

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 2310/19.4T8SXL.L1.S1**

**Relator:** FERNANDO BAPTISTA

**Sessão:** 27 Abril 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA

**RESPONSABILIDADE CONTRATUAL**

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

**DIREITO POTESTATIVO**

**NORMA SUPLETIVA**

**INTERPRETAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO**

**INTEGRAÇÃO DE LACUNAS**

**TEORIA DA IMPRESSÃO DO DESTINATÁRIO**

**IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO**

**REAPRECIÇÃO DA PROVA**

**LIVRE APRECIÇÃO DA PROVA**

**PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## Sumário

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

resolução automática do negócio jurídico).

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

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

IV. Inserindo-se num contrato promessa de compra e venda uma cláusula dizendo que “caso a escritura de compra e venda não venha a ser outorgada na data designada nos termos do nº 1 da presente cláusula, até 31 de Julho de 2019, pelo facto da Terceira não obter licença para o ensino do francês ou financiamento por si requerido, a Primeira e os Segundos poderão considerar este contrato como resolvido, tendo direito à rescisão unilateral do mesmo e a devolver à Terceira o valor recebido, a título de sinal, em singelo”, estamos perante uma verdadeira cláusula resolutiva (convencional) expressa, sendo que a interpretação possível da mesma (ao abrigo da teoria geral da interpretação do negócio jurídico, aqui aplicável – a interpretação que um declaratório normal, colocado na posição concreta do real declaratório (os RR/ promitentes vendedores) razoavelmente, faria) é de que, em caso de não obtenção de financiamento, apenas à “Primeira e... Segundos” outorgantes (promitentes vendedores) foi concedido, por tal facto, o direito de resolução do contrato, não tendo a “Terceira Outorgante” (promitente compradora) sido contemplada pela mesma previsão contratual.

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

## **Texto Integral**

### **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível**

#### **I - RELATÓRIO**

**EPFLS, LDA.** intentou acção declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra **EXTERNATO PERIQUITO, LDA., AA e BB**, pedindo seja declarada a resolução do contrato-promessa de compra e venda, objecto da acção e os Réus condenados à devolução à Autora do valor do sinal, em singelo, no montante de 30.000,00€ (trinta mil euros), acrescido de juros de mora, bem como ao pagamento de uma indemnização à Autora.

Para o efeito, alegou, em síntese, que:

- i) no dia 03-05-2019, na qualidade de promitente compradora, celebrou com os RR o contrato-promessa de compra e venda dos imóveis descritos nos autos, estes na qualidade de promitentes vendedores;
- ii) Foi acordado o pagamento da quantia de € 30 000,00 a título de sinal, que foi, integralmente, pago em 18-06-2019, por acordo das partes;
- iii) Era condição para a realização deste negócio, a obtenção pela autora da autorização para lecionar o ensino francês tal como a obtenção do financiamento, uma vez que a Autora não dispunha do valor necessário para a aquisição dos dois imóveis;
- iv) As partes acordaram que todas as comunicações entre as partes ocorreriam através de correio eletrónico;
- v) As partes acordaram verbalmente no pagamento do reforço de sinal apenas após a confirmação de obtenção de financiamento bancário;
- vi) A autora não logrou obter financiamento, tendo interpelado os réus para procederem à devolução do valor pago a título de sinal, o que estes não fizeram.

Os réus deduziram **pedido reconvenicional**, pedindo que fosse a autora condenada ao pagamento de quantia determinada a título de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos pela não celebração do contrato.

Foi proferida **sentença** que julgou “a) *procedente, por provada, a acção que a autora EPFLS, LDA. instaurou contra EXTERNATO PERIQUITO, LDA. e AA e BB, declarando-se resolvido o contrato promessa celebrado pela autora enquanto promitente adquirente e os réus como promitentes vendedores, celebrado em 03 de Maio de 2019, condenando os réus a pagar à autora a*

*quantia de 30.000,00 € (trinta mil euros), acrescida de juros devidos desde a citação, à taxa legal prevista para os créditos das sociedades comerciais.*

*b) improcedente por não provada a reconvenção, absolvendo a autora integralmente do peticionado.”.*

Interposto **recurso de apelação**, foi proferido acórdão que, julgando procedente o recurso interposto pelos réus, *“revogou a sentença recorrida, de 03-06-2002, com a ref.<sup>a</sup> ...55, na parte em que julgou procedente a acção e condenou os Réus a restituírem à Autora a quantia de 30.000,00€ acrescida de juros, decisão que substituem por este acórdão que julga improcedente, por não provada, a acção e absolve os Réus dos pedidos.”.*

Inconformada com esta decisão da Relação que julgou procedente o recurso de apelação interposto, **vem a Recorrente/Autora interpor recurso de revista**, apresentando alegações que remata com as seguintes conclusões (aperfeiçoadas, na sequência de convite para o efeito):

1. O acórdão recorrido aplicou indevidamente a lei substantiva aos factos, violando, por erro de interpretação, o disposto nos arts. 442º, 236º, 238º, 270º, 410º, 411º, 440º, 441º, 795, 1, 805º do Código Civil.

2. O Tribunal da Relação, ignorou o clausulado estabelecido no contrato-promessa celebrado entre a Autora e os Réus foi sob a verificação de duas condições resolutivas previstas na cláusula 7.<sup>a</sup>, n.º 3 do referido contrato promessa, que não vieram a verificar-se.

3. Por escrito particular outorgado, em 03 de maio de 2019, Autora e Réus celebram contrato promessa de compra e venda dos imóveis identificados nos autos.

4. A compra e venda prometida foi acordada entre a Autora e os Réus pelo valor global de 700.000,00€ (setecentos mil euros), correspondendo o valor de 350.000,00€ (trezentos e cinquenta mil euros) à Primeira Ré e a quantia de 350.000,00€ (trezentos e cinquenta mil euros) aos Segundos Réus, conforme cláusula 4 do contrato promessa de compra e venda.

5. Foi também acordado entre as partes que com a assinatura do contrato promessa de compra e venda, obrigava-se a Autora a pagar aos Réus a quantia de 30.000,00€ (trinta mil euros), por transferência bancária, correspondendo o valor de 15.000,00€ (quinze mil euros) a serem pagos à Primeira Ré e a quantia de também 15.000,00€ (quinze mil euros) a serem pagos aos Segundos Réus.

6. Na data de 18 de junho de 2019 e por acordo entre as partes, foi efetuado o pagamento, por transferência bancária, da quantia global de 30.000,00€, efetuado em duas transferências bancárias distintas, referente ao pagamento do sinal e início de pagamento.

7. O contrato promessa de compra e venda prevê ainda que a Escritura Pública de Compra e Venda, conforme cláusula Quinta, nº 3 do Contrato Promessa de Compra, deveria ser realizada até à data de 31 de julho de 2019, a marcar pela Autora.

8. Era condição para a realização deste negócio, a obtenção da Autora da autorização para lecionar o ensino francês tal como a obtenção do financiamento, uma vez que a Autora não dispunha do valor necessário para a aquisição dos dois imóveis.

