

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 4944/24.6T8LSB.L1-6

Relator: MARIA TERESA MASCARENHAS GARCIA

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO PROMESSA

INCUMPRIMENTO

RESOLUÇÃO

IMPOSSIBILIDADE

Sumário

I. É de indeferir a invocada nulidade de sentença quando, ao invés de se invocar qualquer um dos fundamentos taxativamente elencados pelo legislador no art. 615.º do CPC, se convoca para essa mesma nulidade erros de julgamento, quanto à decisão de mérito, na aplicação do direito.

II. A falta do promitente comprador à escritura agendada pelo promitente vendedor, para efeitos de aferição de eventual incumprimento, não pode ser dissociada da obrigação prévia, contratualmente acordada, de esta (i) proceder à marcação do acto e (ii) notificar o promitente comprador do dia, local e hora para o efeito, com a antecedência contratualmente definida.

III. Cabendo à promitente-vendedora o ónus da prova da notificação do promitente-comprador e não o tendo feito ter-se-á de ter por ineficaz a resolução contratual por si dirigida a esta e, como tal, inidónea a produzir efeito extintivo do contrato promessa.

IV. Tendo em atenção da ineficácia da resolução do contrato, a posterior venda do imóvel prometido vender, por parte da Ré promitente vendedora a um terceiro, consubstancia uma impossibilidade objectiva de cumprimento, imputável àquele tendo como consequência a restituição do sinal em dobro. (Sumário elaborado pela relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

Relatório:

Dessertland - Unipessoal Lda., sociedade unipessoal por quotas, com o número de identificação de pessoa colectiva 510306519, instaurou a presente acção declarativa de condenação com processo comum contra Dalstonpropriedades Lda., sociedade por quotas, com o número de identificação de pessoa coletiva 514607440, pedindo que:

- seja declarada a ineficácia da resolução contratual operada pela Ré, por falta de fundamento legal e que seja declarada a resolução do contrato, por incumprimento definitivo da Ré, devendo esta ser condenada a pagar à Autora o sinal em dobro, no valor de € 30.000,00 (trinta mil euros), acrescido de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral e efectivo pagamento.

Para fundamentar o pedido alega a Autora sumariamente:

- que celebrou com a Ré um contrato promessa de compra e venda, relativo prédio urbano, sito na ..., concelho de Benavente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o número ... da freguesia de Santo Estêvão e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de Santo Estêvão, no âmbito do qual pediu à Ré a prorrogação do prazo para a outorga da escritura pública;

- que a Ré não aceitou a data sugerida para a celebração do contrato definitivo e vendeu o imóvel a terceiros, invocando a resolução do contrato promessa por incumprimento da Autora, por não ter comparecido na data e local designados para a outorga da escritura pública;

- nega que a Ré a tenha notificado da marcação da escritura pública.

Terminam concluindo pelo incumprimento da Ré e pedindo a procedência da acção e consequente condenação da Ré no pedido formulado.

Devidamente citada, a Ré veio contestar, alegando, em suma, que:

- interpelou a Autora, por carta e por email, informando-a do dia, hora e local para formalização da escritura definitiva, sob a cominação d incumprimento e consequente perda do sinal prestado;

- foi a Autora quem não compareceu no Cartório que lhe havia sido transmitido, assim incumprindo o contrato e sujeitando-se às suas consequências;

- tendo tal se ficado a descer a falta de capital como demonstram os pedidos de prorrogação de prazo.

Conclui assim pela improcedência da acção, vendo reconhecida a validade da resolução por si operada e o seu direito a fazer seu o valor entregue a título de sinal.

Foi designada data para a realização de audiência prévia, na qual se (i) fixou valor à acção, (ii) saneou o processo, (iii) identificou o objecto do litígio, (iv) enunciaram os temas de prova e (v) proferiu despacho sobre os requerimentos

probatórios até então apresentados.

Procedeu-se a audiência de discussão e julgamento, de acordo com o formalismo legal assinalado na respectiva acta de 07-05-2025, e a 31-05- 2025 foi proferida sentença na qual se decidiu julgar a acção procedente, por provada e, em consequência:

- se declarou a ineficácia da resolução do contrato promessa celebrado entre Dessertland - Unipessoal Lda. e Dalstonpropriedades Lda., por falta de fundamento legal.
- se declarou a resolução do contrato promessa celebrado entre Dessertland - Unipessoal Lda. e Dalstonpropriedades Lda., relativo ao prédio urbano, sito na ..., concelho de Benavente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o número ... da freguesia de Santo Estêvão e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de Santo Estêvão por incumprimento definitivo da Ré.
- se condenou a Ré a pagar à Autora o sinal em dobro, no valor de € 30.000,00 (trinta mil euros), acrescido de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral e efectivo pagamento.

Inconformada com a sentença que julgou a acção procedente, veio a Ré dela apelar, tendo apresentado as respectivas alegações, em que formulou as seguintes conclusões:

O Réu/Recorrido AA veio responder às alegações da Autora, apresentando as seguintes conclusões:

1.

O Tribunal a quo tem de ser imparcial na apreciação e valoração do que as partes alegam nos seus articulados.

2. O princípio da independência dos tribunais (art. 203.º da CRP), implica uma exigência de imparcialidade, que, na projecção do direito a um tribunal independente e imparcial constitucionalmente garantido, integram o sistema internacional de protecção dos direitos humanos, nomeadamente a CEDH (art. 6.º) e o Pacto dos Direitos Civis e Políticos (art. 14.º)

3.

É fundamental que o juiz se posicione de forma equitativa entre as partes, buscando a verdade dos fatos e aplicando a lei de forma objetiva, o que manifestamente não aconteceu na douda sentença.

4.

A imparcialidade do tribunal constitui um dos elementos densificadores da garantia do processo equitativo, com a dignidade de direito fundamental.

5.

Foi a Recorrida, que à luz dos factos alegados e apurados, que atuou de forma consciente, voluntária e intencional e instaurou a presente acção alterando a

verdade dos factos, servindo-se de meios processuais (a ação), com o propósito evidente de obter à custa do património da Recorrente o dobro do valor pago a título de sinal, quando foi por sua culpa exclusiva que ocorreu o incumprimento do contrato promessa de compra e venda.

6.

Não há dúvidas que no dia 2/08/ 2023, a Recorrente e Recorrida celebraram um contrato-promessa de compra e venda, cujos termos e condições acordaram e aceitaram, mais concretamente, que o contrato definitivo deveria ser outorgado até ao dia 01/10/2023, obrigando-se a Recorrente a designar, data, hora e Cartório Notarial para a outorga da escritura pública do contrato definitivo, devendo, para o efeito, notificar a Recorrida, com uma antecedência mínima de cinco dias, em relação à data designada, o que a Recorrente fez.

7.

E não tendo a Recorrida comparecido no Cartório Notarial da Dra ..., foi lavrada certidão de não comparência, pelo referido Cartório.

8.

Pelo que, a Recorrida incumpriu o previsto contratualmente, por culpa sua, aliás, sempre soube muito bem que não cumpriu o que foi acordado entre as partes e, qual a consequência desse incumprimento, a resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda e, consequente perda de sinal.

