

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
391/20.7T8PVZ.P1	21 de novembro de 2021	Joaquim Moura

DESCRITORES

Impugnação da decisão da matéria de facto > Ónus de alegação > Rejeição do recurso > Contrato promessa de compra e venda > Incumprimento definitivo

SUMÁRIO

I - Não cumprem o ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto de recurso quanto à impugnação da matéria de facto, por omitirem, quer nas conclusões, quer no “corpo” da motivação do recurso, os concretos pontos de facto que consideram erradamente julgados, os réus/recorrentes que se limitam a afirmações vagas (o tribunal «... decidiu mal na avaliação da prova produzida em audiência de julgamento, concatenada com a prova documental junta aos autos» e «ponderou erradamente as provas, claras e suficientes de que dispunha para julgar improcedente a presente acção») e a remissões genéricas («...prova produzida em julgamento, acompanhada da prova documental junta aos autos», «análise subjectiva e contraditória da prova produzida, acima de tudo, contrária aos documentos juntos aos autos» e «dos autos consta abundante prova documental»), pelo que se impõe, nesse conspecto, a rejeição do recurso;

II - O cumprimento, para produzir os seus efeitos, deve ser exacto, isto é, completo, pleno, inteiramente coincidente com a prestação devida. O devedor deve, portanto, efectuar a prestação exacta, no lugar e tempo próprios, nos precisos termos em que a obrigação se constituiu;

III - Não cumpre a sua obrigação o promitente-vendedor que, até à data prefixada (09.10.2018), bem como até às três datas agendadas para outorga da escritura da compra e venda, não conclui as obras de reparação da moradia prometida vender, condição para a realização da escritura;

IV - Não tendo os réus ilidido a presunção estabelecida no artigo 799.º, n.º 1, do Código Civil, tratando-se de uma obrigação com termo certo (até 09 de Outubro de 2018), é claro e inequívoco que incorreram numa situação de incumprimento temporário ou mora (artigos 804.º, n.º 2, e 805.º, n.º 2, al.a) do Código Civil), pois ultrapassaram o prazo prefixado;

V - Se, na sequência da interpelação admonitória dos promitentes-compradores para cumprirem a obrigação de concluírem as obras de reparação, os promitentes-vendedores acabaram por vender a moradia a terceiros, daí resulta uma situação de impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa a estes imputável, assimilável ao incumprimento definitivo, que confere aos primeiros o direito ao duplum do

sinal prestado.

TEXTO INTEGRAL

Processo n.º 391/20.7T8PVZ.P1

Juízo Central Cível de Póvoa de Varzim (J1)

Comarca do Porto

Acordam na 5.ª Secção do Tribunal da Relação do Porto

I - Relatório

1. Configuração da acção

Em 10 de Março de 2020, B... e esposa C... intentaram no Juízo Central Cível de Póvoa de Varzim, Comarca do Porto, a presente acção declarativa sob forma de processo comum contra D... esposa E..., peticionando a sua condenação a pagar-lhe a quantia de € 84.000,00, acrescida de juros de mora a contar da citação.

Para tanto, alegaram, em síntese, que:

Celebraram, em 03 de Maio de 2018, contrato-promessa com os réus, pelo qual prometeram comprar-lhes, pelo preço de €210.000,00, o prédio urbano (moradia) composto de cave e rés-do-chão, destinada a habitação, sita no ..., freguesia

A título de sinal, entregaram-lhe a quantia de €42.000,00.

Foi convencionado que a escritura da prometida compra e venda seria outorgada até ao dia 9 de Outubro de 2018, desde que estivessem concluídos todos os trabalhos de reparação (que enumeram) da moradia, uns, no exterior e outros no interior, a cargo dos promitentes-vendedores.

O prazo de cinco meses para a realização dessas obras foi aceite pelos autores como condição essencial da celebração do contrato prometido.

Acontece que o réu atrasou, sistematicamente, a conclusão das obras, não lhes deu qualquer informação sobre a sua execução e por isso, na data convencionada para a outorga da escritura, as obras não estavam concluídas e as que haviam sido efectuadas não o estavam de forma «minimamente profissional ou aceitável».

Em face disso, no dia 21.12.2018, por carta dirigida ao réu e por este recebida em 24.12.2018, foi-lhe concedido um último prazo de 15 dias para que as obras fossem realizadas «sob pena de ser considerado o contrato por definitivamente não cumprido e em consequência resolvido, com devolução do sinal em dobro».

Os réus marcaram nova data - o dia 17 de Janeiro de 2019 - para a realização da escritura, mas o prazo concedido já estava esgotado.

Além disso, a moradia em causa foi vendida pelos réus a terceiros.

Entendem, por isso, os autores que há incumprimento, pelos réus, do contrato-promessa e por isso têm

direito à restituição do sinal em dobro.

2. Oposição

Regularmente citados, os réus apresentaram contestação, defendendo-se por impugnação.

Aceitam como verdadeiros parte dos factos alegados, dizem que desconhecem, nem têm obrigação de conhecer, se são verdadeiros outros e impugnam expressamente os demais.

Dizem que não lhes competia a marcação da escritura, mas sim à mediadora imobiliária, em nome dos autores.

Negam que alguma vez os autores lhes tenham comunicado, por qualquer forma, que as obras estavam atrasadas ou mal executadas.

Em 04.12.2019, data agendada para a escritura da compra e venda, «as obras estavam praticamente concluídas e ficaram acabadas na sua totalidade antes de 20 de Dezembro de 2018, nos termos do “capricho” e exigências finais e de última hora dos Autores».

Ainda nessa data (04 de Dezembro de 2018), os Autores acordaram pessoalmente com os Réus efectuar a escritura pública em 20 de Dezembro de 2018 pelas 14:30 horas no mesmo Cartório Notarial de Ponte de Lima pelo que o incumprimento definitivo não é imputável aos Réus mas sim aos Autores.

Em 17 de Janeiro de 2019, outra data designada para a escritura da compra e venda, estavam presentes «todos os intervenientes, (o legal representante do banco credor hipotecário munido do distrato respectivo) a representante da mediadora F... e os Réus, apresentando estes no cartório os documentos fiscais e outros necessários para elaboração da escritura», mas os autores não compareceram.

Concluíram que o incumprimento definitivo é dos autores e imputam-lhes litigância de má-fé, pedindo a sua condenação em multa e indemnização a seu favor, que quantificam em € 4.000,00, no mínimo.