9. A Autora recorreu a um financiamento bancário, na pessoa dos seus representantes, (CC e DD), em França, a uma instituição francesa, Caisse ..., uma vez que ainda lá residiam e que a própria Sociedade não tinha qualquer histórico em Portugal.

10. A Autora, na pessoa dos seus representantes, CC e DD, foi notificada verbalmente, pelo Banco Francês, em 17 de julho de 2019 da não aprovação do financiamento bancário;

11. A Autora, foi notificada por carta, em 23 de julho de 2019, pela instituição bancária francesa, Caisse ..., da não aprovação do empréstimo, conforme documento 6 junto com a pi.

12. Na sequência da não aprovação do financiamento bancário, pela instituição Bancária Francesa (CAISSE ...), a Autora, recorreu a outra instituição de financiamento português, ao Banco Santander, para a obtenção de um financiamento em Portugal, tal como, foi confirmado pela Testemunha, EE, Gerente do Balcão da Agência de ..., do Banco Santander.

13. O Banco Santander, informou a Autora, por carta datada de 24 de julho de 2019, da impossibilidade da concessão do respetivo financiamento bancário, conforme doc. 7 junto com a pi.

14. A Autora diligenciou pelo financiamento bancário para a aquisição dos dois imóveis com o objetivo de aí instalar a escola de ensino francês.

15. Os RR sempre estiveram cientes, que o negócio só se concretizava se a Autora obtivesse financiamento bancário e a licença do ensino francês.

16. Por a Autora se encontrar a aguardar resposta da obtenção de financiamento bancário e por os Réus estarem cientes do mesmo, não foi efetuado o reforço de sinal até 18 de julho de 2019 nem transmitida a posse do imóvel da Primeira Ré para a Autora, conforme se encontrava estipulado no contrato promessa de compra e venda, na cláusula 5ª n° 2.

17. A obtenção do empréstimo bancário para a aquisição dos imóveis objetos do contrato promessa de compra e venda e/ou a obtenção da licença para o ensino francês, eram duas condições essenciais para a realização da Escritura Pública de Compra e Venda, como resulta da cláusula Sétima, n°3, do contrato Promessa de Compra e Venda, outorgado no dia 3 de maio de 2019.

18. Não se verificou nenhuma das situações até finais de julho de 2019.

19. A Autora, em 26 de julho de 2019, comunica aos Réus, a não aprovação da obtenção do empréstimo bancário e solicita a mesma a devolução em singelo do valor já pago pela Autora, a título de sinal e princípio de pagamento, conforme documento 8.

20. O Tribunal da Relação faz tábua rasa da prova documental, designadamente, do contrato promessa de compra e venda, assinado entre as partes, de livre e consciente vontade e, da prova testemunhal produzida.

21. A Autora, pessoa coletiva 515.360.902, uma pessoa coletiva sediada em Portugal, recentemente constituída em Portugal, é representada pela sócia e gerente CC, natural de França e pelo sócio e gerente DD, ambos naturais de França e a residirem em França.

22. Os RR sempre estiveram cientes, que a Autora era representada pelos sócios gerentes, CC e DD, e que a sociedade que constituíram em Portugal, era recente, e não tinha qualquer histórico bancário, por isso, recorreram ao financiamento bancário, em França, uma vez que ainda lá residiam., instituição bancária denominada “Caisse ...”, que apenas aceitou financiar em 300.000,00€.

23. Ora, sendo os pedidos de financiamento feitos na pessoa dos representantes legais, da Autora, as respostas dadas a esses financiamentos, quer em França quer em Portugal, eram dirigidos aos representantes legais, CC e DD.

24. Os representantes legais da Autora, atuaram e agiram, em nome da Autora, praticaram todas as diligências necessárias aos pedidos de financiamento bancário e obtenção da licença do ensino francês, em nome da Autora, com poderes para o acto.
25. A Autora estava devidamente representada pelos dois sócios e gerentes, a Autora sempre atuou com confiança e boa fé, tomou todas as diligências necessárias para ver celebrado o contrato definitivo.
26. O Tribunal da Relação interpretou mal, a Autora estava devidamente representada, pelos sócios e gerentes (CC e DD), nos pedidos de créditos feitos juntos das instituições bancárias, em França e Portugal, no âmbito do objeto do contrato promessa de compra e venda dos dois imóveis, propriedade dos Réus, onde viriam a ser instalada a escola de ensino francês.
27. Nas reuniões dos Réus com a Autora, designadamente, na referida reunião de 5 de julho de 2019, os presentes, incluindo os Réus, todos estavam cientes que o negócio não estava fechado por causa da aprovação do financiamento bancário, conforme se pode alcançar da prova produzida nos autos, designadamente, pelos depoimentos das testemunhas FF e GG (filha dos Segundos Réus e Diretora ... do “Externato o Piriquito”.
28. Este contrato estava dependente do financiamento bancário e da obtenção da licença do ensino francês, como decorre da clausula 12<sup>o</sup>, ponto 5, do referido contrato de compra e venda.
29. Pela prova produzida nos autos, documental e testemunhal, o Tribunal da Relação, fez uma errada interpretação dos factos e da prova produzida.
30. No âmbito da matéria de facto dada como provada, temos como alicerce para a interpretação do negócio jurídico celebrado entra a Autora e os Réus, duas condições essenciais, como resulta da cláusula Sétima, n<sup>o</sup>3, do contrato Promessa de Compra e Venda, outorgado no dia 3 de maio de 2019.
31. Era condição para a realização deste negócio, a obtenção da autorização para lecionar o ensino francês e a obtenção do financiamento bancário, uma vez que a Autora não dispunha do valor necessário para a aquisição dos dois imóveis.
32. Perante a não obtenção do financiamento bancário pela promitente-compradora, opera a verificação da condição resolutiva com fundamento na qual a Autora declarou extrajudicialmente a resolução do contrato promessa

de compra e venda, de acordo com a cláusula 7ª, nº 3 do referido Contrato Promessa de Compra e Venda.

33. Assiste à Autora, portanto, o direito à restituição do sinal.

34. A Autora Limitou-se a beneficiar da cláusula contratual que tutelava o seu interesse, acionando-a e retirando daí os efeitos patrimoniais consequentes.

35. O contrato promessa é a convenção pela qual ambas as partes se obrigam dentro de um certo prazo ou verificando-se certos requisitos a celebrar determinado contrato, ou seja o contrato prometido.

36. Tal como decorre do nº 1 do art. 238º do CC, no que respeita aos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso.

37. Trata-se de uma verdadeira condição resolutiva do contrato promessa sub judice, conectada com um evento futuro e incerto: a não aprovação do dito empréstimo bancário ou a não obtenção da licença para o ensino francês (cfr. artigo 270º do Código Civil).

38. O cumprimento deste clausulado seria obviamente temperado pelo imperativo da lisura e lealdade do comportamento negocial dos celebrantes exigível em conformidade com os ditames gerais da boa fé (artigo 762º, nº 1 do Código Civil).

39. A cláusula sétima nº 3 do CPCV, dos autos, beneficiava a Autora, na medida em que a colocava a salvo da perda do sinal; bem como, favorecia os Réus.