9.

E manifestamente devia ter ficado provado, que a Recorrida não tinha capital para poder cumprir o que se obrigou contratualmente, pois, demonstrado está nos autos que pediu prorrogações sucessivas do mesmo, precisamente por falta de fundos.

10.

Foi a Recorrida que incumpriu o contrato promessa de compra e venda e, não a Recorrente, e não restam dúvidas desse facto, bem sabendo que o incumprimento do Contrato se devia e deve unicamente à sua responsabilidade pelo não cumprimento das obrigações a que estava vinculada, precisamente por falta de capital, pelo que não o iria cumprir quer no prazo designado no contrato promessa, quer fossem dadas as prorrogações desse prazo que a Recorrida, manifestamente pediu de forma sucessiva, tendo feito depender a obtenção de fundos da venda de um terreno, em violação do acordado no contrato promessa de compra e venda

11.

Pelo que a sentença do Tribunal a quo, deveria ter dado como provado que o incumprimento do contrato promessa de compra e venda se deveu sim à Recorrida por falta de capital e que conduziria à consequente perda de sinal, pela resolução do contrato promessa de compra e venda, e não imputar tal

incumprimento à Recorrente.

12.

Não tendo a Recorrente incumprido com o Contrato Promessa de Compra e venda, mas sim a Recorrida não devia ter sido condenada no pagamento do dobro do sinal a título de indemnização pelo incumprimento, nem nos respetivos juros, que igualmente não são devidos, mas sim ter o direito de fazer seu o valor do sinal de 15 mil euros, como consequência legal do incumprimento da Recorrida.

13,

Foi igualmente comunicado ao legal representante da Recorrida que não eram aceites as sucessivas prorrogações que foi pedindo, pelo que foi resolvido o contrato promessa de compra e venda por parte da Recorrente, por incumprimento contratual da Recorrida que não compareceu no Cartório Notarial no dia 27/10/23 pelas 9h, conforme atesta a certidão do notário de não comparência da Recorrida.

14.

Aliás, dados os diversos pedidos de sucessivas prorrogações que a Recorrida foi fazendo, não restam dúvidas à Recorrente que a Recorrida não iria cumprir de forma alguma o contrato, fosse qual fosse a data que viesse a ser marcada, o que legitimou e legitima a Recorrente a resolver o contrato promessa, como o veio a fazer, por perda de interesse objetivo no negócio.

15.

O contrato-promessa está definido no Código Civil como «a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato nos termos do nº 1 do artigo 410º do referido Código) sendo o objeto do contrato, a realização do contrato definitivo como por exemplo a compra e venda, como é o caso em crise no presente processo.

16.

Por seu lado, preceitua do nº2 do artigo 442º do Código Civil que:....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...”

17.

Não há dúvida nenhuma, que entre a Recorrente e a Recorrida foi celebrado um contrato promessa de compra e venda do imóvel, já identificado e que foi a Recorrida que não cumpriu as suas obrigações contratuais, pelo que confere à Recorrente a faculdade de fazer seu o sinal do valor de 15 mil euros, de acordo com os artigos 410º e nº2 do artigo 442º ambos do Código Civil, o que se requer.

18.

Efetivamente, é pressuposto material condicionante do exercício do direito de resolução o incumprimento (lato sensu), cujo conceito globalizante se postula da conjugação do quadro normativo básico (arts.793, nº2, 799 nº1, 801 nº2, 802 e 808 Código Civil), de forma a abarcar a falta, recusa ou impossibilidade definitiva (parcial ou total) de cumprimento (incluindo o não cumprimento por força do art.808, e o cumprimento defeituoso) tanto dos deveres de prestação principal e secundários, como outros deveres de comportamento com reflexos no fim contratual (cf. Brandão Proença, A Resolução do Contrato no Direito Civil, pág.114 e segs.).

19.

Mesmo que se entenda, que apenas houve mora por parte da Recorrida e, não incumprimento (o que não se concede) e que a mora apenas legitima a resolução quando convertida em incumprimento definitivo (arts.801 nº2 e 802 nº2 ex vi art.808 do CC), o certo é que a Recorrida incumpriu o que foi acordado entre as partes e, que não iria de forma nenhuma cumprir no prazo estipulado para a realização da escritura de compra e venda, nem posteriormente, aliás pela Recorrida só aconteceria na eventualidade de vender um terreno é que teria fundos para realizar o negócio definitivo com a Recorrente.

20.

Por outro lado, a mora também é convertida em incumprimento, pela perda objetiva de interesse do credor.

21.

Pelo que a resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda por parte da Recorrente, por incumprimento definitivo por parte da Recorrida, produziu efeitos e foi devidamente formulada e comunicada à Recorrida nos termos legais, que não recebeu a carta porque a não reclamou nos CTT, conforme foi apostado por esta entidade quando devolveu a referida carta.

22.

Até porque, quando a obrigação tem prazo certo de realização, como era o caso da marcação do dia, hora e local para a outorga do contrato de definitivo a que a Recorrente estava obrigada a marcar até ao dia 01/10/23, o momento relevante para a constituição em mora, coincide, sem mais, com o decurso desse prazo (artigo 805º nºs 1 e 2 alínea a) do Código Civil) e no incumprimento contratual, presume-se a culpa do devedor.

23.

O incumprimento definitivo surge não apenas quando por força da não realização ou do atraso na prestação, o credor perca o interesse objetivo nela, ou quando, havendo mora, o devedor não cumpra o prazo que razoavelmente lhe foi fixado pelo credor, mas igualmente nos casos em que o devedor declara

expressamente não pretender cumprir a prestação a que está obrigado ou adota uma qualquer conduta manifestamente incompatível com o cumprimento.

24.

O que manifestamente ficou demonstrado no processo, que a conduta da recorrida ao solicitar sucessivas prorrogações de prazo para a realização da escritura de compra e venda, porque não tinha capital para pagar o preço acordado entre a Recorrente e Recorrida, quando da celebração do contrato promessa de compra e venda, fazendo depender a obtenção dos fundos de uma eventual venda de um terreno que não sabe quando tal facto ia acontecer ou se ia acontecer, em total violação da obrigações a que se vinculou quando celebrou o referido contrato promessa.

25. Pelo que o Tribunal a quo, com essa factualidade, demonstrada e provada nos autos, devia ter sido dado como provado o incumprimento desse contrato por parte da Recorrida e não por parte da Recorrente.

26.

E sendo assim, devia o tribunal a quo dar como provado o incumprimento do contrato por parte da Recorrida sem justa causa e consequentemente a perda do sinal prestado no valor de 15 mil euros e, não a Recorrente, pois da sua parte foi cumprido o referido contrato, até ao resolver com justa causa, por culpa exclusiva da Recorrida.

27.