3. Saneamento e condensação

Em 18.09.2020, realizou-se audiência prévia, na qual, frustrada que foi uma tentativa de conciliação, se fixou o valor da causa (€ 84.000,00), foi proferido despacho saneador tabelar, fixou-se o objecto do processo e foram enunciados os temas de prova, sem reclamações, e admitiu-se a produção dos meios de prova indicados pelas partes.

4. Audiência final e sentença

Realizou-se, em 04.12.2020, a audiência final, em uma só sessão, após o que, com data de 23.01.2021, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e, assim, condena-se os Rs. D... e E... a restituir aos As. B... e C... a quantia de 42.000,00 euros (quarenta e dois mil euros), acrescida de juros de mora contabilizados desde a citação, até integral pagamento, nos termos fixados nesta decisão.

Custas por As. e Rs., na proporção do respectivo decaimento, nos termos do art. 527º do C. P. Civil, sem prejuízo do apoio judiciário concedido aos Rs.».

4. Impugnação da sentença

Quer os réus, quer os autores manifestaram o seu inconformismo com a decisão recorrida, dela interpondo recurso.

Recurso dos réus

Os réus condensaram os fundamentos do seu recurso nas seguintes conclusões:

.....
.....
.....

Recurso dos autores

Por seu turno, os autores sintetizaram assim os fundamentos do seu recurso:

«1. A douta sentença proferida nos presentes autos julgou parcialmente procedente à acção e condenou os RR. D... e E... a restituir aos As. B... e C... a quantia de 42.000,00 euros (quarenta e dois mil euros), acrescida de juros de mora contabilizados desde a citação, até integral pagamento, nos termos fixados nesta decisão.

2. Não concordam os AA. com a sentença proferida e dela recorrem quanto à matéria de direito.

3. Os Aa. consideram aqui integralmente reproduzida toda a matéria de facto bem como a motivação da sentença.

4. Não podem os AA. concordar com a decisão relativa a matéria de direito.

5. Refere a Meritíssima Senhora Juíz na motivação da decisão: “É certo que, se a realização das obras era condição para a celebração do contrato prometido, a existência de um prazo peremptório para a sua conclusão já não resultou demonstrada, como decorre da fundamentação da decisão sobre a matéria de facto”.

6. Ora, entendem os AA. que não estando as obras efetivamente concluídas em 20/12, conforme resultou provado, encontravam-se os RR. em mora porquanto as obras identificadas no contrato promessa de compra e venda teriam de estar concluídas até à data da escritura pública de compra e venda.

7. A Meritíssima senhora Juiz a “quo” esqueceu-se que os AA. enviaram, com data de 21 de Dezembro, interpelação admonitória aos RR., concedendo-lhes o prazo de 15 dias para terminarem as obras, sob pena de considerarem o contrato resolvido.

Tal interpelação foi recebida a 24.12.2018 pelos RR. (ponto 15 dos factos provados em audiência).

8. E que, depois da recepção desta carta, que obedece a todos os requisitos legais, seria obrigação dos RR. informarem, e constatarem aos AA.. que as obras estavam efectivamente concluídas, com o objectivo de evitarem a produção de efeitos daquela declaração admonitória.

9. Recebida a carta a 24 de Dezembro 2018, os quinze dias decorreriam até 8 de Janeiro de 2019, estando os RR. advertidos que se as obras não estivessem terminadas o contrato estaria resolvido.

10. Não existem de que à data de 20 de Dezembro as obras acordadas não estavam concluídas e que, quando a 21 de Dezembro os AA. enviam a carta, recebida pelos RR, fixando o prazo de 15 dias para a conclusão das obras querem que os RR. cumpram a sua prestação, sob pena de se pôr em causa a execução do contrato.

11. “Os requeridos fizeram “letra morta” da missiva que conduziria ao seu incumprimento definitivo do contrato promessa se nada fizessem nem comunicassem, como resultado anunciado, ou seja, a produção dos efeitos da resolução” (confrontar sentença proferida no arresto, proc. nº 1115/19.7T8PVZ Juíz 5 do Juízo Central da Pova do Varzim, apenso a estes autos).

12. Estando os RR. em mora perante a carta de 20 de Dezembro 2018, não se justifica como incumprimento a falta de comparência dos AA às escrituras de 17 de Janeiro e daquela data.
 13. A mora dos RR. converteu-se em incumprimento definitivo nos termos do disposto no artº 808º nº 1 2ª parte do C. C.
 14. “O incumprimento definitivo da obrigação pressupõe sempre uma situação de mora de cumprimento de uma das partes e consuma-se por via da perda do interesse do credor na prestação, verificada em termos objectivos, ou pela omissão de cumprimento pelo devedor em prazo razoável que lhe tenha sido fixado e comunicado pelo credor, cf artº 801 e 808º do C. C.
 15. A interpelação admonitória a que se refere a parte final do nº 1 do artº 808º do C.C. envolve os elementos da intimação para o cumprimento; da fixação de um termo peremptório para o cumprimento e da declaração de que a obrigação se terá por definitivamente não cumprida se não se verificar o cumprimento dentro do prazo fixado (ac. do Tribunal da Relação do Porto de 05.06.2012).”
 16. Como refere januário C. Gomes, em Tema de Contrato Promessa, pags. 13 e 14, “que esta segunda via de conversão de mora do devedor em incumprimento não tem como pressuposto a perda de interesse do credor na prestação; se perda de interesse houvera, o credor em vez da intimação admonitória destinada a “gerar” o incumprimento podia, desde logo, exercitar os mecanismos do nº 2 do artº 808º, os quais já têm tal incumprimento como pressuposto”.
 17. As relações obrigacionais podem extinguir-se por resolução- a resolução destrói a relação contratual sendo operada por um dos contraentes, com base num facto posterior à celebração do contrato.
 18. Ora, se a resolução já tinha operado os seus efeitos a 8 de Janeiro de 2019, ou seja a relação obrigacional já estava destruída, com que fundamento vêm os RR. marcar escritura e enviar notificação judicial a invocar perda de interesse na realização do contrato?
 19. “Constituindo a interpelação admonitória uma declaração receptíca ela apenas se torna eficaz e, portando, definitiva e irrevogável, a partir do momento em que chega ao poder do devedor ou é dele conhecida “ (Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 14.07.2020)
 20. Em consequência do exposto, dúvidas não restam de que tem os AA. direito à indemnização de sinal em dobro, e não apenas de restituição do sinal em singelo conforme decidido na sentença de que ora se recorre.
 21. E se o incumprimento definitivo dos RR. não se relacionar com o decurso do prazo ficado na interpelação admonitória ele relaciona-se, sem qualquer dúvida, com a venda da casa, objecto do contrato promessa, a terceiros, conforme resultou provado.
 22. Dispõe o artº 442º nº 2 do C. C.:” “Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou, ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago”.
- A hipótese de devolução do sinal em singelo estaria em cima da mesa se o “comportamento de ambas as partes contribuiu de modo semelhante para a impossibilidade

23. Sendo o incumprimento imputável apenas aos RR. deverá a sentença recorrida ser alterada, condenando-se aqueles ao pagamento aos AA. do sinal em dobro, de acordo com o disposto no artº 442º nº 2 C. C. e 808º nº 1 1ª parte, todos do C. C..