40. A não aprovação do empréstimo por parte da Autora, fez operar, a condição resolutiva do negócio, extinguindo os respetivos efeitos, sem penalização para Autora.

41. A Autora, em 26 de julho de 2019, comunicou aos Réus, a não aprovação da obtenção do empréstimo bancário e a devolução em singelo da quantia que pagou, a título de sinal, de €30.000,00, por carta remetida no dia 27 de julho de 2019, conforme doc. 8 com a pi.

42. A Autora nos autos demonstrou a verificação da condição resolutiva estabelecida na cláusula 7ª, n.º 3, do CPCV, diferente do entendimento do Tribunal da Relação.

43. Os contratos promessa podem ser monovinculantes ou bivinculantes.
44. Nos termos ao Artigo 411º do CC, face ao Contrato Promessa de compra e Venda, em referência nos autos, datado de 3 de maio de 2019, estamos perante um contrato bivinculante pois ambas as partes se encontram adstritas à obrigação de celebrar o contrato definitivo.
45. Por se tratar de um contrato bivinculante, na senda do previsto no artigo 410º, nº 2 do CC, o mesmo foi assinado por ambos os promitentes, Autora e Réus, encontrado-se assim verificada a formalidade ad substantiam.
46. A Autora, através dos seus representantes legais, CC e DD, no dia 26 de julho de 2019, comunicou aos Réus, a não aprovação da obtenção do empréstimo bancário (juntando para o efeito as duas comunicações das instituições bancária - Casse D´Epargne Est Europe e Banco Santander) e solicitou a devolução do valor do sinal, conforme doc. 8 junto a pi.
47. Trata-se de uma comunicação, feita pelos representantes legais da Autora (CC e DD), nessa qualidade e não a título pessoal, com poderes para o ato, respeitante à sociedade denominada, “EPFLS, LDA.”, com o número de identificação de pessoa coletiva 515.360.902, como decorre do doc. 8.
48. O local de remessa desta comunicação é França, pois os representantes da Ré ainda viviam em França, ainda não se encontravam a residir nem a trabalhar em Portugal, por isso, a comunicação foi assinada em França e daí saiu a respetiva comunicação para os Réus.
49. A comunicação feita, pela Autora, nas pessoas dos seus representantes legais, foi eficaz e produziu os seus efeitos, a partir do momento em que a Autora comunicou aos Réus da não aprovação do financiamento bancário por carta datada de 26.07.2019, que se culmina com a verificação da condição da não aprovação do financiamento, encontrando-se, assim, os Réus em incumprimento do estipulado no Contrato Promessa de Compra e Venda assinado em 3 de maio de 2019.
50. Os Réus deveriam ter devolvido o sinal entregue pela Autora, no valor de €30.000,00, o que não fizeram, como obriga a clausula 7ª, nº 3 do CPCV, de acordo com o documento 4 e documento 5 juntos com a pi e como prevê o artigo 441º do CC.
51. A cláusula 7ª, nº3, do CPCV, beneficiava a promitente-compradora, ora Autora, na medida em que a colocava a salvo da perda do sinal.

52. Mas favorecia também os Réus, promitentes-vendedores, na medida em que, sem a aprovação do empréstimo e da obtenção da licença do ensino francês, poderiam proceder à rentabilização dos dois imóveis ou à sua venda a terceiros.

53. Saliente-se que a Autora não fez o reforço do sinal, o que deveria ter ocorrido, até 18 de julho de 2019, tal como até essa data seria transmitida a posse do imóvel da Primeira Ré para a Autora;

54. Não se insurgiram os Réus com a falta do reforço do sinal por parte da autora, nem procederam à resolução do contrato promessa, alegando incumprimento da Autora, nos termos do art. 808º do CC, o que não se verificou, por os Réus estarem cientes que o contrato definitivo estava pendente da condição resolutiva prevista da cláusula 7ª, nº 3, do CPCV.

55. Ora, não efetuando a devolução do valor do sinal, condição acordada entre a Autora e os Réus, encontram-se os Réus no regime previsto do Artigo 473º, nº 1 do CC, que nos diz que “Aquele que, sem causa justificativa enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou”.

56. Veja-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24-03-2017, Processo nº 1769/12.5TBCTXE1.S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

57. Autora e Réus subordinaram o negocio à verificação de duas condições, para a realização do negocio definitivo, como preceitua o artigo 270.º do CC.

58. Partilhamos da posição de Ana Afonso, «a aposição de uma cláusula de condição a um negócio jurídico corresponde ao exercício da autonomia privada, servindo o interesse dos sujeitos do negócio de se precaverem quanto à evolução futura de acontecimentos que não controlam e dos quais depende a mais perfeita concretização dos seus interesses negociais» (Comentário ao Código Civil, Parte Geral, Universidade Católica Editora: Lisboa, 2014, p. 661).

59. Os negócios jurídicos não são imperativamente puros. As partes podem celebrar contratos sob condição suspensiva ou resolutiva ou acordar cláusulas acessórias típicas ou atípicas, desde que os negócios, por sua natureza, não sejam com elas incompatíveis - artigos 405.º e 271.º, n.º 1, do CC, tal como se verificou nos autos.

60. As condições resolutivas são aquelas em que a verificação do facto condicionante determina a cessação da eficácia do negócio ou da parte negócio condicionado. A própria letra do artigo 270.º do CC determina a «resolução» do negócio.

61. Partilhamos do entendimento de Antunes Varela e Pires de Lima que esclarecem que: «A lei fala intencionalmente na resolução — e não apenas na cessação — dos efeitos do negócio, visto a verificação da condição ter, como regra, efeito retroativo (art. 276.º)».

62. O que significa que os Réus, nessa circunstância, ficaram automaticamente desvinculados do cumprimento da sua obrigação de transmissão da propriedade dos imóveis em favor da Autora, podendo deles dispor como muito bem entendesse.

63. A não aprovação do empréstimo fez operar a condição resolutiva do negócio, extinguindo os respetivos efeitos, sem penalização para a Autora.

64. A cláusula sétima, numero 3, estabelecida no CPCV permite-nos concluir que as partes estabeleceram duas condições resolutivas do contrato, conectadas com um evento futuro e incerto: a concessão do dito financiamento bancário e a obtenção da licença do ensino francês, pelo que, devem os Réus ser condenados a devolver o sinal em singelo à Autora.

65. São os Réus e não a Autora, que se encontram em incumprimento do estipulado no Contrato Promessa de Compra e Venda, não foi a Autora que incumpriu o CPCV.

66. Porque se esse fosse o entendimento dos Réus, os mesmos teriam interpelado a Autora para fazer o reforço do sinal ou procediam à resolução do Contrato de Promessa, nos termos e para os efeitos do art. 808º do CC, por incumprimento definitivo da Autora, o que não se verificou nos autos.

67. A devolução em singelo do valor do sinal de €30.000,00 é uma condição resolutiva aposta no Contrato Promessa de Compra a Venda de e acordo com a cláusula 7ª, nº 3 do CPCV.

68. A expressão utilizada na cláusula 7ª, nº 3 do CPCV «implica a resolução» não pode ser analisada à letra, remetendo sem mais para o conceito de cláusula resolutiva expressa estipulada ao abrigo do artigo 432.º, n.º 1, do CC.

