

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 528/23.4T8SCR.L1-2

Relator: ANTÓNIO MOREIRA

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO PROMESSA

CRÉDITO BANCÁRIO

CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Sumário

Sumário (elaborado ao abrigo do disposto no art.º 663º, nº 7, do Código de Processo Civil):

1- Tendo no contrato promessa de compra e venda de imóvel para habitação sido expressamente convencionado que, se não fosse aprovado o crédito bancário que o promitente comprador (autor) ia pedir, o contrato promessa considerava-se “nulo e de nenhum efeito, havendo lugar à devolução do sinal recebido” pelo promitente vendedor (réu), e sendo ainda convencionado que a escritura pública de compra e venda seria celebrada no prazo de 90 dias após a outorga do contrato promessa, mas sem que resulte do clausulado contratual que tal prazo se apresentava como absoluto ou improrrogável, qualquer normal promitente vendedor, colocado na concreta situação do réu, daí retiraria que, mesmo após tal prazo, ainda se revelava possível a celebração do contrato prometido (embora com atraso), caso fosse aprovado o crédito bancário, do mesmo modo podendo ainda o contrato promessa ficar sem efeito se tal aprovação do crédito bancário não ocorresse.

2-Assim, do mesmo modo sabia o réu que se mantinha o contrato promessa e aquela sua condição resolutiva, mesmo após o termo do referido prazo de 90 dias, sem embargo de se poder entrar numa situação de mora imputável ao autor, a possibilitar que o réu a pudesse converter em incumprimento definitivo, nos termos do art.º 808º do Código Civil.

3-Mantendo-se o contrato promessa e tendo chegado ao conhecimento do réu a não aprovação do crédito bancário, verificou-se a condição resolutiva

convencionada, assim se considerando resolvido o contrato promessa e ficando o réu obrigado a devolver ao autor a quantia que havia recebido deste a título de sinal.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo assinados:

V. propôs acção declarativa com processo comum contra L., alegando para tanto e em síntese que:

- Celebrou com o R. contrato promessa de compra e venda de um imóvel destinado a habitação, pelo preço de € 85.000,00, do qual entregou ao R. € 8.500,00 a título de sinal, ficando convencionado que o remanescente seria pago aquando da celebração da escritura de compra e venda;
- Mais ficou convencionado que o contrato promessa ficaria sem efeito caso o crédito bancário que o A. iria pedir não fosse aprovado, havendo lugar à devolução pelo R. do sinal recebido;
- Não foi aprovado o crédito bancário solicitado pelo A., o qual permitiria pagar o remanescente do preço, pelo que se verificou a condição resolutiva do contrato promessa, assim ficando o R. obrigado a restituir a quantia de € 8.500,00, o que vem recusando.

Conclui pedindo o reconhecimento da resolução do contrato promessa de compra e venda, bem como da obrigação do R. a restituir a quantia que recebeu a título de sinal, acrescida de juros de mora à taxa legal até integral e efectivo pagamento.

Citado o R. apresentou contestação, aí confirmando a celebração do contrato promessa de compra e venda e o recebimento da quantia de € 8.500,00, mas alegando em síntese que:

- O A. sabia que tinha o prazo de 90 dias, após a celebração do contrato promessa, para informar o R. da condição resolutiva, devendo diligenciar pela obtenção do crédito bancário dentro desse prazo;
- O A. não deu conhecimento ao R., dentro daquele prazo, da não aprovação do crédito bancário;
- Ao não celebrar o contrato definitivo dentro do prazo estabelecido para o efeito o A. entrou em mora, sendo justificável a resolução do contrato por parte do R. e a perda do sinal a favor deste.

Conclui pela improcedência da acção mais pedindo, em reconvenção, o reconhecimento da resolução do contrato promessa e do seu direito a fazer sua a quantia entregue pelo A. a título de sinal.

Em réplica o A. invocou, em síntese, que inexistia qualquer incumprimento

definitivo que lhe seja imputável.

Com dispensa de audiência prévia foi proferido despacho saneador, mais sendo identificado o objecto do litígio e enunciados os temas da prova.

Após realização da audiência final foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

“Em face do exposto, julga-se a presente acção totalmente procedente e a reconvenção improcedente e, consequentemente:

a) reconhece-se a resolução do aludido contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes, por verificação da condição resolutiva prevista na cláusula 10ª. 2;

b) e, nessa sequência, condena-se o Réu a devolver o sinal ao Autor, no valor de € 8.500,00, acrescido de juros de mora vencidos e vincendos, à taxa legal de 4%, contados desde a data da citação e até integral pagamento;

c) absolve-se o Autor do pedido reconvenicional.

*

Custas a cargo do réu”.

O R. recorre desta sentença, terminando a sua alegação com as seguintes conclusões, que aqui se reproduzem:

1. A sentença recorrida incorreu em erro na apreciação da prova e na aplicação do direito.

2. O Autor não comunicou tempestivamente a recusa do crédito bancário dentro do prazo contratual de 90 dias (nem depois).