24. Os AA. foram notificados das alegações de recurso apresentadas pelos RR-, cabendo-lhes o direito de resposta de acordo como disposto no artº 638º nº 5 do C. P. C.

25. Quem impugna a matéria de facto e matéria de direito está sujeito às obrigações previstas nos artsº 639º nº 2 e 640º do C. P. C.

Ora, os RR. não cumprem os referidos ónus.»

Como se vê pela conclusão 25.ª, na própria motivação do seu recurso, os autores responderam à alegação dos réus/recorrentes, limitando-se a afirmar que estes não cumpriram os ónus previstos nos artigos 639.º, n.º 2, e 640.º do CPC.

Os réus não contra-alegaram.

O recurso foi admitido (com subida imediata, nos próprios autos e efeito devolutivo) por despacho de 22.04.2021.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

Objecto do recurso

São as conclusões que o recorrente extrai da sua alegação, onde sintetiza os fundamentos do pedido, que recortam o thema decidendum (cfr. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil) e, portanto, definem o âmbito objectivo do recurso, assim se fixando os limites do horizonte cognitivo do tribunal de recurso. Isto, naturalmente, sem prejuízo da apreciação de outras questões de conhecimento oficioso (uma vez cumprido o disposto no artigo 3.º, n.º 3 do mesmo compêndio normativo).

Objecto do recurso dos réus é, unicamente, a decisão da matéria de facto.

Objecto do recurso dos autores é, apenas, a decisão de direito.

São, assim, questões a apreciar e decidir:

- se o tribunal a quo fez incorrecta apreciação e valoração da prova, assim incorrendo em erro de julgamento quanto à matéria de facto, impondo-se uma alteração da decisão;
- se o tribunal errou na aplicação da lei aos factos e se impõe solução jurídica diversa, concretamente, se há incumprimento do contrato-promessa por parte dos réus, a justificar a sua resolução operada pelos autores e a conferir-lhes o direito à restituição do sinal em dobro.

No entanto, a questão que, desde logo, tem de ser equacionada em face das conclusões formuladas pelos recorrentes réus é se cumpriram os ónus de especificação que a lei impõe.

II - Fundamentação

Fundamentos de facto

Delimitado o thema decidendum, atentemos na factualidade que a primeira instância deu por assente, bem como a que considerou não provada.

Factos provados

1 - Estava registada a favor do Rs. desde 16 de Junho de 2003 a aquisição do prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Paredes de Coura, sob o nº 856/20030423-..., composto de casa de cave e rés-do-chão para habitação e rossios

2 - Por documento escrito datado de 3 de Maio de 2018, assinado pelos As. e pelo Rs., os primeiros declararam prometer comprar e os segundos declararam prometer vender, o prédio identificado em 1, composto de casa de dois pisos, destinada a habitação, sita no ..., Rua ..., nº .., inscrito na matriz sob o artigo 328, pelo preço de 210.000 euros, sendo 42.000 euros entregues no momento da assinatura, a título de sinal e princípio de pagamento, declarando os segundos ter recebido e dar quitação e o restante montante de 168.000,00 euros no acto de outorga da escritura pública de compra e venda.

3 - Foi declarado que a escritura pública seria outorgada no dia 9 de Outubro de 2018, em hora e local a fixar por acordo dos outorgantes, a realizar desde que estivessem concluídos os trabalhos mencionados:

a) “os promitentes vendedores deverão terminar todas as reparações e trabalhos a executar no exterior:

a) telhado;

b) escoamento do telhado;

c) chaminé;

d) drenagem da nascente/frente;

e) pinturas;

f) telas reparadas;

g) garagem: largura 5,50m e comprimento 7,80m, chão em cimento, placa do tecto, portão automático, inclinação de 2% a 5%, as paredes serão em gesso/placa

h) entrada para a garagem em cubo;

i) teto do alpendre reparado e pintado;

j) escadas da varanda a serem reconstruídas tal como o anexo III;

k) tratar as madeiras da varanda;

l) limpeza da piscina e máquinas a funcionar correctamente;

m) ter a manutenção do jardim efectuada até dois dias antes da escritura;

n) reparar candeeiro do jardim;

o) reparação do tecto exterior da casa das máquinas com tela líquida.

b) “os promitentes vendedores deverão terminar todas as reparações e trabalhos no interior:

a) pintura do tecto da sala;

b) fechar a lareira com porta de vidro;

c) reparação do velux;

d) substituir os vidros partidos;

e) substituir o banco de madeira danificado que se encontra na sala do 1º andar por um novo;

f) reparar a porta na cozinha principal que abriga o cilindro de água”.

4 - Foi ainda declarado que os “trabalhos e reparações a realizar deverão ser executados de forma profissional e que os promitentes vendedores deverão enviar fotos do decorrer das obras aos promitentes-

compradores”.

5 - À data foi elaborado pelo R. o desenho constante do anexo 3.

6 - Foi marcada a realização da escritura pública para outorga do contrato prometido sucessivamente para:

- 15/11/2018;

- 04/12/2018;

- 20/12/2018.

7 - A casa objecto do acordo foi vendida pelos Rs. a terceiros.

8 - Na data referida no acordo as obras não se encontravam concluídas.

9 - Nas datas referidas em 6 as obras referidas no acordo não estavam todas realizadas.

10 - A escritura foi agendada para 4 de Dezembro de 2018, não tendo sido outorgada, alegando os As. que as obras não se encontravam completamente concluídas, tendo as partes acordado em reagendar a escritura para 20 de Dezembro de 2018, da parte da tarde.

11 - Em 20 de Dezembro da parte da manhã, o A. deslocou-se ao prédio identificado em 1 acompanhado de técnico habilitado a certificar a conclusão ou não das obras identificadas em 3, bem como de tradutor.