69. A Autora não teve qualquer conduta ilícita, apenas, se limitou a agir de acordo com os corolários do negócio, na sequência da celebração do contrato de promessa de compra e venda datado de 3 de maio de 2019.

70. Pelas condições estabelecidas, as partes outorgantes do CPCV, Autora e Réus, aceitaram que a produção efetiva de efeitos dependia de um facto futuro e incerto, isto é, de ele acontecer ou não acontecer e consequentemente aceitaram a incerteza e a dúvida que acarreta um regime condicional, pelo que, o entendimento do Tribunal da Relação extravasa a matéria de facto dada como provada.

71. Quem incumpriu o CPCV, assinado em 3 de maio de 2019, foram os Réus e não a Autora, atendendo a toda a prova produzida nos autos, considerando-se válida a resolução do contrato-promessa levada a cabo pela autora, pelo que, lhe assiste o direito de receber o sinal que prestou no valor de €30.000,00.”

Contra-alegaram os Réus, pugnando pela improcedência do recurso de revista, com a confirmação do acórdão recorrido.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

\*\*

## **II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO**

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Com efeito, a situação tributária mostra-se regularizada, o requerimento de interposição do recurso mostra-se tempestivo (artigos 638º e 139º do CPC) e foi apresentado por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 631º do CPC) e se encontra devidamente patrocinado (art.º 40º do CPC). Para além de que tal requerimento está devidamente instruído com alegação e conclusões (art.º 639º do CPC).

\*\*

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º nº 2, 608º nº 2, 635º nº 4 e 639º nºs 1

e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), são as seguintes as **questões** a apreciar e decidir:

**§ Da violação pelo tribunal da Relação do dever de reapreciação da prova produzida em sede de impugnação da matéria de facto;**

**§ Da violação de lei substantiva, por erro na interpretação e aplicação da lei ao caso concreto: da possibilidade de resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado e suas consequências, face à condição ínsita na sua cláusula 7ª, nº 3.**

\*\*

### **III - FUNDAMENTAÇÃO**

#### **III. 1. FACTOS PROVADOS**

É a seguinte a **matéria de facto provada** (na 1ª instância, após impugnação em recurso):

«2.1.1. A Externato “O Periquito, Lda.” (1ª ré) é dona e legítima proprietária do prédio urbano de tipo T7, sito na Avenida ..., ..., ... ..., composta de cave, com ginásio, 2 (duas) divisões casa de banho e vestíbulo e r/c com 3 (três) divisões, 3 (três) casas de banho e corredor, 1º andar com 2 (duas) divisões e 2 (duas) casas de banho, corredor e varanda, inscrito na respectiva matriz predial da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ... sob o Artigo 6067, conforme documento 1 que se junta e se dá na íntegra por reproduzido e Descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número 5212, com a licença de utilização nº 312 de 24 de Março de 2000 e o Certificado Energético nº SCE168877542 válido até 22-08-2028.

2.1.2. AA e BB (2º e 3º réus), são donos e legítimos proprietários do prédio urbano sito na Avenida ..., lote ....S, ..., ... ..., do tipo T7, correspondente ao prédio urbano composto de cave com ... (duas) divisões, cozinha, wc e garagem, r/c com 3 (três) divisões, cozinha e wc e 1º andar com 4 (quatro) divisões e 2 (duas) casas de banho, inscrito na respectiva matriz predial da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ... sob o número 4127, conforme documento 2 que se junta e se dá na íntegra por reproduzido e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número 4572, com a licença de utilização nº 490 de 14 de Novembro de 1983 e o Certificado Energético nº SCE168876339, válido até 22-02-2028.

2.1.3. Por escrito particular outorgado a 03 de Maio de 2019, Autora e Réus acordaram nos termos exarados no documento reduzido a escrito, intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda” obrigando-se a autora a adquirir os imóveis supra descritos sob as alíneas a) e b), nos termos constantes do documento 3 e que aqui se dá na íntegra por reproduzido.

2.1.4. A compra e venda prometida foi acordada entre a Autora e os Réus pelo valor global de 700.000,00€ (setecentos mil euros), correspondendo o valor de 350.000,00€ (trezentos e cinquenta mil euros) à Primeira Ré e a quantia de 350.000,00€ (trezentos e cinquenta mil euros) aos Segundos Réus, conforme consta na cláusula 4 do contrato promessa de compra e venda, junto de fls. 11 a 14v, cujo restante teor se dá aqui na íntegra por reproduzido.

2.1.5. Foi também acordado entre as partes que com a assinatura do contrato promessa de compra e venda, obrigava-se a Autora a pagar aos Réus a quantia de 30.000,00€ (trinta mil euros), por transferência bancária, correspondendo o valor de 15.000,00€ (quinze mil euros) a serem pagos à Primeira Ré e a quantia de também 15.000,00€ (quinze mil euros) a serem pagos aos Segundos Réus, devendo o remanescente do valor acordado ser pago em diversas prestações, liquidando-se a última Prestação na outorga da escritura Pública de Compra e Venda.

2.1.6. No dia da assinatura do contrato promessa, pela autora foi efectuado o pagamento, por transferência bancária, da quantia global de 30.000,00€, em duas transferências bancária distintas, referente ao pagamento do sinal e início de pagamento.

2.1.7. Nos termos da cláusula Quinta, nº 2, estipularam as partes que “Até 18 de Julho de 2019 é transmitida a posse dos bens da Primeira à Terceira, obrigando-se esta a pagar à PRIMEIRA e aos SEGUNDOS, a título de reforço de sinal e continuação do pagamento, o valor de € 335.000,00 (...)”.

2.1.8. O contrato promessa de compra e venda prevê ainda que a Escritura Pública de Compra e Venda, conforme cláusula Quinta, nº 3 do Contrato Promessa de Compra e Venda, deveria ser realizada até à data de 31 de Julho de 2019, a marcar pela Autora.

2.1.9. Prevê igualmente o dito contrato promessa de compra e venda, na **cláusula Sétima, nº3**, que *“Caso a escritura de compra e venda não venha a ser outorgada na data designada nos termos do nº1 da presente cláusula, até 31 de Julho de 2019, pelo facto da Terceira não obter licença para o ensino do*

*francês ou financiamento por si requerido, a Primeira e os Segundos poderão considerar este contrato como resolvido, tendo direito à rescisão unilateral do mesmo e a devolver à Terceira o valor recebido, a título de sinal, em singelo.''*

2.1.10. CC e DD, no primeiro semestre de 2019, formalizaram junto da Caisse ..., em seu nome pessoal, um pedido de crédito no valor de 780.000,00€, destinado ao financiamento de uma escola em Portugal (Externato O Piriquito, Lda.), tendo a comissão de crédito da referida instituição bancária francesa deliberado aprovar apenas um montante máximo de 300.000,00€ de financiamento. - **Alterado pelo Tribunal da Relação.**

2.1.11. No dia 17 de Julho de 2019, CC e DD comunicaram à referida instituição bancária a sua desistência do pedido de financiamento e pediram a anulação do respectivo processo. - **Alterado pelo Tribunal da Relação.**