Andou mal o Tribunal a quo em dar provado que houve incumprimento sem justa causa por parte da Recorrente, mas também ao condená-la ao pagamento em dobro do sinal, ou seja , no valor de 30 mil euros, quando foi a Recorrida, que incumpriu o contrato, aliás, ficou manifestamente demonstrado e, portanto, devia ter sido dado como provado, que a Recorrida, não tinha capital para pagar o preço ajustado no contrato promessa de compra e venda, pelo que nunca o iria cumprir, como não cumpriu o contrato, e por conseguinte, levaria à perda do sinal, nos termos do nº 2 do artigo 402º do Código Civil.

28.

Acresce ainda, que no caso concreto, está claramente demonstrada e provada a culpa da Recorrida, no não cumprimento do contrato promessa de compra e venda, porque não tinha dinheiro para pagar o valor ajustado para a compra do imóvel objeto do contrato promessa de compra e venda celebrado.

29.

E não é expetável, nem exigível, que em face do incumprimento manifesto por parte da Recorrida com os seus pedidos sucessivos de prorrogações do prazo da escritura de compra e venda, que a Recorrente estivesse à espera até à

data em que a Recorrida conseguisse finalmente vender um tal terreno, se é que conseguia, para obter o valor para compra do prédio propriedade da Recorrente.

30.

E sendo assim, o Tribunal a quo devia ter dado como provada a culpa da Recorrida e não da Recorrente.

31. Que culpa teve a Recorrente, na situação da Recorrida não ter capital para pagar o preço e por esse facto estar impedida de outorgar o negócio definitivo, que só imputável à Recorrida?

32.

Nenhuma dizemos nós, antes pelo contrário a Recorrente teve prejuízos, pois foi-lhe criada a expectativa de que a Recorrida iria cumprir o contrato promessa de compra e venda, mas que não cumpriu e, que não tinha forma de cumprir, por isso foi pedindo sucessivas prorrogações de prazo para a realização do negócio definitivo, de forma a empatar o negócio, em total violação do contrato celebrado, mas também dos ditames da boa-fé.

33.

E muito menos, para a Recorrente ser condenada na devolução do sinal em dobro, quando a culpa no não cumprimento do contrato promessa de compra e venda, é exclusivamente da Recorrida.

34.

Por outro lado, no caso de contrato-promessa com sinal passado, a questão de saber se à restituição do sinal em singelo deve acrescer a indemnização pedida (sendo o incumprimento imputável à parte que o prestou, a indemnização é ela própria a perda do sinal, se imputável à parte que o recebeu, a indemnização corresponde à restituição do dobro) resultará da ponderação que se fizer das culpas em concorrência, segundo as regras gerais e do art. 570.º do CC.

35.

Ora, como se disse, devia o Tribunal a quo dado como provada a culpa da Recorrida, no incumprimento do contrato promessa de compra e venda e, por conseguinte, a perda do sinal prestado a favor da Recorrente.

36.

O tribunal a quo, não ponderou em momento algum a existência ou não de culpas em concorrência.

37.

No limite, devia o Tribunal a quo, ter ponderado a existência de concorrência de culpas da Recorrente(o que não se concede, apenas por mera hipótese se admite) e da Recorrida e, sendo assim, deveria ter decidido pela devolução do valor do sinal em singelo, nunca no montante em dobro.

38. Na verdade, (o que só por mera hipótese se admite) a existir concorrência de culpas para o dano resultante do incumprimento, sempre se podia dizer, que concorreram adequadamente, quer a conduta culposa da Recorrida como a do Recorrente, não se vendo razão para distinguir quantitativa ou qualitativamente as culpas imputáveis a ambas as partes, que por isso, deviam ser consideradas de igual grau.

39.

E a ser assim, não haveria lugar à indemnização, o que equivale a dizer-se que não teria a Recorrida direito à devolução do dobro do sinal, mas apenas à sua restituição em singelo, considerando-se a hipótese supra referida.

40.

Contudo, não é justo e, muito menos razoável, que tendo o negócio definitivo não se realizado, por culpa exclusiva da Recorrida, por falta de capital que só a ela é imputável, que venha a Recorrente, a ser considerada a única incumpridora do contrato sem justa causa, e condenada a devolver o valor do sinal em dobro, ou seja, 30.000,00€.

41.

A Recorrente não se recusou a outorgar a escritura de compra e venda, mas foi sim, a Recorrida que não compareceu no notário na data designada e, que veio posteriormente a pedir sucessivas prorrogações do prazo para a celebração do negócio definitivo, por não possuir capital para pagar o preço, o que configura impossibilidade de outorgar o negócio definitivo que só à Recorrida é imputável.

42.

A Recorrente notificou a Recorrida para a outorga do negócio definitivo e em caso de falta de comparência por parte da Recorrida, como aconteceu, emitiu declaração resolutiva do contrato promessa de compra e venda, na sequência da manifestação clara da vontade de a Recorrida não cumprir ao não comparecer, mas também nos pedidos sucessivos de prorrogação de prazo da realização do negócio definitivo por falta de capital para pagar o preço ajustado, fazendo depender a obtenção de fundos, de uma eventual venda de um terreno, em violação total do contrato promessa de compra e venda.

43.

Tais pedidos sucessivos de prorrogação do prazo da realização da escritura de compra e venda, por parte da Recorrida, integra claramente o não cumprimento definitivo do contrato-promessa por parte da promitente compradora, a Recorrida, sendo que para este incumprimento contribuiu os pedidos sucessivos de prorrogação do prazo, por falta de capital e desrespeitar, a final, o previsto contratualmente por motivo que só a ela é exclusivamente imputável.

44.

Não estão preenchidos os pressupostos do artigo 402 do Código Civil, pelo que a Recorrente não devia ter sido considerada culpada, e muito menos, em exclusivo no incumprimento do contrato promessa de compra e venda e, em consequência na condenação no pagamento à Recorrida no valor do sinal em dobro, isto é 30.000,00€ e respetivos juros e, nas custas do processo.

45.

A Recorrida é que incumpriu o contrato, está demonstrado de forma clara, pelo que a Recorrente, tem direito a fazer seu o valor do sinal prestado de 15,000,00€, e como devia estar provado à saciedade pelo Tribunal a quo.

46.

Deve ser reconhecida a validade da resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda, invocada pela Recorrente por incumprimento definitivo por parte da Recorrida, que aliás não cumpriu por falta de capital para pagamento do preço acordado entre as partes e, por conseguinte, a impossibilidade de outorgar o negócio definitivo por causa que só à Recorrida é imputável.

47.

Deve ser reconhecido o direito da Recorrente a fazer seu o valor entregue a título de sinal no valor de 15.000,00€ (quinze mil euros) por força do incumprimento definitivo por parte da Recorrida enquanto promitente Compradora;

48.

A decisão recorrida é nula e ilegal, violando o artigo 9º e, consequentemente, os artigos 410º, nº2 do artigo 442º ,arts.793, nº2, 799 nº1, 801 nº2, 802 e 808 , 805º nºs 1 e 2 alínea a), 570 , todos do Código Civil .