12 - O técnico, G..., foi impedido de aceder ao interior da propriedade, mas logrou verificar, pelo exterior que:

- em parte, na zona da cumeeira do telhado, encontravam-se em falta as peças para o remate de cumeeira;

- na fachada lateral da habitação encontrava-se um remate na pintura por executar;

- os acabamentos das paredes da garagem não estavam com acabamento em placa de gesso cartonado e existia um muro de bloco a 1,5 m da entrada da garagem obstruindo/fechando por completo o acesso de qualquer tipo de viatura à mesma.

13 - No dia 20 de Dezembro de 2018, pelas 12h58, a Mandatária dos As. comunicou à Notária que estes não iriam comparecer à escritura indicando as circunstâncias referidas em 12.

14 - Na sequência da comunicação referida em 13 os As. não compareceram no Cartório Notarial de Ponte de Lima à hora designada.

15 - Em 21 de Dezembro de 2018 a Mandatária dos As. remeteu ao R. carta registada com aviso de receção, entregue em 24 de Dezembro, identificando as desconformidades referidas em 12, explicando que haviam dado origem à não comparência na data, hora e Cartório para a celebração da escritura e comunicou que lhe concedia “um último prazo de 15 dias, a iniciar-se na data da receção da presente carta, para que V. Ex^a proceda à realização definitiva das obras indicadas no contrato promessa de compra e venda” e que “decorrido aquele prazo sem que as obras estejam terminadas considerar-se-á o contrato por definitivamente não cumprido e, em consequência, resolvido, ficando V. Ex^a obrigado à restituição, ao meu cliente, do sinal em dobro”.

16 - Em 18/19 de Dezembro de 2018, a solicitação dos Rs., o Eng. Técnico H... deslocou-se ao imóvel emitindo o documento de fls. 102, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

17 - Em 21 de Dezembro de 2018, a mediadora imobiliária F... remeteu aos As. Carta registada dirigida para o seu domicílio na Irlanda, agendando a escritura para 17 de Janeiro de 2019, o que também deu conhecimento por carta à Mandatária daqueles.

18 - Em 17 de Janeiro de 2019 estavam presentes no Cartório Notarial o legal representante do Banco credor hipotecário, munido do distrato, a representante da mediadora imobiliária F... e os Rs. que apresentaram os documentos necessários à celebração da escritura.

19 - Os As. não compareceram e nada disseram nesta data.

20 - Em 21 de Janeiro de 2019 os Rs. receberam dos As. B... uma carta remetida no anterior dia 18, a agendar uma visita ao imóvel para 24 de Janeiro, comunicação com a morada correspondente ao escritório da sua Mandatária, e na qual solicitavam a marcação de visita, referindo que caso “não esteja presente na data e hora marcadas, ou não permita a visita ao local, concluirei a sua intenção definitiva de não cumprimento do contrato promessa de compra e venda e a sua resolução, agindo em conformidade”.

21 - Em 23 de Janeiro de 2019, com referência à morada referida em 20), os Rs. apresentaram uma notificação judicial avulta para comunicação aos As. que haviam perdido definitivamente o interesse na realização do contrato prometido e na respetiva escritura pública, resolviam o contrato por culpa imputável exclusivamente aos segundos e faziam sua a quantia de 42.000,00 recebida a título de sinal.

22 - Esta notificação foi recusada pela Mandatária dos As. invocando não ter poderes para receber citações ou notificações.

23 - Para os As. era condição essencial da celebração do contrato prometido que as obras referidas no contrato se encontrassem realizadas.

24 - Celebrado o acordo, as partes acordaram que o imóvel poderia ser sempre utilizado pelos As. quando dele precisassem.

25 - Nas suas estadias em Portugal, os As. costumavam ficar instalados no imóvel, confirmando o andamento das obras e os acabamentos, o que fizeram até 04/12.

26 - Nessa data os As. entregaram as chaves à funcionária da imobiliária que estava a tratar do processo da venda do imóvel.

27 - No mês de Dezembro de 2018 começaram a aparecer no exterior do imóvel alguns estragos, designadamente o vidro de uma porta em vitral que apareceu partido duas vezes.

28 - A utilização da garagem nos exactos termos em que foi construída pressupunha a aquisição de uma parcela de terreno adjacente que os As. equacionaram comprar a terceiros.

Factos não provados

- a) Fosse condição essencial da celebração do contrato prometido que as obras fossem realizadas em 5 meses.
- b) Os Rs. tivessem atrasado sistematicamente as obras a realizar, não dando informação aos As. sobre o seu estado.
- c) As obras não estivessem concluídas findo o prazo concedido pelos As..
- d) Os As. não tivessem liquidez para o pagamento da parte restante do preço.

*

O n.º 1 do artigo 662.º do CPC põe a cargo da Relação o dever de alterar a decisão sobre a matéria de facto sempre que «os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa» e este preceito (em conjugação com o artigo 640.º, n.º 1) tem sido

interpretado no sentido de que, por um lado, à segunda instância não cabe proceder à reapreciação da globalidade dos elementos de prova produzidos e que serviram de fundamento à decisão recorrida, pois duplo grau de jurisdição em matéria de facto não significa direito a novo (a segundo) julgamento no tribunal de recurso, e por outro que, se não basta que as provas, simplesmente, permitam, ou até sugiram, conclusão diversa daquela que foi a conclusão probatória a que se chegou na primeira instância, também não se exige um erro notório, ostensivo na apreciação da prova para que a Relação deva proceder à alteração desse segmento da decisão.

Nesse enquadramento, o recorrente que pretenda impugnar, com sucesso, a decisão sobre matéria de facto com fundamento em erro de julgamento, tem de cumprir (“sob pena de rejeição”)[1] vários ónus de especificação que podem ser assim enunciados[2] (artigo 640.º, n.º 1, do Código de Processo Civil):

- especificação dos concretos pontos de facto que considera terem sido incorrectamente julgados pelo tribunal recorrido, obrigação que só se satisfaz com a indicação do facto individualizado que consta da sentença recorrida[3];
- indicação das concretas provas (constantes do processo ou que nele tenham sido registadas) que impõem decisão diversa da recorrida, ónus que se cumpre com a indicação do conteúdo específico do meio de prova ou de obtenção de prova que impõe outra decisão[4];
- indicação da decisão (diversa da recorrida) que, no seu juízo, se impõe quanto a cada um dos pontos de facto que considera mal julgados.