2.1.12. No dia 22 de Julho de 2019 os cidadãos franceses CC e DD solicitaram pedido de empréstimo de 400.000,00€ junto do Banco Santander, tendo obtido no dia 24 de Julho de 2019 a resposta formal de que o pedido não fora atendido. - **Alterado pelo Tribunal da Relação.**

2.1.13. CC e DD, por carta datada de 26 de Julho de 2019, enviada para o endereço dos Réus em 27 de Julho e recepcionada por estes em 2 de Agosto seguinte, comunicaram a não aprovação da obtenção do empréstimo bancário e solicitaram a devolução do valor entregue a título de sinal para a conta com o IBAN ...32, em nome de Mme. CC" - **Alterado pelo Tribunal da Relação.**

2.1.14. No dia 05 de Julho de 2019, com a concordância dos réus, realizou-se, no período da manhã, uma reunião nas instalações dos réus a fim de acertar alguns pormenores, nomeadamente, a passagem dos contratos de trabalho dos trabalhadores e no período da tarde, um evento de apresentação do Externato aos pais dos meninos que já frequentavam o estabelecimento e outros potenciais interessados, já com a presença da autora, representada pela sua sócia e gerente, CC, que passaria a ser a Directora ... do estabelecimento (ponto 2 TP).

2.1.15. Os 2º e 3º réus procuraram outro imóvel para onde iriam residir, cuja aquisição sinalizaram no valor de € 15.000,00. (ponto 5 TP).

2.1.16. Os 2º e 3º réus embalaram todos os móveis e pertences e ao verem-se impedidos de cumprir a promessa de aquisição da casa para onde iriam viver, passaram a não conseguir dormir, perderam o apetite e a viverem em estado de amargura. (ponto 6 TP).

2.1.17. A autora desenvolveu uma campanha nas redes sociais divulgando a abertura de uma escola francesa nas instalações da 1ª ré. (ponto 7 TP).».

## **A.2) Factos não provados:**

«2.2.1. Devido ao facto de a autora aguardar resposta acerca da concessão de financiamento bancário autora e réus acordaram verbalmente que aquela não procederia ao reforço do sinal. (ponto 1 TP).

2.2.2. A Autora obteve reduzida adesão ao projecto de ensino que intentava implementar, o que a fez perder interesse na concretização do negócio que havia sido objecto do contrato-promessa. (ponto 3. TP)

2.2.3. Após a data referida em 1. (26.07.2019) a Autora procurou obter financiamento apenas para a aquisição do imóvel referido em 2. (ponto 4 TP)

2.2.4. Cada aluno paga mensalmente € 180,00. (ponto 8 TP).

2.2.15. A Autora recorreu a financiamento bancário, na pessoa dos seus representantes. - **Aditado pelo Tribunal da Relação**».

\*\*

## **III. 2. DO MÉRITO DO RECURSO**

Analisemos, então, as questões suscitadas na revista.

### **· Da violação pelo tribunal da Relação do dever de reapreciação da prova produzida em sede de impugnação da matéria de facto**

Como é consabido, a intervenção do STJ no âmbito da matéria de facto visa garantir, essencialmente, o cumprimento de normas de direito probatório material, sendo irrecuráveis as decisões da Relação tomadas a abrigo dos n.ºs 1 e 2, do art. 662.º do CPC (cfr. art. 662.º, n.º 4, do CPC).

Sem embargo, porém, como refere ABRANTES GERALDES<sup>[1]</sup>, *“esta delimitação não é totalmente rígida. Com efeito, é admissível recurso de revista quando sejam suscitadas questões relacionadas com o modo como a Relação aplicou as normas de direito adjectivo conexas com a apreciação da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, maxime quando seja*

*invocado pelo recorrente o incumprimento de deveres previstos no art. 662º ou quando se trate de “sindicar a decisão da matéria de facto nas circunstâncias referidas no art. 674º, nº 3, e apreciar criticamente a suficiência ou insuficiência da matéria de facto provada e não provada em conexão com a matéria de direito aplicável, nos termos do art. 682º, nº 3.”*

Assim, no domínio da matéria de facto, e para além da eventual violação de normas de direito probatório material, o STJ pode syndicar o mau uso que a Relação tenha feito dos poderes que lhe são conferidos nos termos do disposto no art. 662.º do CPC, enquanto norma de direito adjectivo.

Certo é, porém, que a este Supremo Tribunal **está vedada a pronúncia quanto à valoração de meios de prova sujeitos à livre apreciação do julgador**[\[2\]](#).

A propósito dos poderes da Relação no domínio da matéria de facto, escreveu o STJ, em acórdão de 08-02-2022[\[3\]](#), nos seguintes termos: “o art. 662.º do CPC, consagrando o duplo grau de jurisdição no âmbito da motivação e do julgamento da matéria de facto, **estabiliza os poderes da Relação enquanto verdadeiro tribunal de instância, proporcionando ao interessado a reapreciação do juízo decisório da 1ª instância** (nomeadamente com o apoio da gravação dos depoimentos prestados, juntamente com os demais elementos probatórios que fundaram a decisão em primeiro grau) **para um efectivo e próprio apuramento da verdade material e subsequente decisão de mérito. Sempre com a mesma amplitude de poderes de julgamento que se atribui à 1ª instância** (nos termos da remissão feita pelo art. 663º, n.º 2, para o art. 607.º, que abrange os seus nºs 4 e 5, do CPC) **e sem qualquer subalternização** - inerente a uma alegada relação hierárquica entre instâncias de supra e infra-ordenação no julgamento - **da 2.ª instância ao decidido pela 1ª instância quanto ao controlo sobre uma decisão relativa ao julgamento de uma determinada matéria de facto, precipitado numa convicção verdadeira e justificada, dialecticamente construída e independente da convicção de 1ª instância.**”[\[4\]](#).

No presente caso, o que se constata é que a recorrente discorda da valoração das provas levadas a cabo pelo tribunal da Relação, por considerar que a prova produzida não impunha decisão diversa da tomada pelo tribunal da 1.ª instância (nomeadamente no que respeita à demonstração de que os financiamentos solicitados o foram por CC e DD em nome e representação da autora e não, como entendeu o tribunal da Relação, em nome pessoal).

Sucedo que, como ressaltado do exposto supra, o tribunal da Relação pode e deve proceder à reavaliação da prova produzida, com a valoração de meios de prova sujeitos à livre apreciação, **dispondo de inteira autonomia para firmar a sua própria convicção.**

Por outro lado, parece claro, face à leitura do acórdão recorrido, que a Relação, no uso dos seus poderes, reapreciou a prova produzida de forma bastante circunstanciada e pormenorizada, concluindo, em parte, no sentido pretendido pelos apelantes.

Assim, portanto, temos que o tribunal da Relação procedeu, como lhe era permitido e lhe competia, a uma efectiva reapreciação da prova, tendo por referência os elementos de prova constantes nos autos e realçados pelos ali recorrentes, **não se vislumbrando qualquer violação do disposto no n.º 1 do art. 662.º do CPC.**

É certo que a recorrente discorda da ponderação levada a cabo pelo tribunal da Relação. Mas tal não permite, por si só, concluir que o tribunal recorrido infringiu o disposto na referida norma adjectiva - sendo evidente que, uma vez impugnada a matéria de facto, há sempre que, razoavelmente, contar com a procedência de tal impugnação e consequente alteração da matéria de facto provada e não provada.