Assim, com o Doute Suprimento do Tribunal ad quem, deve ser concedido provimento ao presente recurso e, em consequência, ser revogada a decisão que julgou totalmente procedente a ação, com a condenação da Recorrente, sendo a mesma substituída por outra que reconheça a resolução do contrato promessa de compra e venda por parte da Recorrente e que declare o incumprimento do mesmo por culpa exclusiva da Recorrida, e em consequência o reconhecimento do direito da Recorrente a fazer seu o valor do sinal de 15.000,00 € (quinze mil euros) e, consequentemente absolva a Recorrente dos pedidos formulados, fazendo-se assim, inteira e sã JUSTIÇA! Devidamente notificada veio a Requerida contra-alegar, formulando as seguintes conclusões:

A) Foi proferida nos presentes autos Sentença que julgou totalmente procedente a ação;

B) Em síntese, a Ré prometeu vender à Autora o prédio urbano, em propriedade total, sito na ..., concelho de Benavente, tendo a. efetuado o

pagamento da quantia de € 15.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento do preço;

C) Após algumas tentativas, por parte da A., de prorrogação da data da escritura, a R. vendeu o imóvel a terceiros;

D) Para esse efeito, a R. alegou que tinha sido enviada à A. uma carta com duas sugestões de datas para a escritura;

E) No entanto, essa afirmação é falsa, pois a. nunca recebeu a referida carta;

F) Acresce que, após o alegado envio da carta, existiram diversas comunicações entre as Partes, por email, nenhuma delas (i) invocando a carta e/ou (ii) declarando expressamente que a R. não aceitava qualquer adiamento do contrato definitivo;

G) Tendo decorrido mais de um ano desde o alegado envio da carta, já não é possível fazer qualquer averiguação sobre o mesmo, de acordo com a legislação em vigor aplicável aos CTT;

H) Quanto ao alegado envio da carta, cumpre referir que o ónus da prova do respetivo envio, pelo remetente, e da receção da carta, pelo destinatário, incumbe ao remetente, ou seja, à Ré;

I) Apesar de o Tribunal a quo ter ordenado, na Audiência Prévia de 27 de novembro de 2024, que a Ré juntasse aos autos o original da carta alegadamente enviada à Autora em outubro de 2023, bem como o respetivo envelope e o talão de registo, a Ré não o fez;

J) Por esse motivo, foi dado como não provado que em 13/10/23, a Ré enviou à Autora carta registada a convocar para a escritura no dia 27/10/23 às 9,00h no Cartório Notarial a cargo da Dra. ... e, ainda, que no caso de impossibilidade de estar presente no dia e hora indicados, que ficava notificada para a escritura agendada no dia 31/10/23 pela mesma hora e no referido Cartório;

K) A R., além de não ter notificado a. para a marcação da escritura, também não enviou nenhuma interpelação admonitória;

L) Mesmo que, por hipótese, se considerasse que a. estava em mora devido às prorrogações que vinha solicitando, essa mora não se converteu em incumprimento definitivo, pois não houve interpelação admonitória, e, sem incumprimento definitivo, a R. não podia ter resolvido o contrato-promessa de compra e venda nos termos em que o fez;

M) Razão pela qual a resolução operada pela R. é ineficaz;

N) Assim, em virtude da ineficácia da resolução contratual operada pela R., o contrato-promessa de compra e venda celebrado com a. ainda vigorava plenamente, pelo que quando a R. vendeu o imóvel a terceiros, incumpriu definitivamente aquele contrato;

O) A mediadora imobiliária Hipoges agiu com poderes de representação da Ré, motivo pelo qual o incumprimento é imputável à Ré;

P) A boa fé deveria pautar as negociações entre as partes, no entanto, a R. não atuou de boa fé, mas sim recorrendo a subterfúgios de modo a alcançar um outro fim, que se traduziu na venda do imóvel a terceiros, em vez de o vender à A., conforme tinha sido acordado mediante a assinatura do contrato-promessa;

Q) Da tentativa de prorrogação da data da escritura por parte da A. não resultaram quaisquer danos para a R., ou pelo menos esta não os invocou;

R) A única parte prejudicada foi a., que ficou sem o imóvel que pretendia adquirir e sem o sinal que pagou;

S) Para isso contribuiu a atuação da R., que nunca chegou a enviar à A. qualquer comunicação com a data da escritura e, muito menos, qualquer interpelação admonitória, mas que, ainda assim, decidiu vender o imóvel a terceiros;

T) Deste modo, andou bem o Tribunal a quo ao declarar a ineficácia da resolução contratual operada pela Ré, uma vez que não estavam cumpridos os requisitos legalmente exigíveis para o exercício desse direito potestativo extintivo, e em declarar a resolução do contrato, por incumprimento definitivo da Ré, condenando esta a pagar à Autora o sinal em dobro, no valor de € 30.000,00 (trinta mil euros), acrescido de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral e efetivo pagamento;

U) Atento o exposto, a douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo não merece qualquer reparo;

V) Termos em que, e nos demais de Direito, deve o recurso de apelação ser julgado totalmente improcedente, devendo a douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo ser confirmada e mantida na íntegra, com o que se fará a costumada Justiça!

Nestes termos, e nos demais de Direito, deve o recurso de apelação ser julgado totalmente improcedente, devendo a douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo ser confirmada e mantida na íntegra.

Admitido o recurso neste tribunal e colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questão a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões dos recorrentes (arts. 5.º, 635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Importa assim apreciar no caso concreto:

a. Da nulidade da sentença

b. Do erro de julgamento quanto à imputação do incumprimento do contrato.

*

II. Fundamentação:

Na primeira instância foram considerados os seguintes

A. FACTOS PROVADOS

1. A Autora é uma sociedade comercial que tem por objeto o aluguer de máquinas e equipamentos agrícolas e a produção e comercialização de produtos agrícolas.
2. A Ré é uma sociedade comercial que se dedica à compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, recuperação, remodelação e manutenção de imóveis, arrendamento, promoção e gestão imobiliária, consultoria com os negócios imobiliários, projetos e avaliação imobiliária e construção civil.
3. No dia 2 de agosto de 2023, a Autora e a Ré celebraram um contrato-promessa de compra e venda, no qual a Ré prometeu vender à Autora o prédio urbano, em propriedade total, sito na ..., concelho de Benavente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o número ... da freguesia de Santo Estêvão e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de Santo Estêvão, pelo preço de 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil euros) com as condições descritas no documento n.º 1 da petição, denominado contrato promessa de compra e venda, cujo teor aqui se deixa integralmente reproduzido.
4. À data da celebração do referido contrato-promessa de compra e venda, o direito de propriedade do referido imóvel estava registado em nome da Ré.
5. Em cumprimento do disposto no n.º 2 da Cláusula Terceira do referido contrato, a Autora efetuou o pagamento da quantia de € 15.000,00 (quinze mil euros), a título de sinal e princípio de pagamento do preço, mediante duas transferências bancárias para a conta da Ré, no Banco Santander Totta, S.A., com o
6. Autora e Ré acordaram que o contrato definitivo deveria ser outorgado até ao dia 01 de outubro de 2023, obrigando-se a Ré obrigada a designar, data, hora e Cartório Notarial para a outorga da escritura pública do contrato definitivo, devendo, para o efeito, notificar a Autora, com uma antecedência mínima de cinco dias, em relação à data designada.
7. Mais acordaram que a Autora se considera notificada da marcação da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado no terceiro dia útil posterior ao do registo de expedição da carta registada e/ou do envio de comunicação por correio eletrónico.
8. A Autora, por forma a reunir capital próprio para a aquisição do imóvel e, dessa forma, baixar o valor do financiamento, iniciou o processo de venda de um terreno próprio.
9. No dia 21/09/2023, a Autora solicitou à Hipoges, mediadora imobiliária com

poderes de representação da Ré, por email enviado, nessa data, a ..., uma prorrogação do prazo da escritura para o dia 10 de novembro de 2023.

