havia procedido ao cancelamento de outra hipoteca, no valor de € 50.000,00, que também chegou a onerar o imóvel (art. 62º da p.i.).

43. Por carta registada e datada de 15-5-18, enviada ao R. e a qual foi recebida no dia 24-5-18, vieram os AA. a resolver o aludido contrato promessa e, nessa conformidade, exigindo em dobro as quantias que alegavam terem sido pagas a título de sinal, designadamente: € 31.000,00 + € 7.000,00 + € 70.000,00 = €



108.000,00 x 2 = € 216.000,00, para além de terem apresentado queixa-crime contra o R. (arts. 58º, 59º e 101º a 103º da p.i.).

44. Por seu lado, nessa sequência, o R. enviou igualmente uma comunicação aos AA., nos termos da qual considerou o contrato-promessa definitivamente incumprido e comunicou que iria fazer suas as quantias entregues a título de sinal no âmbito do contrato-promessa (art. 118º da contestação).

45. Pese embora o contrato refira que o imóvel é vendido com mobílias e equipamentos no valor de € 70.000,00, nunca foi redigida ou junta ao aludido contrato qualquer relação ou descrição dos mesmos (arts. 37º da p.i. e 76º e 77º da contestação).

46. Quando o imóvel foi apresentado e prometido vender aos AA. encontrava-se mobilado e equipado, mas quando se efetuou auto de arresto no apenso A, no dia 22-5-18, foi verificado que o imóvel se encontrava então sem mobiliário e equipamento, exceto equipamentos de cozinha, como frigorífico e fogão ou ar condicionado (arts. 38º a 42º da p.i.).

47. Estando tudo encaminhado para a venda da fração autónoma e encontrando-se agendada a escritura pública de compra e venda para o dia 17-4-18, o R. e a sua companheira começaram à procura por um imóvel para comprar ou arrendar para, dessa forma, poder desocupar a fração autónoma, até à data agendada para a outorga da escritura pública, tendo, posteriormente, desocupado a fração autónoma de bens móveis, e, no dia 13-4-18, foi celebrado um contrato de arrendamento com JJ do imóvel onde viria a residir com a sua companheira (arts. 85º a 87º da contestação).

48. O R. arrendou a moradia com piscina, referida em **47.** desde 13-4-18, para o que paga uma renda mensal no valor de € 2.000,00, sendo que, aquando da outorga do aludido contrato de arrendamento, entregou ao senhorio a quantia de € 8.200,00 e ficando logo previsto no mês de julho de 2018 o pagamento de mais € 6.000,00, em 1 de setembro mais € 2.000,00 (art. 63º da p.i.).

49. E também, em 26-4-18, se encontrava o R. em negociações sobre os termos e condições de contrato de trespasse de estabelecimento comercial, no concelho de ..... (art. 64º da p.i.).

50. O imóvel referido em **10.**, de tipologia T-2, que tem o valor patrimonial de € 142.910,00, foi adquirido pelo R. por dação em cumprimento em 10-7-17, pelo valor de € 100.000,00, a Ventos de Sucesso Unipessoal, Lda, por dívida a Êxitoportunidade, Unipessoal, Lda (arts. 71º e 72º da p.i.).

51. São do ..... (tal como o R.) os sócios ou gerentes daquelas duas sociedades, assim como tem sido no .... que o R. tem vivido a maior parte da sua vida (art. 73º da p.i.).

52. No dia 24-4-18 veio o R. apresentar pedido para explorar a prometida fração em regime de alojamento

local, para o que instruiu o respetivo processo junto da Câmara Municipal de ..... (arts. 77º a 79º da p.i.).

53. O R. já teve a correr contra si o proc. nº 2066/14....., por dois crimes de detenção de arma proibida, tendo, entretanto, ocorrido condenação em 1ª instância (art. 60º da p.i.).

III - Decidindo:

1. Perante as decisões contraditórias das instâncias, importa apreciar se deve considerar-se que o incumprimento do contrato-promessa de compra e venda é exclusivamente imputável aos AA., como decidiu a 1ª instância, por se recusarem a fazer o pagamento de uma parte do preço acordado, ou se é de imputar também ao R., pelo facto de não se ter comprovado o cancelamento da hipoteca, com o efeito que foi declarado pela Relação, isto é, com devolução do sinal em singelo que o R. recebeu.