Além disso, o recorrente tem de expor a(s) razão(ões) por que, na sua óptica, as provas impõem decisão diversa da recorrida. Exige-se-lhe que relacione o conteúdo específico do meio de prova que impõe decisão diversa da recorrida com o facto individualizado que considera incorrectamente julgado e que explicita os motivos dessa imposição. É essa explicitação que constitui o cerne do dever de especificação.

Lendo as conclusões da alegação de recurso formuladas pelos recorrentes réus, logo se torna patente que nelas se omite essas especificações[5].

Coloca-se, então, a questão de saber que consequências extrair dessa omissão.

A questão das exigências da motivação do recurso quanto à impugnação da decisão da matéria de facto, numa primeira fase, suscitou controvérsia, com o STJ a censurar a tendência (revelada em alguns acórdãos das Relações) de exponenciar os requisitos formais a um tal ponto que seja denegada a reapreciação da matéria de facto com base em fundamentos que não encontram sustentação clara na letra ou no espírito da lei.

É o que se extrai da seguinte passagem do acórdão do STJ de 28.04.2016 (acessível em www.dgsi.pt):

«Sem dúvida que as referidas exigências devem ser apreciadas à luz de um critério de rigor. Trata-se, afinal, de uma decorrência do princípio da autorresponsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme em mera manifestação de inconsequente inconformismo.

Mas, insistentemente confrontado com recursos de revista em que é questionado o modo como é interpretado o ónus de alegação previsto no art. 640.º, este Supremo Tribunal de Justiça vem revelando uma tendência consolidada no sentido de não se exponenciarem os efeitos cominatórios previstos no art. 640.º».

Actualmente, pode dizer-se que tende a consolidar-se e tornar-se pacífico o entendimento de que a

rejeição do recurso que impugna a decisão sobre matéria de facto só se justifica verificada alguma destas situações:

- falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (artigos 635.º, n.º 4, e 641.º, n.º 2, al. b), de CPC;
- falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorrectamente julgados (artigo 640.º, n.º 1, al. a), do CPC), pela importante função delimitadora do objecto do recurso que essa especificação desempenha[6];
- falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados;
- falta de indicação exacta, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda;
- falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação[7].

A delimitação precisa dos pontos de facto controvertidos constitui um elemento determinante na definição do objecto do recurso em matéria de facto e para a consequente possibilidade de intervenção do tribunal de recurso.

O reexame da matéria de facto é, necessariamente, segmentado, tem em vista a correcção de pontuais erros de julgamento.

Estes ónus de especificação que a lei processual civil (em especial o artigo 640.º, n.º 1, do CPC) põe a cargo do recorrente decorrem dos princípios, também eles considerados estruturantes do processo civil, da cooperação e da lealdade e boa-fé processuais.

Como decorre do teor destas conclusões que se reproduziram, os réus/recorrentes não cumpriram o ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto de recurso quanto à impugnação da matéria de facto, mais exactamente, não dizem quais os concretos pontos de facto que consideram erradamente julgados. Omissão que se constata, não só nas conclusões, mas também no “corpo” da motivação do recurso.

Quanto ao ónus de especificar os concretos meios de prova que imporiam decisão diversa da recorrida, os réus/recorrentes limitam-se a afirmações vagas (o tribunal «... decidiu mal na avaliação da prova produzida em audiência de julgamento, concatenada com a prova documental junta aos autos» e «ponderou erradamente as provas, claras e suficientes de que dispunha para julgar improcedente a presente acção» - conclusões 2.ª e 3.ª) e a remissões genéricas («...prova produzida em julgamento, acompanhada da prova documental junta aos autos», «análise subjectiva e contraditória da prova produzida, acima de tudo, contrária aos documentos juntos aos autos» e «dos autos consta abundante prova documental» - conclusões 4.ª, 6.ª e 16.ª).

Impõe-se, pois, a rejeição do recurso quanto à impugnação da decisão em matéria de facto.

2. Fundamentos de direito

Os réus/recorrentes afirmam que celebraram com os autores «um contrato misto de compra e venda e empreitada» (conclusão 8.ª).

Com o devido respeito, não se vislumbra de onde resulta a empreitada. Mas, mais que o nomen juris de um contrato, importa o seu conteúdo, o que foi convencionado pelas partes, que direitos e obrigações dele

emergem para os contraentes.

No que para aqui interessa, pelo contrato celebrado em 03 de Maio de 2018, os réus prometeram vender aos autores, que, por seu turno, prometeram comprar-lhes, pelo preço de €210.000,00, um prédio urbano (moradia de dois pisos, cave e rés-do-chão) destinado a habitação[8].

A título de sinal e princípio de pagamento, os autores entregaram aos réus a quantia de € 42.000,00.

Foi, ainda, estipulado pelos promitentes contraentes que a escritura da prometida compra e venda seria outorgada até ao dia 9 de Outubro de 2018, desde que estivessem concluídos todos os trabalhos de reparação (no interior e, sobretudo, no exterior) da moradia.

As obras de reparação da moradia ficaram a cargo dos réus, promitentes-vendedores.

Como, facilmente, se percebe da análise global do caso, o punctum saliens do litígio está no cumprimento da obrigação de realizar as obras de reparação na moradia, pois essa era uma condição para a outorga da escritura da compra e venda prometida.

Não se provou que o prazo de cinco meses para a realização dessas obras fosse um prazo-limite, improrrogável, para o adimplemento da promessa, findo o qual os promitentes-vendedores incorreriam em incumprimento definitivo (cfr. a alínea a) do elenco de factos não provados), mas é fora de dúvida que a escritura da compra e venda estava dependente da realização das obras enumeradas no contrato-promessa.

Em 9 de Outubro de 2018, as obras não estavam concluídas e por isso não foi, sequer, agendada a escritura. Veio a sê-lo, sucessivamente, para 15/11/2018, 04/12/2018 e 20/12/2018, mas em nenhuma dessas datas as obras estavam concluídas.

Mais, na manhã de 20.12.2018, o autor deslocou-se à moradia acompanhado de técnico habilitado a certificar o estado das obras, mas este foi impedido de lá entrar. Ainda assim, pôde verificar do exterior que as obras estavam inacabadas. Por isso que os autores não compareceram para outorgar a escritura da compra e venda agendada para a tarde desse dia e, através da sua mandatária, deram disso conhecimento à Sra. Notária do cartório notarial onde seria realizada.

O princípio da liberdade contratual, amplamente consagrado o art.º 405.º do Código Civil, permite que as partes, dentro dos limites da lei, fixem livremente o conteúdo dos contratos, designadamente incluindo neles as cláusulas que lhes aprouver.