10. Posteriormente, no dia 30/10/2023, a Autora pediu uma segunda prorrogação da data da escritura, email remetido a ..., tendo explicado à Hipoges que o processo de financiamento e o processo de venda do seu terreno estavam mais demorados do que o previsto inicialmente.

11. Nesse mesmo email, a Autora afirmou que se fosse necessário, tinha intenção de reforçar o valor do sinal já pago.

12. No dia 01/11/2023, a Hipoges, através da sua coordenadora BB, acusou a receção do email com o pedido de prorrogação, ao qual respondeu da seguinte forma: “Acuso a recepção do seu email. Irei analisar e daremos feedback.”

13. No dia 06/11/2023, a Autora questionou a Hipoges sobre o facto de o imóvel objeto do contrato-promessa de compra e venda continuar a ser publicitado como estando à venda, não obstante as negociações em curso com a Autora.

14. No dia 7/11/2023, a Autora insistiu pelo envio de resposta, através de novo email remetido para BB.

15. A Hipoges respondeu, através de email remetido à Autora por BB, no dia 08/11/2023, questionando qual seria o prazo que a Autora precisaria para que o negócio fosse concluído com sucesso e dizendo que ficaria a aguardar para decidir o rumo do processo.

16. No dia 9/11/2023, Hipoges, através de email remetido por BB, comunicou à Autora que aguardariam a sua resposta até ao dia seguinte, caso não lhes fosse dado feedback avançariam definitivamente com outros proponentes.

17. No dia 10/11/2023, a Autora pediu para aguardarem até segunda-feira, dia 13/11/2023 para indicar uma data concreta para a outorga do contrato definitivo, insistindo que estava disposta a reforçar o sinal.

18. No mesmo dia 13/11/2023, a Hipoges, através de email remetido por BB, respondeu que aguardariam por uma resposta até às 17 horas.

19. No dia 13/11/2023, pelas 14h13, a Autora, por email remetido para BB, sugeriu a data de 28 de dezembro de 2023 para a outorga do contrato definitivo, bem como o local para a realização do mesmo.

20. No dia 15/11/2023, pelas 10h07, BB, respondeu, dizendo que não aceitavam essa data.

21. Nesse mesmo dia, pelas 10h20, a Autora perguntou à Hipoges, por email, qual a data máxima que seria aceite.

22. A Autora não obteve resposta a este email.

23. No dia 20/11/2023, a Autora propôs à Hipoges que, nessa semana, fosse feito um reforço de sinal, no valor de €20.000,00 (vinte mil euros), a acrescentar aos € 15.000,00 (quinze mil euros) já pagos pela Autora.

24. No dia 21/11/2023, a Hipoges, através de email remetido por BB respondeu que “Conforme havia referido esse prazo não é aceite. O imóvel já não se encontra disponível.”

25. No dia 27/11/2023, a Autora, através do seu Mandatário, comunicou à Hipoges que não recebeu a notificação da Ré para a outorga da escritura, contratualmente prevista e que a Ré só pode invocar o incumprimento definitivo da Autora, depois de proceder a essa notificação, o que a não suceder e caso venda a terceiro, será a Ré a incumprir o contrato.

26. No dia 12/12/2023, a Hipoges, por email enviado por CC, respondeu o seguinte: «No seguimento das comunicações anteriores, somos a transmitir que a sociedade “DALSTONPROPRIEDADES LDA” na qualidade de proprietária e promitente-vendedora do imóvel com a n/ref. em assunto a respeito do contrato promessa de compra e venda (CPCV) assinado entre as partes, considera que se verificou por parte da promitente-compradora a sociedade “DESSERTLAND – UNIPESSOAL LDA” o incumprimento definitivo por causa imputável a esta última com a cominação da resolução do CPCV com a quantia(s) de sinal a favor da promitente-vendedora.»

27. Pela AP. 3750, de 2023/12/29, foi registada a aquisição do direito de propriedade a favor de DD e EE.

*

B. FACTOS NÃO PROVADOS

a) Em 13/10/23, a Ré enviou à Autora carta registada a convocar para a escritura no dia 27/10/23 às 9,00h no Cartório Notarial a cargo da Dra. ... e, ainda, que no caso de impossibilidade de estar presente no dia e hora indicados, que ficava notificada para a escritura agendada no dia 31/10/23 pela mesma hora e no referido Cartório.

*

III. O Direito:

Nulidade da sentença

Em sede de conclusões de recurso veio a Autora dizer que “48.A decisão recorrida é nula e ilegal, violando o artigo 9º e, consequentemente, os artigos 410º, nº2 do artigo 442º ,arts.793, nº2, 799 nº1, 801 nº2, 802 e 808 , 805º nºs 1 e 2 alínea a), 570 , todos do Código Civil .

A nulidade da sentença, tendo por fundamentos os taxativamente elencados pelo legislador no art. 615.º do CPC, reporta-se a actos ou omissões praticadas pelo tribunal a jusante, no âmbito do processo decisório, referindo-se, por natureza, à própria decisão.

Na verdade, como se sabe, as nulidades de sentença apenas sancionam vícios formais, de procedimento, e não patologias que eventualmente possam ocorrer no plano do mérito da causa, como o Supremo Tribunal têm

reiteradamente declarado (entre muitos outros que se poderiam citar [Ac. do STJ de 24-01-2024](#)).

As nulidades da sentença, como seus vícios intrínsecos, são apreciadas em função do texto e do discurso lógico nela desenvolvidos, não se confundindo com erros de julgamento (error in judicando), que são erros quanto à decisão de mérito explanada na sentença, decorrentes de má percepção da realidade factual (error facti) e/ou na aplicação do direito (error juris), de forma que o decidido não corresponde à realidade ontológica ou normativa, com a errada aplicação das normas jurídicas aos factos, erros de julgamento estes a sindicarmos noutro âmbito (cfr. [Ac. STJ de 17/10/2017](#)).

Conforme Acórdão da Relação de Guimarães de 17-10-2017 “As decisões judiciais proferidas pelos tribunais no exercício da sua função jurisdicional podem ser viciadas por duas distintas causas (qualquer uma delas obstando à sua eficácia ou validade): por se ter errado no julgamento dos factos e do direito, sendo então a respectiva consequência a sua revogação; e, como actos jurisdicionais que são, por se ter violado as regras próprias da sua elaboração e estruturação, ou as que balizam o conteúdo e os limites do poder à sombra do qual são decretadas, sendo então passíveis de nulidade, nos termos do art. 615.º do C.P.C. (neste sentido, Ac. do STA, de 09.07.2014, Carlos Carvalho) Assim a questão a analisar primeiramente é a de indagar se, in casu, (i) as causas de nulidade da decisão invocadas pelo recorrente integram alguma das previsões do art. 615.º do CPC e, em caso afirmativo, (ii) se as mesmas se verificam em concreto.