Saber se, no apontado contexto, o tribunal da Relação decidiu bem ou mal, não compete a este Supremo Tribunal, já que se reconduz à eventual existência de erro de julgamento sobre meios de prova sujeitos a livre apreciação, que não é sindicável em sede de recurso de revista.

Assim **improcede esta questão.**

**§ Da violação de lei substantiva, por erro na interpretação e aplicação da lei ao caso concreto: da possibilidade de resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado e suas consequências, face à condição ínsita na sua cláusula 7ª, nº 3.**

**DA CLÁUSULA SÉTIMA, Nº3, DO CONTRATO PROMESSA E RESPECTIVAS CONSEQUÊNCIAS PARA O MÉRITO DA DEMANDA**

Como é bom de ver, **a Autora centra a demanda - a causa petendi -, nas consequências ínsitas na Cláusula Sétima, nº3, do Contrato-Promessa de Compra e Venda**, que reza assim:

*“Caso a escritura de compra e venda não venha a ser outorgada na data designada nos termos do nº 1 da presente cláusula, até 31 de Julho de 2019, pelo facto da Terceira não obter licença para o ensino do francês ou financiamento por si requerido, **a Primeira e os Segundos poderão considerar este contrato como resolvido, tendo direito à rescisão unilateral do mesmo e a devolver à Terceira o valor recebido, a título de sinal, em singelo.**”* - destaque nosso.

É isto, e só isto, que reza a cláusula. Não há que inventar, portanto.

Ou seja, é precisamente por **(e só por)** considerar verificada a condição nela contida, qual seja, **a ausência de financiamento**, que a Autora vem solicitar dos réus a devolução do *“valor recebido, a título de sinal”*. Sendo manifesto que toda a alegação **factual** carreada à petição inicial visa, precisamente, demonstrar a ausência daquele financiamento (e apenas isto), concluindo-se ali que, uma vez que tal financiamento não teve lugar, *encontram-se os RR em incumprimento do estipulado no Contrato Promessa de Compra e Venda* na medida em que, apesar de interpelados para o efeito, não devolveram à Autora/promitente compradora (conforme entendem resultar da aludida Cl<sup>a</sup> 7<sup>a</sup>/3) o sinal que dela receberam os RR **(vide, designadamente, arts 34 e 35 da pi)**.

Dito de outra forma: **não invoca a Autora o incumprimento do contrato promessa “por causa ... imputável” aos RR/promitentes vendedores**, pois que nesse caso, dada a existência de sinal, o direito que lhe assistia seria a devolução do *dobro do que prestou* (art<sup>o</sup> 442<sup>o</sup>, nº2 CC).

**Limita-se, sim**, a exigir a devolução do sinal em singelo prestado, **apenas** por ser *“condição resolutive aposta no Contrato Promessa de Compra e Venda”* - na citada Cl<sup>a</sup> 7<sup>a</sup>/3 (art<sup>o</sup> 39<sup>o</sup> de pi).

Isto é, alega a Autora, não o incumprimento do contrato imputável aos RR, mas apenas e só o *“incumprimento face à devolução da quantia de 30.000,00 €”*, em conformidade com o teor da mesma cláusula 7<sup>a</sup>, nº3 (*ut* art<sup>o</sup> 27<sup>o</sup> da pi).

Assim, portanto, mesmo que se concedesse que a obtenção do empréstimo bancário para a aquisição dos imóveis objecto do contrato promessa era condição *sine qua non* para a realização da Escritura Pública de Compra e

Venda, ainda assim não assistia à Autora, **face ao alegado na p.i**, o direito a exigir a devolução do sinal - isto é, com sustento na (única) causa justificativa invocada para o efeito - , sendo, por isso, espúrio analisar das razões do alegado não financiamento. Basta, de facto, ler o que reza a referida Cláusula *Sétima*, nº3 - insiste-se, com base na qual a Autora sustenta a sua pretensão - para perceber a falência do peticionado.

\*\*

Antes de mais, **cumpre qualificar juridicamente a cláusula contratual** transcrita *supra*, atenta a conhecida **dicotomia cláusula resolutiva/ condição resolutiva**.

**Condição** é a cláusula acessória dum negócio jurídico pela qual o seu autor faz depender os efeitos daquele, total ou parcialmente, da verificação de um acontecimento ou facto futuro e objectivamente incerto. É usual designar também como condição o próprio facto condicionante. Também se chama condição ao facto futuro e objectivamente incerto da verificação do qual o autor de um negócio jurídico faz depender, total ou parcialmente, os efeitos do mesmo negócio [5].

Também na definição de Manuel de Andrade [6], condição é a cláusula por virtude da qual a eficácia de um negócio é posta na dependência dum acontecimento futuro e incerto, por maneira que ou só verificado tal acontecimento é que o negócio produzirá os seus efeitos (o negócio mantém-se suspenso enquanto a condição se não verifica - não se sabe se o negócio virá a ganhar eficácia, nem quando, embora se saiba que assim poderá vir a acontecer) — condição suspensiva —, ou então só nessa eventualidade é que o negócio deixará de os produzir (a verificação do facto condicionante determina a cessação da eficácia do negócio ou da parte do negócio condicionado - o negócio mantém-se precário, sem se saber se virá a perder a sua eficácia, nem quando) — condição resolutiva [7].

É, com efeito, característico da condição, como cláusula típica, que o seu conteúdo corresponda à sujeição da eficácia do negócio, ou de parte dele, à verificação ou à não verificação de um facto e que esse facto, o facto condicionante, seja na condição tido como facto futuro e como facto incerto. São, pois, estes os elementos qualificantes da condição como cláusula típica: que opere sobre a eficácia do negócio e que a faça depender de um facto futuro e incerto.

A condição vem satisfazer necessidades práticas importantes. Na verdade, aquando da contratação, as partes desconhecem, muitas vezes, a evolução futura dos factos em que assentem. Por isso, tem o maior interesse a possibilidade de subordinar a própria eficácia negocial a esse desenrolar dos factos.

\*

Como reza o **artº 270º do CC**, *“As partes podem subordinar a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do negócio jurídico ou a sua resolução; no primeiro caso, diz-se suspensiva a condição; no segundo, resolutiva”*.

Ora, da leitura do alegado pela Autora, cremos que a referida Cláusula 7ª, nº3, do Contrato-Promessa, não consubstancia uma Condição resolutiva, **mas, sim, perante cláusula resolutiva** – sendo de referir que a lei permite que a resolução do contrato se funde em *“convenção”* das partes (artº 432º CC). Efectivamente, como escreve DANIELA FARTO BAPTISTA[8], *“a cláusula resolutiva distingue-se da condição resolutiva: a primeira, enquanto fonte de um direito potestativo de extinção retroactiva da relação contratual, apenas confere ao beneficiário o poder de resolver o contrato uma vez verificado o facto por ela descrito, a segunda determina a imediata destruição da relação contratual assim que o facto futuro e incerto se verifica. Acresce que a resolução tem, em regra, apenas eficácia retroactiva entre as partes e a verificação da condição resolutiva tem, também em regra, eficácia retroactiva plena (artigo 274.º, n.º 1)”*.