2. A situação de incumprimento decorre de diversas circunstâncias objetivas ou subjetivas, nem sempre líquidas, dependendo, com muita frequência, da análise, sempre variada, das concretas situações de facto e também do teor do clausulado contratual.

Podemos, no entanto, partir do pressuposto, afirmado em múltiplos arestos deste Supremo Tribunal de Justiça, em correspondência com o que vem sendo produzido na doutrina, que a simples mora de qualquer dos promitentes, em regra, é insuscetível de determinar a resolução do contrato-promessa e os respetivos efeitos previstos no art. 442º, nº 2, do CC, designadamente a devolução do sinal em dobro, para o promitente-vendedor, ou a perda do sinal prestado, para o promitente-comprador.

Para além das situações e que exista uma convenção resolutiva expressa, nos termos do art. 432º, nº 1, do CC, designadamente decorrente de uma cláusula que tenha fixado um prazo improrrogável, e sem embargo também dos casos em que o efeito resolutivo possa encontrar justificação na falta de interesse objetivo de alguma ou de ambas as partes no cumprimento do contrato (art. 808º, nº 1, 1ª parte), a situação de incumprimento definitivo depende da existência de mora da contraparte e da posterior fixação de um prazo razoável para que a mesma seja purgada, nos termos da 2ª parte deste preceito. É claro, sem embargo, nestes casos, de situações em que tenha sido comunicada a intenção expressa de não cumprir ou exista algum comportamento concludente nesse sentido, como se decidiu nos Acs. deste STJ, de 7-10-20, 341718 e de 11-11-20, 2117/18, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), relatados pelo ora relator, com menção de outros casos em que essa situação se verificou.

Trata-se de jurisprudência e de doutrina pacífica.

Também é pacífico o entendimento de que qualquer situação de incumprimento definitivo do contrato-promessa pode resultar de condutas imputadas a ambos os promitentes. Apurada esta situação, os resultados serão naturalmente diversos dos que resultariam da aplicação direta do art. 442º do CC,

importando associar a este preceito que estabelece a quantificação da indemnização pelo incumprimento o disposto no art. 570º do CC que legitima a distribuição das responsabilidades em função do comportamento assumido por cada uma das partes. Assim foi decidido, por exemplo, nos Acs. deste STJ, de 12-9-17, 148/14, e de 15-3-12, 9818/09, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Para esse efeito, o mencionado art. 570º do CC deve ser devidamente adaptado ao regime incompleto do contrato-promessa, mantendo sempre o pressuposto basilar de que se verifique, em relação a ambas as partes, uma situação de incumprimento definitivo, nos termos já enunciados.

Para a resolução do concreto litígio, também é seguro que a verificação da situação de incumprimento imputável a alguma ou a ambas as partes deverá ser apreciada em função das circunstâncias que marcaram a fase decisiva tendente à outorga do contrato prometido, devendo ser desconsideradas ou desvalorizadas alegações posteriores que não sejam coerentes com os motivos que determinaram a frustração do resultado, por corresponderem, por exemplo, a justificações “plantadas” a posteriori pela parte para agravar a posição da contraparte e desgravar a sua.

Sendo o contrato-promessa um contrato preparatório, é importante que na sua execução cada parte outorgante pautar o seu comportamento de acordo com as regras da boa fé, como o assinala o nº 2 do art. 762º do CC, o que se mostra especialmente relevante tendo em conta as expectativas mútuas e a necessidade de que nenhuma delas seja surpreendida, a destempo, com exigências ou com justificações que não lhe tenham sido oportunamente assinaladas.