Sem necessidade de grandes considerandos – porque os mesmos não se afiguram necessários atenta a ligeireza de fundamentação da Ré/Recorrente – cumpre referir que, não obstante nas conclusões das alegações esta ter referido e suscitado a nulidade da decisão, tal se deveu apenas e tão só a imprecisão terminológica, querendo apenas suscitar o erro de julgamento e a violação do disposto nos arts.442., 793.º, n.º 2, 799.º, n.º 1, 801.º, n.º 2, 808.º, todos do CC cuja correcta aplicação, na perspectiva da Ré, teria determinado a improcedência da acção. E fazemos esta afirmação, de forma convicta, baseada nos seguintes argumentos:

- nas alegações de recurso não encontramos qualquer parágrafo com referência

à nulidade da sentença nem explícita ou implicitamente a qualquer causa de nulidade da sentença;

- apenas encontramos tal referência no ponto 48. das conclusões de recurso: “A decisão recorrida é nula...”;

- mas mesmo em tal ponto 48 das conclusões de recurso não encontramos qualquer referência ao art. 615.º do CPC, a qualquer das suas alíneas, nem

mesmo a qualquer um dos seus fundamentos (falta de fundamentação de facto e/ou de direito, contradição entre os fundamentos e decisão, ambiguidade ou obscuridade que tornem a decisão inteligível, falta de pronúncia e condenação em quantidade ou objecto diverso do pedido).

Tais argumentos são mais que suficientes para que se conclua que o alegado pela Ré/Apelante é uma realidade bem distinta da nulidade da sentença nos termos do art. 615.º do CPC.

Conforme refere António Abrantes Geraldès (in “ Recursos em Processo Civil”, 7.ª ed. Actualizada, Almedina “), não obstante se estar perante realidades bem distintas, é «frequente a enunciação nas alegações de recurso de nulidades da sentença, numa tendência que se instalou e que a racionalidade não consegue explicar, desviando-se do verdadeiro objecto do recurso que deve ser centrado nos aspectos de ordem substancial. Com não menos frequência a arguição de nulidades da sentença acaba por ser indeferida, e com toda a justeza, dado que é corrente confundir-se o inconformismo quanto ao teor da sentença com algum dos vícios que determinam tais nulidades».

Sem prejuízo do exposto, e «ainda que nem sempre se consiga descortinar que interesses presidem à estratégia comum de introduzir as alegações de recurso com um rol de pretensas “nulidades” da sentença, sem qualquer consistência, quando tal ocorra (...), cumpre ao juiz pronunciar-se sobre tais questões (...)» (António Santos Abrantes Geraldès, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2013, Almedina, pág. 132 e 133, com bold apócrifo).

Por tudo o exposto, e não podendo este Tribunal deixar de apreciar a nulidade assacada à decisão, mas sendo manifesto que a Ré /Recorrente confunde o vício do erro de julgamento – quanto à apreciação do incumprimento do contrato - com o vício da nulidade da sentença, tratando-o como uma mesma realidade, indefere-se a arguida nulidade da sentença.

*

b) Do Direito

b.1) Do incumprimento do contrato de promessa: binómio incumprimento da Autora ou incumprimento da Ré?

Em primeiro lugar cumpre referir que a Ré/apelante não recorreu da matéria de facto fixada pela 1.ª instância, construindo toda a sua argumentação acerca do erro de julgamento, sem em momento algum referir que a matéria de facto provada e não provada foi incorrectamente julgada pela 1.ª instância, ou mesmo que deveria o Tribunal ter dado por provado factos que resultaram da causa e que não foram transposto para o referido elenco.

Numa primeira análise dúvidas não subsistem de que:

- No dia 2 de agosto de 2023, a Autora e a Ré celebraram um contrato-promessa de compra e venda, no qual a Ré prometeu vender à Autora o prédio

urbano, em propriedade total, sito na ..., concelho de Benavente, descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o número ... da freguesia de Santo Estêvão e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de Santo Estêvão, pelo preço de 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil euros) com as condições descritas no documento n.º 1 da petição, denominado contrato promessa de compra e venda, cujo teor aqui se deixa integralmente reproduzido. – facto 3 do elenco dos factos provados.

- Em cumprimento do disposto no n.º 2 da Cláusula Terceira do referido contrato, a Autora efetuou o pagamento da quantia de € 15.000,00 (quinze mil euros), a título de sinal e princípio de pagamento do preço, mediante duas transferências bancárias para a conta da Ré, no Banco Santander Totta, S.A., com o IBAN PT..... – facto 5 do elenco dos factos provados.

- Autora e Ré acordaram que o contrato definitivo deveria ser outorgado até ao dia 01 de outubro de 2023, obrigando-se a Ré obrigada a designar, data, hora e Cartório Notarial para a outorga da escritura pública do contrato definitivo, devendo, para o efeito, notificar a Autora, com uma antecedência mínima de cinco dias, em relação à data designada. – facto 6 do elenco dos factos provados.

- Mais acordaram que a Autora se considera notificada da marcação da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado no terceiro dia útil posterior ao do registo de expedição da carta registada e/ou do envio de comunicação por correio electrónico – facto 7 do elenco dos factos provados.

Por fim resultou ainda que:

- No dia 12/12/2023, a Hipoges, por email enviado por CC, respondeu o seguinte: «No seguimento das comunicações anteriores, somos a transmitir que a sociedade “DALSTONPROPRIEDADES LDA” na qualidade de proprietária e promitente-vendedora do imóvel com a n/ref. em assunto a respeito do contrato promessa de compra e venda (CPCV) assinado entre as partes, considera que se verificou por parte da promitente-compradora a sociedade “DESSERTLAND – UNIPessoal LDA” o incumprimento definitivo por causa imputável a esta última com a cominação da resolução do CPCV com a quantia(s) de sinal a favor da promitente-vendedora.» - facto 26 do elenco dos factos provados.

- Pela AP. 3750, de 2023/12/29, foi registada a aquisição do direito de propriedade a favor de DD e EE facto 27 do elenco dos factos provados.

É por isso ponto assente que o contrato prometido – a cuja celebração as partes se obrigaram com a celebração do contrato-promessa – não se chegou a celebrar entre as partes, tendo a Ré vendido o imóvel prometido vender à Autora a um terceiro.

Sendo pacífica esta afirmação, cumpre aferir se – nos restantes factos provados – podemos retirar algum incumprimento da Autora que legitimasse que a Ré resolvesse o contrato promessa nos termos em que o fez, e que resultam do facto 27 (entendimento da Ré/Apelante no seu recurso); ou se, ao invés, esse incumprimento se pode assacar à própria Ré (entendimento da sentença recorrida) .