O contrato-promessa tem por objecto a celebração de um outro contrato: o chamado contrato definitivo.

O seu cumprimento traduz-se, pois, na emissão, por cada uma das partes (promessa bilateral), das declarações de vontade que irão integrar o contrato prometido. Mas, para tanto, há um caminho a percorrer, sendo, geralmente, necessário executar, a título de prestações secundárias e de deveres acessórios, todas as actuações instrumentais e materiais com vista à consumação do negócio.

Neste caso, como prestação secundária, estavam os réus obrigados a realizar obras de reparação da moradia (cláusulas quarta e quinta).

O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado (art.º 762.º do Cód. Civil).

O cumprimento, para produzir os seus efeitos, deve ser exacto, isto é, completo, pleno, inteiramente coincidente com a prestação devida. O devedor deve, portanto, efectuar a prestação exacta, no lugar e tempo próprios, nos precisos termos em que a obrigação se constituiu.

Não foi o que aconteceu com os réus, que não concluíram as obras que se obrigaram a realizar na moradia, razão por que, quer na data prefixada (09.10.2018), quer em nenhuma das referidas três datas agendadas foi outorgada a escritura da compra e venda.

Nos termos gerais da responsabilidade contratual, aqui em causa, qualquer retardamento na realização da prestação é, por presunção, atribuído a ilícito cometido pelo devedor (art.º 799.º, n.º 1 do Cód. Civil).

Sendo de primeira evidência que os réus não ilidiram tal presunção, e tratando-se de uma obrigação com termo certo (até 09 de Outubro de 2018), é claro e inequívoco que incorreram numa situação de incumprimento temporário ou mora (art.ºs 804.º, n.º 2, e 805.º, n.º 2, al.a) do Código Civil), pois ultrapassaram o prazo prefixado.

Que consequências advêm da mora dos réus?

Vejamos como é que na sentença recorrida essa questão foi analisada:

«É certo que, se a realização das obras era condição para a celebração do contrato prometido, a existência de um prazo peremptório para a sua conclusão já não resultou demonstrada, como decorre da fundamentação da decisão sobre a matéria de facto.

E, se assim é, a mora dos Rs. (relativamente à conclusão das obras) surge com a fixação de um prazo para a realização das obras e não antes.

Veja-se que a explicação dada para que a escritura pública não se tivesse realizado em 04/12 não sugere que tenha havido a fixação de qualquer prazo peremptório, mas apenas a sucessiva marcação de datas para a realização da escritura pública como decorre da alegação dos próprios As. dos arts. 13º a 15º da petição inicial.

Não há nenhum elemento que permita concluir que os As., com a mora dos Rs. relativa à conclusão das obras, perdeu o interesse na realização do contrato prometido, considerando a pequena parcela do que faltava ainda realizar.

Não existe assim factualidade que permita transformar a mora na execução das obras em incumprimento definitivo dos Rs. no que se refere à celebração do contrato prometido.

No sentido desta decisão existe vasta jurisprudência como os Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 20/03/2012, 05/06/2012 e de 08/05/2014, in www.dgsi.pt.

Não têm assim os As. o direito a exigir dos Rs. a devolução do sinal em dobro pois que não existia então incumprimento definitivo que permitisse a resolução do contrato-promessa.

Tal não significa que os Rs. promitentes vendedores não tenham de devolver a quantia de sinal que lhes foi entregue pelos As..

Como decorre da factualidade demonstrada os Rs. venderam já o imóvel a terceiros, não estando assim em condições de cumprir o contrato prometido, sendo certo que não demonstraram ter realizado as obras que fariam cessar a sua situação de mora (sendo seu o ónus de alegação e prova das mesmas).

Acresce que pretenderam colocar termo ao contrato, resolvendo-o, invocando a perda de interesse na venda do imóvel ao As. quando, por um lado, se encontravam eles em mora quanto a uma obrigação que tinha de ser cumprida até à data da celebração do contrato prometido e, por outro, não se vislumbra da factualidade que alegaram fundamento objectivo para tal perda de interesse e consequentemente para a resolução do contrato-promessa.».

Ressalvado o devido respeito pela opinião assim expressa, não podemos com ela concordar.

O que nesta passagem da fundamentação de direito da sentença se defende é que, não havendo um prazo peremptório para a conclusão das obras na moradia (logo, para a realização da escritura), os promitentes-vendedores não incorreram em mora em nenhuma das aludidas datas (09.10.2018, 15/11/2018, 04/12/2018 e 20/12/2018), ou seja, para haver mora debitoris, teria de haver um prazo-limite, improrrogável, para o adimplemento daquela obrigação.

Mora teria havido a partir do momento em que os promitentes-adquirentes, na sequência do ocorrido no dia 20 de Dezembro de 2018, através da sua mandatária, em 21.12.2018, remeteram aos promitentes-vendedores carta registada com aviso de recepção (entregue em 24 de Dezembro) fixando-lhes «um último prazo de 15 dias, a iniciar-se na data da receção da presente carta, para que V. Ex^a proceda à realização definitiva das obras indicadas no contrato promessa de compra e venda” e que “decorrido aquele prazo sem que as obras estejam terminadas considerar-se-á o contrato por definitivamente não cumprido e, em consequência, resolvido, ficando V. Ex^a obrigado à restituição, ao meu cliente, do sinal em dobro» e os réus não demonstraram, como lhes competia, que concluíram as obras.

Um tal entendimento contraria o estatuído nas disposições legais supracitadas, em especial o disposto no artigo 805.º, n.º 2, al. a), do Código Civil.

Aliás, cremos surpreender um ilogismo, ou mesmo uma contradição, na fundamentação transcrita quando nela se diz que os réus «não demonstraram ter realizado as obras que fariam cessar a sua situação de mora». Se os réus fariam cessar a mora se tivessem demonstrado ter realizado as obras, a que mora se alude se não àquela que existia antes da interpelação admonitória?

Não tendo os réus alegado e demonstrado (como, efectivamente, lhes competia) que concluíram as obras no prazo admonitório fixado, há incumprimento definitivo da sua parte.

Note-se que os réus/recorrentes não alegaram a irrazoabilidade do prazo suplementar fixado na intimação admonitória e, sabendo-se que as obras em falta eram de pouca monta, tal prazo revela-se perfeitamente razoável.

De todo o modo, face a esta divergência em relação à decisão da primeira instância, justifica-se uma breve alusão à (in)aplicabilidade do regime do sinal à mora.