Por fim, para que se considere verificado o incumprimento contratual relevam seguramente as obrigações principais que cada parte tenha assumido, ou seja, a obrigação do promitente-vendedor de outorgar na escritura de compra e venda, emitindo a declaração de venda, no caso, “livre de ónus, encargos e responsabilidades”, tendo como sinalagma a obrigação do promitente-comprador de efetuar o pagamento do preço acordado. Contudo, não está afastado o relevo emergente do cumprimento oportuno de obrigações acessórias ligadas, por exemplo, à comprovação da situação jurídica em que se encontra o bem, designadamente se está ou não está livre de garantias hipotecárias a favor de terceiros.

3. No caso concreto, a 1ª instância concluiu que o incumprimento era de imputar em exclusivo aos AA. pelo facto de se negarem a pagar ao R. o montante de € 70.000,00 relativamente ao preço acordado, recusa que mantiveram mesmo depois de terem sido convocados para uma segunda data com a cominação de que, mantendo-se a situação de incumprimento, operaria a resolução do contrato com perda do sinal prestado, no valor de € 38.000,00.

Já a Relação, sem desconsiderar a responsabilidade dos AA. pela frustração do contrato prometido, valorizou paralelamente o facto de nas datas em que os AA. foram convocados para a outorga da escritura de compra e venda não estar demonstrado o cancelamento de uma hipoteca de € 20.000,00 que pendia

sobre a fração autónoma. Conjugando ambos os fatores, a Relação concluiu que o incumprimento do contrato-promessa era de imputar a ambas as partes e, numa decisão salomónica, determinou a devolução aos AA. do singelo que haviam adiantado.

Não cremos que seja esta a solução mais correta, tendo em conta o concreto circunstancialismo apurado. Ao invés, tal objetivo mostra-se alcançado pela sentença de 1ª instância que agora se confirma quando se procede a uma análise distanciada dos verdadeiros motivos que estiveram na génese da frustração do contrato prometido.

Para a equação já foi definitivamente eliminada a tese que os AA. espelharam na petição inicial no sentido de se eximirem a qualquer responsabilidade pela não concretização do contrato prometido, a qual não encontrou eco na matéria de facto, assim se explicando que, por não terem demonstrado o pagamento ao R. da quantia adicional de e 70.000,00, tanto a 1ª instância como a Relação lhes tivessem imputado responsabilidade pela não outorga da escritura pública de compra e venda.

Da matéria de facto emerge que o preço acordado pelas partes foi de € 380.000,00, tendo os AA. adiantado o sinal correspondente à quantia global de € 38.000,00, ficando por pagar o valor de € 342.000,00 que deveria ser entregue na data da realização da escritura.

Mas os AA. vieram alegar que pagaram ainda ao R. a quantia adicional de € 70.000,00 em numerário.

Porém, a demonstração deste facto superveniente, de natureza parcialmente extintiva daquela obrigação, recaía sobre os AA. que não satisfizeram o ónus correspondente. Aliás, não apresentaram qualquer documento, como um recibo de quitação que poderiam ter exigido, nos termos do art. 787º do CC, tendo sido considerados insuficientes outros meios de prova.

Neste contexto, como afirmaram as instâncias, perante os factos apurados, a sua recusa de pagamento da quantia de € 342.000,00 era destituída de fundamento, quer na primeira, quer na segunda marcação da escritura pública de compra e venda.

Por isso, a conclusão é a de que a sua recusa em outorgar a escritura nas condições pré-acordadas, mesmo depois de terem sido intimados a comparecer numa segunda marcação, determinou para os AA. uma situação de incumprimento definitivo, nos termos do art. 808º, nº 1, do CC, mostrando-se justificada a interpelação admonitória que o R. antecipadamente promoveu com a referida cominação.

Ora, uma vez que a decisão que lhes imputou o incumprimento definitivo foi confirmada pela Relação e que os AA. nem sequer interuseram recurso de revista, está definitivamente assumido que os AA. incumpriram o contrato-promessa e que, por isso, não adquiriram o direito a receber do R. o dobro do sinal prestado, como pretendiam.

4. Na presente ação, os AA. vieram alegar que a situação de incumprimento era de imputar ao R., uma vez que nas duas ocasiões em que foi marcada a outorga da escritura pública de compra e venda, e designadamente na última, ainda não tinha sido cancelada a hipoteca que recaía sobre a fração, sendo que, nos termos do contrato-promessa, a venda da fração seria livre de ónus e encargos.