3. A condição resolutiva não se verificou validamente, por falta de apresentação formal do documento comprovativo da recusa do crédito bancário

4. O Apelado incorreu em mora e, posteriormente, em incumprimento definitivo.

5. Nos termos do artigo 442.º n.º 2, do CC, o Apelante em o direito de resolver o contrato e fazer seu o sinal entregue e por si recebido.

O A. não apresentou alegação de resposta.

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões do apelante, nos termos preceituados pelos art.º 635º, nº 4, e 639º, nº 1, ambos do Código de Processo Civil, as questões submetidas a recurso, delimitadas pelas aludidas conclusões, prendem-se com:

- A alteração da matéria de facto;
- O incumprimento da obrigação de celebrar o contrato prometido.

Na sentença recorrida considerou-se como provada a seguinte matéria de facto:

1. Em 19 de Maio de 2020, o R., na qualidade de promitente vendedor (Primeiro Outorgante) e o A., na qualidade de promitente comprador (Segundo Outorgante), celebraram um Contrato-Promessa de Compra e Venda que teve como objecto uma fracção autónoma habitacional, tendo ficado estipulado o preço de € 85.000,00, conforme documento nº 1 junto com a p.i., cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

2. A título de sinal o A. entregou ao R. a quantia de € 8.500,00, obrigando-se a entregar o remanescente do preço em dívida aquando da outorga da escritura do contrato prometido.

3. Na cláusula 6ª do Contrato-Promessa ficou estipulado que a escritura definitiva seria celebrada no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato promessa de compra e venda, ou seja, até dia 18 de Agosto de 2020.

4. Na cláusula 10ª do Contrato-Promessa acima referido as partes outorgantes fizeram constar o seguinte, nos pontos 2 e 3:

“2- Fica também estabelecido e reciprocamente aceite que se o crédito bancário que o Segundo Outorgante irá pedir no Banco, não for aprovado, o presente contrato considera-se nulo e de nenhum efeito, havendo lugar à devolução do sinal recebido pelo primeiro Outorgante

3- A devolução do sinal depende sempre da apresentação de documento comprovativo da falta de aprovação do crédito referido na alínea anterior”.

5. O R. sabia que o A. teria de recorrer ao crédito bancário para pagar o remanescente do preço em falta.

6. O financiamento bancário que permitiria ao A. pagar o remanescente do preço em dívida não foi aprovado, conforme comunicação da instituição bancária, datada de 18 de Agosto de 2020, junta aos autos como documento nº 3 da p.i., cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

7. O R. teve de imediato conhecimento da não aprovação do crédito, através dos representantes da imobiliária que intermediou o negócio entre Autor e Réu.

8. Através de comunicação escrita datada de 17 de Setembro de 2020, o A. interpelou o R. para lhe devolver o sinal de € 8.500,00, uma vez que lhe tinha sido recusado o crédito bancário, sendo que, até à data o R. não devolveu aquele montante.

Na sentença recorrida considerou-se como não provada a seguinte matéria de facto:

a) O R., mesmo após o termo dos prazos, e por diversas vezes, interpelou pessoalmente o A. para celebrar a escritura do contrato prometido, que, mesmo assim, solicitava que o R. aguardasse mais uns dias, tendo o R. aguardado até Fevereiro de 2021.

b) O R. nunca foi informado da não concessão do crédito bancário ao A.

Da alteração da matéria de facto

Decorre da conjugação dos art.º 635º, nº 4, 639º, nº 1 e 640º, nº 1 e 2, todos do Código de Processo Civil, que quem impugna a decisão da matéria de facto deve, nas conclusões do recurso, especificar quais os pontos concretos da decisão em causa que estão errados e, ao menos no corpo das alegações, deve, sob pena de rejeição, identificar com precisão quais os elementos de prova que fundamentam essa pretensão, sendo que, se esses elementos de prova forem pessoais, deverá ser feita a indicação com exactidão das passagens da gravação em que se funda o recurso (reforçando a lei a cominação para a omissão de tal ónus, pois que repete que tal tem de ser feito sob pena de imediata rejeição na parte respectiva) e qual a concreta decisão que deve ser tomada quanto aos pontos de facto em questão.

A respeito do disposto no referido art.º 640º do Código de Processo Civil, refere António Santos Abrantes Geraldès (Recursos em Processo Civil, 6ª edição actualizada, 2020, pág. 196-197):

“a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar sempre os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões.

b) Deve ainda especificar, na motivação, os meios de prova, constantes do processo ou que nele tenham sido registados, que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos.

c) Relativamente a pontos de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em prova gravada, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre-lhe indicar, com exactidão, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos.

(...)

e) O recorrente deixará expressa, na motivação, a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência que vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar à interposição de recursos de pendur genérico ou incongruente”.