Assim, portanto, **enquanto a condição resolutiva, uma vez verificada, importa a resolução automática do negócio jurídico, já a cláusula resolutiva confere apenas a possibilidade de, verificado o fundamento convencional previsto no contrato, resolver o contrato.**

Portanto, ao contrário do que parece ser o entendimento do tribunal recorrido, consideramos que a cláusula contratual *supra* transcrita configura uma *cláusula resolutiva expressa*, pois o que ali se plasmou foi que as partes acordavam que a eventual não obtenção de financiamento pela *Terceira* outorgante (ora Autora) **concederia** à *Primeira e Segundos* outorgantes **o direito a resolver** o contrato promessa – *“à rescisão unilateral do mesmo e a devolver à Terceira o valor recebido...”*.

Ou seja, o que de tal cláusula ressalta com toda a nitidez é que não sendo

obtido o financiamento bancário, **apenas à Primeira e Segundos outorgantes (ora RR) assistia o direito a resolver o contrato com tal fundamento** (caso, obviamente, assim o pretendessem – “**poderão...**” **resolver, reza a cláusula**).

Não pretendendo os ora RR fazer uso desse direito de resolução contratualmente convencionado, o contrato manter-se-ia, naturalmente, de pé, sujeitando-se às subseqüentes vicissitudes.

Assim, portanto, é patente da leitura da cláusula sob análise que a resolução do contrato assume, na economia do contrato ora em análise, a natureza de **mera faculdade, inexistindo qualquer menção a uma desvinculação automática das obrigações assumidas pelas partes ao abrigo do Contrato Promessa celebrado.**

\*

Ora, “a previsão de uma cláusula resolutiva expressa permite afastar a aplicação das normas dispositivas e supletivas do regime legal de resolução” [\[9\]](#), possibilitando a criação de um direito convencional de resolução do contrato, a exercer nos termos e com os efeitos previstos no contrato. Como bem sintetiza NUNO PINTO DE OLIVEIRA [\[10\]](#), “os autores concordam em que a cláusula resolutiva é frequentemente uma cláusula conformadora dos requisitos da resolução do contrato por não cumprimento. Baptista Machado, p. ex., diz que “[a] função normal da cláusula resolutiva é justamente a de organizar ou regular o regime do incumprimento mediante a definição da importância de qualquer modalidade deste para fins de resolução”. Os sujeitos da relação contratual, o credor e o devedor, concordam em atribuir a um determinado facto contrário ao dever o significado de facto constitutivo do direito de resolução do contrato — e, ao concordarem em atribuir a um determinado facto contrário ao dever o significado de facto constitutivo do direito de resolução do contrato, a cláusula resolutiva pode ter um de três efeitos:

- pode dar ao credor um direito de resolução que a lei não lhe dava;
- pode dar ao credor o direito de resolução que a lei (já) lhe dava, concretizando-se o efeito da cláusula resolutiva em afastar “qualquer dúvida ou incerteza quanto à importância de tal inadimplemento”;
- pode tirar ao credor o direito de resolução que a lei lhe dava, limitando-o.” [\[11\]](#).

**Em suma: a cláusula em análise consagrou um direito convencional de**

## **resolução.**

Como é sabido, há duas modalidades de resolução: a legal e a convencional, sendo que a resolução convencional se funda na liberdade contratual, podendo apresentar múltiplas facetas e depender de diferentes requisitos, sendo também os respectivos pressupostos livremente conformáveis pelas partes. Sendo certo que, nos termos gerais, a cláusula de resolução não se funda no dogma da vontade (em crítica ao mencionado dogma, vd, BETTI[12]), pelo que se deverá encontrar devidamente exteriorizada.

Assim, portanto, as partes podem estabelecer diferentes acordos de resolução, com pressupostos e efeitos diversos[13].

Atente-se que a resolução convencional não é coisa nova. Já no Direito Romano se encontrava prevista por via da admissão de determinados pactos acessórios que se podiam inserir na compra e venda[14].

\*\*

Aqui chegados, **cumpra-se a autora podia considerar resolvido o contrato promessa dos autos, com fundamento na não obtenção de financiamento.**

**A resposta não pode deixar de ser negativa.**

De facto, resulta da cláusula em análise que **apenas aos réus** foi concedido o direito de resolução do contrato em caso de não obtenção de financiamento, não tendo a autora sido contemplada pela mesma previsão contratual. A letra da cláusula 7.ª, n.º 3, não deixa margem para dúvidas, ao consignar que **apenas a Primeira e os Segundos contraentes (réus) poderão** (por tal facto) **ver resolvido o contrato, não se estabelecendo igual faculdade à autora (promitente compradora).**

E, obviamente, não tem qualquer interesse chamar-se à colação a cláusula 12.ª, n.º 5 (“as partes estão cientes que, caso a terceira não obtenha a licença, esta deverá remeter uma prova à Primeira, por carta registada com aviso de receção, juntando notificação da DGESTE, confirmando a não autorização, ficando este contrato sem efeito, cessando, deste modo, todos os seus efeitos entre as partes, e obrigando-se a Primeira e os Segundos a devolver à Terceira o sinal prestado, em singelo, no prazo de três meses a contar da data da assinatura do aviso de receção.”), pois, como, de forma claríssima, ressalta da sua letra, **a mesma apenas diz respeito à eventual não obtenção de licença para funcionamento da escola que a autora pretendia instalar, nada dispondo, portanto, quanto à não obtenção de financiamento** - relativamente a este, vale o que reza a dita Cláusula 7ª, nº3.

Veja-se, aliás, que dos factos provados nada consta - mesmo nada -

relativamente à “questão” do licenciamento (ou falta dele), apenas ali se tendo carreado factos atinentes à questão do financiamento. Pelo que é, apenas e só, relativamente a este ponto referido na referida cláusula resolutiva expressa (Cláusula 7ª, nº3 do Contrato-Promessa) que temos de atender, ou seja, às consequências **contratualmente acordadas** da eventual não obtenção do requerido financiamento - consequências essas que, segundo a mesma Cláusula, se traduzem na **(mera) possibilidade ou faculdade** de os ora RR (promitentes vendedores) considerarem resolvido o contrato e devolverem à *Terceira Outorgante* o montante recebido a título de sinal.

Assim também, parece manifesto que as partes quiseram **proteger os promitentes-vendedores** da possibilidade de celebração de um contrato definitivo sem que a compradora tivesse a capacidade (por via da aprovação do financiamento que iria requerer) de cumprir a obrigação do pagamento do preço acordado no contrato. Donde só a eles ter ali sido **expressamente** concedida a possibilidade de, **se assim o desejassem**, resolver o contrato em caso de não concessão do financiamento à promitente compradora.

\*\*

*Aliás, “tendo em conta que a cláusula” (resolutiva expressa) “pode apresentar contornos distintos com consequências diversas, ter-se-á de recorrer às regras gerais de interpretação dos negócios jurídicos (arts. 236º e ss do CC) para determinar o respectivo sentido”*[\[15\]](#).