A este respeito, apurou-se apenas que nas duas datas designadas para a realização da escritura pública - 17-4-18 e 14-5-18 - ainda estava inscrita a hipoteca no valor de € 20.000,00 (factos **33.** e **41.**).

Porém, a alegação dos AA. a respeito da persistência da hipoteca apenas surgiu na carta que dirigiram ao R. em 15-5-18, já depois de, no dia anterior, se ter frustrado a outorga da escritura pública para a qual foram convocados com a cominação correspondente ao incumprimento definitivo do contrato. Ou seja, tal alegação apenas surgiu depois de já se ter constituído a situação de incumprimento definitivo imputável aos AA., não existindo qualquer sinal de que essa aspeto tivesse sido anteriormente assinalado e que, além disso, tenha sido por esse motivo ou também por esse motivo que os AA. se recusaram a outorgar na escritura pública.

Tudo leva a concluir que se tratou de uma justificação artificial que apenas surgiu no radar deste conflito depois de os AA. terem sido confrontados com os efeitos do seu incumprimento definitivo, pela frustração da segunda oportunidade que lhes foi concedida para a concretização do contrato de compra e venda mediante o pagamento da totalidade do preço.

Seguramente que o promitente-vendedor apenas cumpriria a sua parte do compromisso contratualmente assumido se, na ocasião em que viesse a ser outorgada a escritura pública de compra e venda, estivesse assegurada a extinção das hipotecas. Tal soe ocorrer frequentemente através da exibição de documento demonstrativo do distrate elaborado pelo credor hipotecário, mas, em função das circunstâncias, pode justificar a exigência por parte do promitente-comprador de apresentação de uma certidão extraída do registo predial demonstrativa do referido cancelamento.

Porém, no caso concreto, apurou-se apenas o que consta do ponto **41.**, ou seja, que “à data de 14-5-18 o imóvel mantinha-se onerado com uma hipoteca para garantia de crédito de € 20.000,00”.

Este simples facto não revela, por si, que o vendedor não era portador de um documento de distrate dessa hipoteca. Além disso, não foi alegado ou provado que, em qualquer ocasião anterior, os AA. lhe tivessem assinalado o relevo do cancelamento da hipoteca ou, ao menos, o tivessem avisado de que a apresentação de um documento demonstrativo do distrate constituía um passo decisivo para a concretização da compra e venda e pagamento do preço remanescente. Não foi demonstrado que foi por causa da persistência do registo hipotecário que os AA. se recusaram a outorgar na escritura de compra e venda, pois o único registo objetivo é o de que se recusaram a pagar a parcela do preço correspondente à quantia de €

70.000,00.

Ou seja, numa situação em que era legitimamente exigido aos AA. o pagamento do preço em falta, recusaram-se a pagar uma parcela substancial de € 70.000,00 sem demonstração de que tivessem feito ao R. qualquer exigência que o tornasse ciente da necessidade de comprovar a desoneração da fração hipotecada e dos efeitos que decorreriam da falta de demonstração desse facto tido por relevante.

A alegação da persistência do registo hipotecário surgiu apenas aquando da comunicação que fizeram aos AA., já depois de se ter constituído a situação de incumprimento definitivo por razões imputáveis aos AA., sendo depois inserido na petição inicial desta ação para justificar uma alegada situação de incumprimento definitivo imputável ao R.

Ainda que, porventura, na data marcada para a realização da escritura, o R. estivesse em falta quanto ao cumprimento da obrigação acessória ligada à extinção da hipoteca, tal geraria simplesmente uma situação de mora que era insuscetível de determinar, por si só, a invocação do incumprimento definitivo do contrato-promessa por parte do R., efeito que careceria da concessão de um prazo adicional e razoável para o R. dar seguimento a tal exigência.

5. Contra o que foi afirmado pela Relação, a matéria de facto apurada não revela qualquer situação de “impasse” quanto à conclusão do contrato prometido que seja imputável a ambas as partes. Pelo contrário, sendo inequívoco que no dia 14-5-18 ocorreu o incumprimento definitivo dos AA. traduzido pela sua recusa de pagamento de uma parte substancial do preço acordada, não se apurou que outro motivo adicional, imputável ao R., tenha estado na origem dessa recusa.