Nas palavras do Professor A. Menezes Cordeiro (Tratado de Direito Civil Português, II, Tomo II, Almedina, 2010, pág. 385), «O grande problema em aberto cifra-se em saber se, para o funcionamento do sinal, se exige a resolução do contrato e se esta, por seu turno, requer o incumprimento definitivo ou se basta a simples mora. Essa mesma questão pode ser recolocada a propósito de cada uma das quatro saídas actuais para o sinal: a perda/restituição dobrada; a indemnização pelo valor da coisa; a execução específica directa; a excepção do cumprimento».

Aqui, interessa-nos, apenas, a primeira das indicadas saídas.

É bem sabido que, tanto na doutrina como na jurisprudência, existe uma profunda divisão sobre esta questão.

Para uma corrente, a indemnização (perda do valor do sinal ou a sua restituição em dobro, consoante a “parte faltosa”) depende da verificação de uma situação de incumprimento definitivo.

Porém, uma parte importante da doutrina perfilha o entendimento de que o funcionamento do regime do

sinal não está condicionado pelo incumprimento definitivo, bastando uma situação de simples mora[9].

A mesma divisão ocorre na jurisprudência, embora, talvez, se possa afirmar que a orientação predominante é no sentido de que “a aplicação das sanções previstas no art.º 442.º do Código Civil pressupõe o incumprimento definitivo do contrato promessa, e não a simples mora, depois das alterações introduzidas pelo Dec. Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro”[10].

Neste caso, afigura-se-nos que, independentemente da opção que se tome nesta querela, sempre haverá de reconhecer-se que a razão está com os autores/recorrentes, pois há incumprimento definitivo por parte dos réus, o que lhes confere o direito ao duplum do sinal prestado.

De resto, sempre se impunha o reconhecimento aos autores do direito ao sinal dobrado porque, na sequência da interpelação admonitória dos promitentes-compradores, os promitentes-vendedores acabaram por vender a moradia a terceiros, originando-se assim, não propriamente uma situação de incumprimento (como defendem os autores recorrentes – conclusão 21.ª), mas uma situação de impossibilidade de cumprimento imputável aos réus, assimilável ao incumprimento definitivo.

Por outro lado, ao contrário do que pretendem os réus/recorrentes, não basta a simples alegação de que comunicaram a perda do interesse na celebração do contrato (como fizeram através de notificação judicial avulsa) para afastar o seu incumprimento definitivo e fazer sua a quantia recebida dos autores a título de sinal, pois essa perda de interesse tem de ser objectivamente justificada (n.º 2 do artigo 808.º do Código Civil), o que, manifestamente, não é o caso.

Têm razão os autores/recorrentes na sua pretensão de restituição do sinal em dobro, pelo que, nesse ponto, não pode manter-se a decisão recorrida.

III - Dispositivo

Por tudo o exposto, acordam os juízes desta 5.ª Secção Judicial (3.ª Secção Cível) do Tribunal da Relação do Porto em

1) rejeitar o recurso quanto à impugnação da decisão sobre matéria de facto e julgar improcedente a apelação dos réus D... e E...;

2) julgar procedente a apelação dos autores B... e C... e, em consequência, alterar a decisão recorrida, condenando os réus D... e E... a pagar-lhes a quantia de € 84.000,00 (oitenta e quatro mil euros) a título de restituição de sinal em dobro, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal a contar da citação e até integral pagamento.

As custas da acção e do recurso dos réus serão, por estes, integralmente suportadas (artigo 527.º, n.os 1 e 2, do Cód. Processo Civil), sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficiam.

(Processado e revisto pelo primeiro signatário).

Porto, 22.11.2021

Joaquim Moura

Ana Paula Amorim

Manuel Domingos Fernandes

[1] Como se decidiu no Ac. STJ de 30.06.2020 (processo n.º 1008/08.3 TBSI.E1.S1), «III - A cominação para a falta de especificações constantes das als. a), b) e c) do n.º 1 do art. 640.º do CPC é a rejeição da impugnação da decisão de facto, não havendo lugar a qualquer despacho de aperfeiçoamento nos termos do n.º 3 do art. 639.º do CPC».

[2] No Ac. STJ de 16.12.2020 (processo n.º 8640/18.5YIPRT.C1.S1) fala-se em dois ónus que recaem sobre o recorrente que impugna a decisão sobre matéria de facto: «Um ónus principal, consistente na delimitação do objecto da impugnação (indicação dos pontos de facto que considera incorrectamente julgados) e na fundamentação desse erro (com indicação dos meios probatórios, constantes do processo ou do registo ou gravação que impunham decisão diversa e o sentido dessa decisão) - Art.º 640º nº 1 do CPC; e

Um ónus secundário, consistente na indicação exacta das passagens relevantes dos depoimentos gravados - art.º 640º nº 2 al. a) do CPC.».

[3] Sendo certo que, em casos-limite, a impugnação pode implicar toda a matéria de facto, nem por isso o recorrente está desobrigado de especificar os concretos pontos de facto por cuja alteração se bate (cfr. A.S. Abrantes Geraldês, “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, Almedina, 5.ª edição, pág. 163, em nota de pé de página).

Esta especificação serve para delimitar o objecto do recurso e por isso tem de constar das conclusões.

[4] O Sr. Conselheiro Abrantes Geraldês (ob. cit., pág. 170, nota de pé de página) afirma ser «infundada a rejeição do recurso da matéria de facto com fundamento na falta de indicação, nas conclusões, dos meios probatórios ou dos segmentos da gravação em que o recorrente se funda. O cumprimento desses ónus no segmento da motivação parece suficiente para que a impugnação da decisão da matéria de facto ultrapasse a fase liminar, passando para a apreciação do respectivo mérito», citando jurisprudência do STJ nesse sentido.

No Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, Almedina, pág. 771, de que é autor em conjunto com Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, precisa-se que «é objecto de debate saber se os requisitos do ónus impugnatório devem figurar apenas no corpo das alegações ou se também devem ser levados às conclusões, sob pena de rejeição do recurso» e anota-se que «o Supremo tem vindo a sedimentar como predominante o entendimento de que as conclusões não têm de reproduzir (obviamente) todos os elementos do corpo das alegações e, mais concretamente, que a especificação dos meios de prova, a indicação das passagens das gravações e mesmo as respostas pretendidas não têm de constar das conclusões, diversamente do que sucede, por razões de objectividade e de certeza, com os concretos pontos de facto sobre que incide a impugnação».