Para aferir desse incumprimento – no contexto do binómio de ambos os promitentes – relevam os seguintes Factos Provados:

8. A Autora, por forma a reunir capital próprio para a aquisição do imóvel e, dessa forma, baixar o valor do financiamento, iniciou o processo de venda de um terreno próprio.

9. No dia 21/09/2023, a Autora solicitou à Hipoges, mediadora imobiliária com poderes de representação da Ré, por email enviado, nessa data, a ..., uma prorrogação do prazo da escritura para o dia 10 de novembro de 2023.

10. Posteriormente, no dia 30/10/2023, a Autora pediu uma segunda prorrogação da data da escritura, email remetido a ..., tendo explicado à Hipoges que o processo de financiamento e o processo de venda do seu terreno estavam mais demorados do que o previsto inicialmente.

11. Nesse mesmo email, a Autora afirmou que se fosse necessário, tinha intenção de reforçar o valor do sinal já pago.

12. No dia 01/11/2023, a Hipoges, através da sua coordenadora BB, acusou a receção do email com o pedido de prorrogação, ao qual respondeu da seguinte forma: “Acuso a recepção do seu email. Irei analisar e daremos feedback.”

13. No dia 06/11/2023, a Autora questionou a Hipoges sobre o facto de o imóvel objeto do contrato-promessa de compra e venda continuar a ser publicitado como estando à venda, não obstante as negociações em curso com a Autora.

14. No dia 7/11/2023, a Autora insistiu pelo envio de resposta, através de novo email remetido para BB.

15. A Hipoges respondeu, através de email remetido à Autora por BB, no dia 08/11/2023, questionando qual seria o prazo que a Autora precisaria para que o negócio fosse concluído com sucesso e dizendo que ficaria a aguardar para decidir o rumo do processo.

16. No dia 9/11/2023, Hipoges, através de email remetido por BB, comunicou à Autora que aguardariam a sua resposta até ao dia seguinte, caso não lhes fosse dado feedback avançariam definitivamente com outros proponentes.

17. No dia 10/11/2023, a Autora pediu para aguardarem até segunda-feira, dia 13/11/2023 para indicar uma data concreta para a outorga do contrato definitivo, insistindo que estava disposta a reforçar o sinal.

18. No mesmo dia 13/11/2023, a Hipoges, através de email remetido por BB,

respondeu que aguardariam por uma resposta até às 17 horas.

19. No dia 13/11/2023, pelas 14h13, a Autora, por email remetido para BB, sugeriu a data de 28 de dezembro de 2023 para a outorga do contrato definitivo, bem como o local para a realização do mesmo.

20. No dia 15/11/2023, pelas 10h07, BB, respondeu, dizendo que não aceitavam essa data.

21. Nesse mesmo dia, pelas 10h20, a Autora perguntou à Hipoges, por email, qual a data máxima que seria aceite.

22. A Autora não obteve resposta a este email.

23. No dia 20/11/2023, a Autora propôs à Hipoges que, nessa semana, fosse feito um reforço de sinal, no valor de €20.000,00 (vinte mil euros), a acrescentar aos € 15.000,00 (quinze mil euros) já pagos pela Autora.

24. No dia 21/11/2023, a Hipoges, através de email remetido por BB respondeu que “Conforme havia referido esse prazo não é aceite. O imóvel já não se encontra disponível.”

Bem como releva o seguinte facto não provado:

a. Em 13/10/23, a Ré enviou à Autora carta registada a convocar para a escritura no dia 27/10/23 às 9,00h no Cartório Notarial a cargo da Dra. ... e, ainda, que no caso de impossibilidade de estar presente no dia e hora indicados, que ficava notificada para a escritura agendada no dia 31/10/23 pela mesma hora e no referido Cartório.

Aplicando o direito aos factos dir-se-á que muito embora as partes tenham fixado um prazo para a celebração do contrato definitivo – 01-10-2023 – esse prazo não pode ser dissociado de uma outra obrigação que recaía sobre a Ré vendedora. Conforme consta do facto 6: obrigou-se a Ré a designar, data, hora e Cartório Notarial para a outorga da escritura pública do contrato definitivo, devendo, para o efeito, notificar a Autora, com uma antecedência mínima de cinco dias, em relação à data designada. – facto 6 do elenco dos factos provados.

Quer-se com isto dizer que não basta o simples e singelo atingir da data limite acordada no CPCV ou a não comparência da Autora a uma qualquer data definida pela Ré para a celebração do contrato prometido, para que se verifique incumprimento da Autora.

Para que se verifique incumprimento da Autora necessário se torna que a Ré tenha dado cumprimento à sua obrigação a montante de designar, data, hora e Cartório Notarial para a outorga da escritura pública do contrato definitivo, devendo, para o efeito, notificar a Autora, com uma antecedência mínima de cinco dias, em relação à data designada. – facto 6 do elenco dos factos provados.

E o facto é que – se é um facto que a Autora não compareceu à escritura cuja

marcação a Ré diligenciou – não há margem para dúvidas de que a Ré não logrou provar ter notificado a Autora dessa marcação por si efectuada para os dias 27-10-2023 e 31-10-2023.

Independentemente da Autor ter ou não fundos necessários para celebrar o contrato definitivo nessa data, não podemos fazer futurologia.

Se a Autora tivesse sido notificada para comparecer no cartório teria ou não fundos nesse dia e a questão seria apreciada numa outra perspectiva. Mas a questão põem-se em momento anterior: foi a Autora notificada pela Ré para comparecer na escritura? Cumpriu a Ré obrigação que sobre si recaia?

Seria fácil à Ré – se o tivesse feito – demonstrar, na medida em que, como resulta do facto 7 dos factos provados, esse notificação tanto poderia ser feita por correio registado como por correio electrónico.

Qualquer um destes meios permitiria aferir, com razoável simplicidade, do cumprimento da obrigação por parte da Ré.

Muito embora a Ré não tenha questionado este facto não provado – uma vez que não impugnou a matéria de facto – atente-se na motivação do Tribunal:

“A única prova produzida nos autos relativamente a este facto foi a carta e envelope, juntos aos autos apenas em 10/02/2024, os quais foram impugnados pela Autora. Na verdade, nenhuma das testemunhas arroladas pela Ré demonstrou ter conhecimento quanto ao envio da carta ou quanto à receção do respetivo aviso pela Autora. Sucede que, a morada que consta na carta e no envelope da carta não coincide com a morada da Autora, convencionada no contrato promessa, sendo certo que a discrepância da morada não se circunscreve à localidade para a qual foi remetida. Assim, ainda que se admita que a carta tenha sido redireccionada pelos serviços dos CTT para Alcochete, tal não se afigura suficiente para sustentar a convicção do Tribunal de que o respetivo aviso tenha sido depositado no recetáculo da Autora, isto porque a morada convencionada no contrato é Parque Industrial do Passil, Armazém 12, Estrada Nacional 4, Km 1 12, Alcochete e no envelope, para além de constar Setúbal, consta apenas Km 1.

Acresce que a testemunha FF declarou ser a única pessoa que recebe toda a correspondência da Autora, descrevendo todo o procedimento através do qual é avisada sempre que a Autora recebe correspondência para a Autora e negou ter recebido algum aviso para levantamento desta carta.