A situação de “impasse” que foi referida pela Relação apenas ocorreria se, a par da recusa dos AA. em efetuarem o pagamento da quantia de € 70.000,00, tivesse também ocorrido a recusa ou a inércia do R. em demonstrar, num prazo razoável, concedido em tempo oportuno, o cancelamento da hipoteca.

Por conseguinte, não havendo qualquer motivo para assacar ao R. qualquer comparticipação da situação de incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, há que concluir pela revogação do acórdão recorrido e pela reposição da sentença de 1ª instância.

IV – Face ao exposto, acorda-se em julgar procedente a revista, revogando-se o acórdão recorrido e ripristinando-se a sentença de 1ª instância que considerou exclusivamente imputável aos AA. o incumprimento do contrato-promessa, reconhecendo ao R. o direito de fazer sua a quantia de € 38.000,00 recebida como sinal.

Custas da revista e da apelação a cargo dos AA.

Notifique.

Nos termos do art. 15º-A do DL nº 10-A, de 13-3, aditado pelo DL nº 20/20, de 1-5, declaro que o presente acórdão tem o voto de conformidade do Exmº Cons. Tomé Gomes e voto de desconformidade, com declaração de vencido, do Exmº Cons. Vieira e Cunha.

Abrantes Geraldês (Relator por vencimento)

Tomé Gomes

Vieira e Cunha (Com voto de vencido anexo)

Vencido, como relator, nos termos do projecto que apresentei e no qual, sumariamente, concluí:

Em causa, na revista, encontrava-se apenas a fundamentação do acórdão recorrido no sentido da responsabilidade também atribuída ao promitente vendedor, na inexecução do contrato - facto que determinou a condenação do Réu promitente vendedor na devolução em singelo do sinal prestado.

Não se questionava no recurso a responsabilidade dos promitentes compradores, definitivamente fixada com a decisão da apelação - a não prova da alegação do Autor de que pagou previamente ao Réu a quantia de € 70 000 autoriza a concluir que o Autor não se disponibilizou a pagar a integralidade do preço ainda em dívida à data ou datas para que foi prevista a escritura.

Todavia, os factos provados, e apenas, também autorizam a que se conclua que o contrato-promessa foi incumprido na mesma medida pelo promitente vendedor, por via da desconformidade entre o acordo da promessa e a situação onerada do bem prometido vender, incluindo nas datas estabelecidas para a celebração do contrato definitivo (na responsabilidade contratual, presume-se a culpa - artº 799º nº 1 CCiv).

Da mesma maneira que resultou provado que o Autor se não dispôs ao pagamento de € 70 000, no acto da escritura, também, reciprocamente, na primeira data marcada para a escritura, o prédio se encontrava onerado com duas hipotecas, para garantia, respectivamente, de € 50 000 e de € 20 000. Na segunda data marcada para a escritura, o Réu/Reconvinte ainda mantinha a fracção onerada com uma hipoteca para garantia de € 20 000.

O incumprimento do Autor, promitente comprador, não pode apagar a situação onerada do bem prometido, à data ou datas fixadas para a celebração do contrato de compra e venda prometido, relativo à fracção predial.

Por outro lado, ainda que não se demonstre que, previamente à respectiva declaração de resolução, o Autor promitente comprador tivesse invocado a existência de oneração do bem como fundamento de incumprimento do promitente vendedor, designadamente no momento em que, perante o notário, as aprezadas escrituras se malograram, trata-se do segundo fundamento invocado na declaração de resolução e, como tal, é esse um fundamento para o incumprimento do contrato, na perspectiva do Autor.

O direito do promitente comprador à configuração jurídica do direito sobre o bem semelhante à prevista na prevista na promessa constitui-se como uma obrigação que, embora secundária ou acessória da obrigação de facere consistente na celebração do contrato prometido, quando incumprida, conduz ao incumprimento contratual.