[5] Pode considerar-se praticamente uniforme o entendimento de que, em caso de incumprimento destes ónus, não há lugar a despacho de aperfeiçoamento (por todos, e por mais recente, cfr. o Ac. STJ de 10.11.2020, processo n.º 21389/15.1T8LSB.E1.S1, em que se decidiu que «III - A prolação de despacho de aperfeiçoamento nas situações de incumprimento dos ónus processuais previstos no n.º1 do artigo 640.º do CPC, a cargo do recorrente não

assume cabimento legal, uma vez que o preceito mostra-se claro ao determinar a rejeição da impugnação (sob pena de rejeição) perante o não cumprimento dos mesmos».

[6] Assim, por mais recente, o Ac. STJ de 17.11.2020 (processo n.º 846/19.6 T8PNF.P1.S1)

[7] A.S. Abrantes Geraldês, ob. cit., 169-169.

[8] Temos, pois, um contrato-promessa bilateral, convenção pela qual as partes se obrigam, reciprocamente, a celebrar, dentro de certo prazo e verificados certos pressupostos, determinado contrato, o contrato prometido ou definitivo.

[9] Neste sentido, os Professores Menezes Cordeiro, ob.cit., pág. 385 e segs, Antunes Varela, “Sobre o Contrato-Promessa”, 2.ª edição, 128 e seguintes, e Almeida Costa, “Direito das Obrigações”, 6.ª edição, 355 e seg.s.

Escreve o primeiro dos autores indicados:

«O sinal visa simplificar o funcionamento do contrato. Marca-se uma data e passa-se sinal. Se na data aprazada não houver cumprimento, o sinal funciona. A alternativa de ter de colocar o devedor em mora, através de interpelação judicial ou extrajudicial (805.º/1), fixar-lhe, depois, novo prazo admonitório, através de nova interpelação (808.º/1), ou fazer a prova efectiva da perda do interesse objectivo do credor (808.º/1 e 2) é transformar a normalidade social numa via crucis burocrática».

Por seu turno, o Professo Antunes Varela (ob. cit., 149):

«A possibilidade de o promitente faltoso retirar a cabeça debaixo do cutelo (com que o outro contraente o ameaça), mediante o simples oferecimento de realização da prestação prometida, revela que a sanção dura, radical, da indemnização igual ao aumento intercalar do valor da coisa é aplicável logo que o devedor incorre em mora. E, se a solução vale para a sanção do aumento intercalar do valor da coisa, é evidente que o mesmo princípio se deve considerar aplicável à sanção da restituição do sinal em dobro».

E exemplifica: «Suponhamos que A promete vender a B um apartamento em construção pelo preço de 10 mil contos, tendo B sinalizado a compra (ou pago como antecipação do preço) com a quantia de 2 mil contos e ficando convencionado que a escritura de venda seria realizada, logo que, decorrido o prazo de dois anos previsto para a construção, o promitente-comprador designasse dia para o efeito. Se, depois de passado o prazo fixado para a construção, o promitente-comprador indicar ao outro contraente o cartório, dia e hora em que a escritura deve ser lavrada e o notificado não comparecer nem justificar a falta, o contraente não faltoso adquire imediatamente, de acordo com o novo texto do n.º 3 do artigo 442.º do Código Civil, o direito à restituição dos 4 mil contos (dobro do sinal entregue) ou à indemnização medida pelo aumento intercalar do valor do imóvel, que pode também atingir alguns milhares de contos.»

Em sentido contrário, ou seja, sustentando a doutrina tradicional de que a aplicação do art.º 442.º do Cód. Civil pressupõe o incumprimento definitivo do contrato-promessa, J. Calvão da Silva, “Sinal e Contrato-Promessa”, 76 e seguintes, J.C. Brandão Proença, “Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral - A Dualidade Execução Específica-Resolução”, 117 e seguintes. Também neste sentido, embora com algumas “nuances”, Joaquim de Sousa Ribeiro (artigo

publicado no Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, volume comemorativo, 2003, pág. 209 e segs.) que afirma: “A interpelação admonitória conserva, pois, neste contexto, todo o seu sentido, permitindo, com resguardo dos interesses legítimos do inadimplente que ainda pode e está disposto a cumprir, a conversão da mora em incumprimento definitivo, para, só então, se tornar aplicável o disposto na 1.ª parte do n.º 2 do art.º 442.º. Antes dessa conversão, estamos perante um simples atraso no cumprimento, não se pode ainda asseverar que o promitente relapso “deixou de cumprir” a sua obrigação, como aquela norma exige, pelo que nos encontramos fora do seu campo de previsão”.

[10] Acórdão do S.T.J. de 24.10.95, C.J., Ano III, Tomo III - 1995, 78. No mesmo sentido, entre outros, o Ac. Rel. de Lisboa, de 28.11.96, C.J. XXI, Tomo V, 118, Ac. do S.T.J. de 18.01.95, C.J., Ano III - 1995, Tomo I, 35, Ac. Rel. de Lisboa de 13.07.95, C.J. XX, Tomo IV, 86 e Ac. do S.T.J. de 04.11.93, C.J., Ano I, Tomo III - 1993. Por mais recentes, veja-se, ainda, os acórdãos do STJ de 10.12.2019 (processo n.º 386/13.7T2AND.P2.S1), do TRG de 20.02.2020 (processo n.º 2117/18.6T8VRL.G1) e do TRC de 16.02.2017 (processo n.º 2336/12.9TBLRA.C1).

Em sentido oposto, decidiu a Relação do Porto (Ac. de 21.09.92, C.J. XVII, Tomo IV, 240), entendendo que “o promitente comprador pode resolver o contrato promessa e exigir a restituição do sinal em dobro verificada a simples mora do promitente vendedor, não tendo que comprovar a perda do interesse objectivo no cumprimento ou que recorreu previamente à intimação admonitória para cumprimento, e aguardar o decurso do prazo fixado, nos termos do art.º 808.º do Código Civil” (no mesmo sentido, entre outros, o Ac. Rel. de Coimbra, de 26.05.92 C.J. XVII, Tomo III, 115, Ac. do S.T.J de 09.12.93, C.J. - 1993, Tomo III, 170 e Ac. do S.T.J. de 19.04.95, C.J., Ano III - 1995, Tomo II, 39).

Veja-se, ainda, a jurisprudência, num e noutro sentido, citada pelo Professor A. Menezes Cordeiro in “Tratado....”, págs. 388-389.

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