Ora, interpretar o negócio jurídico é determinar o sentido com que ele há-de valer. Trata-se de saber quais os efeitos a que ele tende conforme a declaração ou declarações de vontade que o integram, e que realmente produzirá se e na medida em que for válido; qual o conteúdo decisivo dessa declaração de vontade [\[16\]](#).

Para Mota Pinto [\[17\]](#), trata-se da actividade dirigida a fixar o sentido e alcance decisivo dos negócios, segundo as respectivas declarações integradoras, trata-se de determinar o conteúdo das declarações de vontade e, conseqüentemente, os efeitos que o negócio visa produzir, em conformidade com tais declarações, e virá a produzir, se não houver qualquer motivo de invalidade.

Os critérios fundamentais em matéria de interpretação do negócio jurídico estão expostos no artigo 236.º do Código Civil. E do n.º 1 daquele preceito resulta o grande princípio da interpretação negocial, consagrando a conhecida doutrina da impressão do destinatário, segundo a qual, a declaração deve valer com o sentido que um destinatário razoável, colocado na posição

concreta do real declaratório, lhe atribuiria; considera-se o real declaratório nas condições concretas em que se encontra e tomam-se em conta os elementos que ele conheceu efectivamente mais os que uma pessoa razoável, quer dizer, normalmente esclarecida, zelosa e sagaz, teria conhecido e figura-se que ele raciocinou sobre essas circunstâncias como o teria feito um declaratório razoável.

Ora, a interpretação que supra deixámos referida parece ser a que um *declaratório normal*, colocado na posição **concreta** do real declaratório (os RR/promitentes vendedores), razoavelmente, faria.

Efectivamente, o que os promitentes vendedores pretenderam ao inserir tal cláusula 7<sup>a</sup>, n.º3, foi **acautelar-se da eventual ausência de capacidade financeira dos promitentes compradores**, consignando logo que, nesse caso, ficavam com a possibilidade (mera faculdade, portanto - “*poderão*”, diz a cláusula) de resolver o contrato (“*tendo direito à resolução unilateral do mesmo*”, acrescenta a cláusula) e de devolver o montante do sinal percebido. Como dissemos supra, nessa cláusula estipulou-se que, nesse caso (de não concessão do financiamento), **só a eles** era concedida a possibilidade de, **se assim o desejassem**, resolver o contrato.

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

**Não tendo a autora invocado quaisquer vícios da vontade**, de forma a demonstrar que a vontade real das partes era, à data da celebração do contrato, diferente da vontade expressa no texto do mesmo, **há que concluir que nada no contrato consente a conclusão de que a autora poderia resolver o contrato caso não lograsse obter financiamento**.

E sendo assim, **resulta claro que inexistente fundamento para a resolução implicitamente pretendida pela autora, não lhe assistindo, portanto, razão**.

\*

Em face do exposto, consideramos que a resolução (pela Autora) - a ter operado *extrajudicialmente* - sempre seria ilícita, não concedendo à autora o direito de ver restituído o valor do sinal em singelo.

**O que, obviamente, torna inútil a discussão em torno da realização de**

**pedido de financiamento pela autora** – pessoa colectiva – e, outrossim, a discussão em torno da eficácia ou ineficácia da comunicação enviada pela autora aos réus pessoas singulares (percuta-se: no que tange ao direito de resolução contratualmente **convencionado**, a questão do financiamento só aos promitentes vendedores interessa, pois só a eles foi convencionado tal direito em caso de ausência do financiamento - *ut* referida Cl<sup>a</sup> 7<sup>a</sup>, n<sup>o</sup>3 do CPCV).

\*\*

**Por outro lado, não tendo os réus peticionado a resolução do contrato promessa**, é claro que resulta, igualmente, prejudicada a discussão em torno do incumprimento definitivo pela autora do contrato promessa.

Aliás, também não pode deixar de se ter em consideração que a decisão proferida pelas instâncias quanto ao pedido reconvenicional se encontra transitada em julgado.

\*

Atento todo o explanado, o recurso não pode proceder, devendo – **ainda que com diferente fundamentação** – confirmar-se o acórdão recorrido.

\*\*

#### IV. DECISÃO

Face ao exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso e (embora com diferente fundamentação) **negar a revista, mantendo-se o decidido no Acórdão da Relação**.

Custas da revista a cargo da Recorrente.

Lisboa, 27/04/2023

*Fernando Baptista de Oliveira* (Juiz Conselheiro Relator)

*Vieira e Cunha* (Juiz Conselheiro 1<sup>o</sup> adjunto)

*Ana Paula Lobo* (Juíza Conselheira 2<sup>o</sup> Adjunto)

—

[1] In *Recursos em Processo Civil*, 6.<sup>a</sup> edição, Almedina, p. 358.

[2] Neste sentido, veja-se, Abrantes Geraldês, *Recursos em Processo Civil*, Almedina, 6.ª edição, págs. 415 a 418 e, entre outros, os Acórdãos do STJ de 14-09-2021 (Revista n.º 864/18.1T8VFR.P1.S1 - Manuel Capelo), de 26-11-2020 (Revista n.º 11/13.6TCFUN.L2.S1 - Maria da Graça Trigo), de 16-12-2020 (Revista n.º 277/12.9TBALJ-B.G1.S1 - Rijo Ferreira) e de 17-12-2020 (Revista n.º 7228/16.0T8GMR.G1.S1 - Fátima Gomes), todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[3] Proc. n.º 807/17.0T8STS-B.P1.S1 (Ricardo Costa), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Os destaques são nossos.

[5]- Castro Mendes, *Dir. Civil, Teoria Geral*; 1979, III- 483. [6]- Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, 1966, 2.º- 356.

[7] Ver Pedro Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, Almedina, 6.ª ed., pp. 606 e ss. (condições impróprias, condições ilícitas, condições suspensivas e resolutivas, condições causais, potestativas e mistas, etc...).

[8] In *Comentário ao Código Civil, Das Obrigações em Geral*, UCP, 2018, p. 138. [9] DANIELA FARTEO BAPTISTA, In *Ob. Cit.* p. 138.

[10] *Princípios de Direito dos Contratos*, Coimbra Editora, 2011, p. 917.

[11] Assim também se pronunciou BRANDÃO PROENÇA, nas suas *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, Coimbra, 2011, pp. 362 e ss..

[12] *Teoria Geral do Negócio Jurídico*, Vol. I, Coimbra, 1969, pp 107 ss.

[13] Ver DI MEO, «*Il Contenuto della Clausula Risolutiva Espressa*», in *La Clausula Risolutiva Espressa, org. OLGA BARONE, Pádua, 1994, pp 1 ss*).

[14] Ver SANTOS JUSTO, *Direito Privado Romano II (Direito das Obrigações)*, Coimbra, 2003, pp 62 e ss.

[15] Cfr. GRONDONA, *La Clausole Risolutiva Espressa*, Milão 1998, pp 24 e ss e 153 e ss.

[16]- Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, 1964, 2.º, p. 305.

[17]- *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª reimpressão, 1980, p. 417.