Como escreve Ana Prata (O Contrato-Promessa e o Seu Regime Civil, 2001, pgs. 660 e 662), “como primeira expressão do direito a exigir o cumprimento pontual da obrigação principal, tem o credor direito a exigir do devedor a extinção do direito constituído sobre o bem, por forma a reconduzi-lo à sua identidade jurídica prevista na promessa”, sendo aplicável o regime do incumprimento total e definitivo.

Por outro lado, as diligências no sentido do preenchimento dos pressupostos jurídicos necessários à conclusão do contrato prometido cabem àquele dos contraentes que se encontrar em posição de as levar a cabo com êxito.

Para o efeito de evicção da culpa na pessoa do promitente vendedor (contrariando o concluído na Relação) invoca o Recorrente os procedimentos habituais nas escrituras de compra e venda com recurso a crédito bancário, para concluir que decorre do próprio acto notarial o cancelamento da hipoteca.

Não se negando tal prática usual, a mesma não se podia impor às partes se não decorresse do próprio contrato ou da lei.

A alegação de que o pagamento do valor da hipoteca ao credor terceiro poderia ser sempre oferecido simultaneamente com o pagamento do preço e no momento da realização da escritura assume, no circunstancialismo fáctico dos autos, com o devido respeito, valor meramente conjectural e especulativo.

A única certeza a afirmar é a de que, nas duas datas fixadas pelo promitente vendedor, as duas (na primeira data) ou uma das hipotecas (na segunda data) permanecia vigente e registada.

Era ao Réu a quem cabia provar que se encontrava em condições de proceder à expurgação dos ónus e não vale, a esse respeito, invocar a normalidade do acontecer.

Também, na linha do maior respeito pelos fundamentos que venceram, os factos demonstram que a declaração antecipada e irreversível de perda de interesse na celebração do contrato prometido coube ao



Réu promitente vendedor (factos 33 e 39), num momento em que o contrato não se encontrava em condições de ser concluído, com a contribuição culposa do declarante promitente vendedor.

Na verdade, se o promitente comprador se não dispôs a pagar € 70.000, também o promitente vendedor não praticou os actos necessários ao cumprimento da sua prestação de facto (artº 813º CCiv), ou seja, a desoneração do prédio, à data em que declarou o seu incumprimento irreversível.

Os factos chegaram assim a juízo, constatando-se o incumprimento definitivo da promessa por ambas as partes, não se podendo agora conceber a necessidade de fixação de prazo admonitório, a cargo dos AA., quando o Réu, tendo declarado antecipadamente a perda de interesse no negócio, caso os AA. não pagassem a integralidade do preço, e declarando que faria seu o sinal recebido, também nunca ofereceu aos AA. a prestação devida, encontrando-se em mora quando efectuou a respectiva interpelação admonitória, com fixação de uma segunda data para a celebração do contrato definitivo.

Na elucidativa formulação de Baptista Machado (RLJ 116º/358), a mora do credor, no direito português, funda-se “no princípio segundo o qual cada um responde pelas consequências que uma conduta sua voluntária e livre possa fazer repercutir sobre a implementação de um projecto obrigacional em que é parte”.

Finalmente, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem-se orientado no sentido de que, em tais situações, se justifica a aplicação do artº 570º CCiv, e que, equivalendo-se as condutas não só quanto ao grau de culpa, mas também quanto às respectivas consequências (a conduta dos AA. porque nunca se dispuseram a pagar o preço acordado, argumentando já ter pago € 70 000, como não demonstraram; a conduta dos RR. porque se propunham vender um bem onerado por hipoteca ou hipotecas), a solução se encontra na restituição pelo promitente vendedor do sinal recebido, mas em singelo – nesse sentido, veja-se o Ac. S.T.J. 12/9/2017 Col.III/37 – Júlio Gomes. Era igualmente a opinião de Vaz Serra, em anotação ao Ac. S.T.J. de 14/5/76, cit. in Ac. S.T.J. 12/9/2017.

A decisão recorrida, da Relação, obrigando à devolução do sinal em singelo, por parte do promitente vendedor, era assim a adequada à concreta factualidade resultante da prova efectuada.

Vieira e Cunha

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