Por último, não será despidendo referir que os emails trocados pela Hipoges, que representou a Ré em todo este processo, também infirmam o envio da carta de notificação. Com efeito, não se coaduna com as mais elementares regras da experiência comum que a Hipoges remeta a carta de notificação da marcação da escritura pública no dia 13 de outubro de 2023, com a advertência de resolução do contrato, em caso de falta de comparência e, no

dia 1/11/2023, já depois das datas designadas e da falta de comparência, em lugar de responder à Autora que resolveu o contrato, declare, ao invés, que vai analisar o pedido de prorrogação do prazo – o que só por si demonstra que não resolveu o contrato promessa – sendo ainda mais incompreensível que nem sequer faça qualquer referência à falta de comparência da Autora à outorga da escritura pública na data designada.

Assim, pelas razões invocadas, entendeu este Tribunal que não resultou provado que a Ré tenha cumprido o seu dever de comunicação à Autora da marcação da escritura pública.”

Era, à Ré que incumbia a prova do cumprimento da sua obrigação e não o logrou fazer como resulta explícito e amplamente motivado na fundamentação à matéria de facto por parte do Tribunal a quo.

Concorda-se em toda a linha com o referido no Tribunal a quo na fundamentação de direito que esteve subjacente à sua decisão:

“Sucedede que, ainda que tenha sido ultrapassado o prazo para a outorga do contrato definitivo e ainda que se mostre assente que a Autora pediu a prorrogação desse prazo, a verdade é que a Ré não logrou a prova, que lhe competia (artigo 343.º do Código Civil) de ter cumprido a sua obrigação de notificação da Autora do dia, hora e local da escritura pública, sendo por isso manifesto que não se pode concluir pela existência de um incumprimento definitivo por parte da Autora, inexistindo, assim, fundamento legal para a resolução do contrato pela Ré.

Mais se dirá que do cotejo dos factos provados extrai-se que a Ré, mesmo depois de ultrapassadas as datas que refere ter designado para a outorga da escritura, não resolveu o contrato, pois nos dias 8/11/2023 e a 13/11/2023 continuava em conversações com a Autora, no sentido de fixarem data para a outorga do contrato definitivo, o que significa que a própria Ré desconsiderou a interpelação admonitória da carta e considerou que o contrato se mantinha em vigor. Vale isto por dizer que, mesmo que essa interpelação tivesse chegado ao conhecimento da Autora – o que, repise-se, não se provou - nunca poderia a mesma conduzir à resolução do contrato, em virtude de ter sido derogada por conduta posterior da Ré, conduta esta que equivale a aceitação da manutenção da relação contratual.”

Não se podendo dar como provado/assente que a Ré notificou a Autora para comparecer na escritura por aquela marcada, não podemos concluir que esta, ao não estar presente, incumpriu a obrigação que sobre si recaia de comparecer no Cartório no dia, hora e local designados pela Ré e que, como tal, incumpriu a Autora o contrato-promessa em apreço.

Não se verificando incumprimento da Autora, terá de decair a resolução do contrato efectuada pela Ré, por ausência de fundamentos para operar essa

mesma resolução nos termos do art. 808.º do CC, n.º 1, do CC.

Refere a Ré/Recorrente nas suas alegações que, quando muito, verificar-se-ia uma concorrência de culpas entre promitente-vendedora e promitente-compradora que, no limite poderia conduzir a uma decisão de devolução do sinal em singelo, posto que não seria possível distinguir quantitativa ou qualitativamente a percentagem de culpa imputável a cada uma das partes. Não obstante, não lhe assiste razão alguma, quer em termos factuais, quer em termos jurídicos!

Em primeiro lugar porque em termos factuais não temos qualquer facto que nos permita localizar um incumprimento culposos da Autora. Para que de incumprimento da Autora pudéssemos falar, necessário seria que esta tivesse sido notificada para comparecer e não o tivesse feito.

Em termos jurídicos, não obstante a inexistência de previsão específica na lei, não se desconhece alguma jurisprudência (neste sentido ver [Ac. STJ de 14-01-2021](#) e [Ac. STJ de 15-03-2012](#), assim como alguma doutrina que discorre sobre a bilateralização do incumprimento (ver Calvão da Silva, in “Sinal e Contrato-Promessa”, pág. 155, “Tomas Selas, [“ o Incumprimento bilateral e a jurisprudência portuguesa” in Revista Electrónica de Direito – Fevereiro 2023 – Faculdade Direito | Universidade do Porto](#) e [José Diogo Falcão, “Sumula sobre o incumprimento do contrato-promessa, Revista da Ordem dos Advogados](#)), não obstante esta figura apenas pode ser convocada em casos de incumprimento recíproco que impossibilitam o cumprimento de obrigações de um contrato bilateral.

Onde podemos localizar o facto culposos da Autora? Num ou mais pedido de prorrogação de prazo? Não conseguimos localizar neste facto qualquer actuação culposa da Autora! A Autora fez um ou mais pedidos de prorrogação de prazo. À Ré caberia responder anuindo ou declinando, na medida em que qualquer alteração ao prazo contratual estaria sempre dependente da sua concordância. Se não anuísse mantinha-se o prazo inicial a que ambas as partes se havia vinculado, incumbindo à Ré marcar a escritura para a data que lhe aprouvesse, dentro dos limites contratuais e consensuais.

Assim, em face dos factos e aplicando aos mesmos o respectivo regime jurídico – art. 432.º, 436.º, que resulta que:

- a resolução do contrato por parte da Ré foi ilícita, devendo por isso ser tida por ineficaz e inidónea a produzir efeito extintivo do contrato promessa – neste sentido ver [Ac. STJ de 15-01-2015](#);
- não obstante, a posterior venda do imóvel prometido vender por parte da Ré a um terceiro consubstancia essa sim uma recusa definitiva e categórica ao cumprimento do contrato-promessa e que o impossibilita;
- geradora de responsabilidade contratual para o “promitente vendedor

inadimplente”.

- existindo sinal prestado, dispõe - a propósito - o art. 442.º do CC “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 do contrato 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.”

Pelo que, demonstrada (i) a ilicitude da resolução contratual operada pela Ré e (ii) o seu subsequente incumprimento definitivo do contrato promessa, não nos merece qualquer reparo a decisão a quo - que antes se apresenta bem estruturada, significativamente fundamentada e juridicamente irrepreensível - pelo que soçobra a pretensão da apelante de ver reconhecido o direito a fazer seu o valor do sinal de € 15 000,00.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, acordam os juízes desta 6.ª secção cível do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar o recurso da Ré Apelante totalmente improcedente, confirmando a sentença recorrida.

Custas pela apelante - art. 527., n.ºs 1 e 2, do CPC.

Registe e notifique.

*

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2026

Maria Teresa Mascarenhas Garcia

Nuno Gonçalves

Cláudia Barata

1. Por opção da Relatora, o acórdão utilizará a grafia decorrente do Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1945 (respeitando, não obstante, nas citações a grafia utilizada pelos/as citados/as).