E, mais adiante, afirma (pág. 199-200) a “rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto”, designadamente quando se verifique a “falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto”, a “falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorrectamente julgados”, a “falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do

processo ou neles registados”, a “falta de indicação exacta, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda”, bem como quando se verifique a “falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação”, concluindo que a observância dos requisitos acima elencados visa impedir “que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo”.

Do mesmo modo, António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil Anotado, vol. I, 2018, pág. 770) afirmam que *“cumpre ao recorrente indicar os pontos de facto que impugna, pretensão esta que, delimitando o objecto do recurso, deve ser inserida também nas conclusões (art. 635º)”, mais afirmando que “relativamente a pontos da decisão da matéria de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, o recorrente tem o ónus de indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo de poder apresentar a respectiva transcrição”.*

E, do mesmo modo, vem entendendo o Supremo Tribunal de Justiça (como no acórdão de 29/10/2015, relatado por Lopes do Rego e disponível em www.dgsi.pt) que do nº 1 do art.º 640º do Código de Processo Civil resulta *“um ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto e de fundamentação concludente da impugnação (...) e um ónus secundário – tendente, não propriamente a fundamentar e delimitar o recurso, mas a possibilitar um acesso mais ou menos facilitado pela Relação aos meios de prova gravados relevantes (...)”.*

Reconduzindo tais considerações ao caso concreto, torna-se evidente que o R. omitiu o cumprimento do referido ónus, desde logo na sua vertente primária de delimitação do objecto da impugnação da decisão de facto.

Com efeito, e não obstante o R. fazer constar no corpo da sua alegação que pretendia impugnar a matéria de facto, inclusive indicando aí quais os pontos de facto que entendia estarem incorrectamente provados e não provados, limitou-se a concluir que a *“sentença recorrida incorreu em erro na apreciação da prova”*, sem concretizar quais os pontos de facto que deveriam integrar o elenco de factos provados (e não provados), quer por remissão para os pontos de facto identificados na sentença recorrida, quer por remissão para os pontos de facto dos articulados, ou mesmo por remissão para factualidade complementar e/ou concretizadora que haja resultado da instrução da causa (isto é, para factos que resultem do teor dos documentos apresentados ou dos depoimentos prestados).

Em suma, das conclusões do recurso do R. resulta o não cumprimento do preceituado no art.º 640º do Código de Processo Civil, a ditar a rejeição da

impugnação da decisão de facto e a manutenção do decidido pelo tribunal recorrido quanto à factualidade provada e não provada.

Do incumprimento do contrato promessa

Na sentença recorrida ficou afirmado que o contrato promessa se encontrava sujeito a uma condição resolutiva, a qual se teve por verificada, pelo que assiste ao A. o direito à restituição da quantia entregue ao R., e sem que da factualidade apurada resulte qualquer incumprimento definitivo por parte do A., afastando-se assim a verificação do direito do R. a fazer sua tal quantia. Contrapõe o R., no essencial, que tal condição só se tinha por verificada se o A. comprovasse documentalmente a recusa de financiamento bancário dentro do prazo de 90 dias convencionado para a celebração da escritura de compra e venda. E como não está demonstrada a comunicação tempestiva e por escrito da recusa do financiamento bancário até ao termo do prazo em questão, a não realização do contrato prometido é exclusivamente imputável ao A., pelo que não lhe assiste o direito à resolução do contrato promessa, sendo antes ao R. que assiste tal direito à resolução do contrato promessa e a fazer seu o sinal entregue pelo A., face ao incumprimento imputável a este último.

Ou seja, o R. não coloca em crise que o contrato promessa deixaria de produzir os seus efeitos caso o A. não lograsse obter crédito bancário para o pagamento do remanescente do preço estipulado para a compra e venda prometida. Mas entende que essa condição resolutiva apenas era válida durante o prazo de 90 dias convencionado para a celebração da escritura de compra e venda. Dito de outra forma, aquilo que resulta da argumentação do R. é que o A. se havia obrigado a obter uma resposta ao seu pedido de crédito bancário durante o referido prazo de 90 dias, pois se assim não fosse não conseguia comunicar ao R. até ao termo desse prazo que tal crédito não havia sido aprovado e, nessa medida, não mais se poderia considerar extinto o contrato promessa com fundamento nessa não aprovação.

Regressando ao teor do contrato promessa celebrado em 19/5/2020, e interpretando o seu clausulado contratual à luz do art.º 236º, nº 1, do Código Civil, aquilo que resulta da estipulação do prazo de 90 dias para a celebração da escritura de compra e venda (cláusula 6ª) é que não se trata de qualquer prazo absoluto ou improrrogável, desde logo porque não ficou aí previsto que a falta da celebração da escritura até ao termo desse prazo correspondia ao incumprimento definitivo da promessa de contratar, dispensando-se qualquer interpelação no sentido dessa celebração em falta da escritura. Por outro lado o estabelecimento da condição resolutiva, nos termos da cláusula 10ª, não vem acompanhado de qualquer referência ao prazo da cláusula 6ª, nem sequer

a qualquer outro prazo, mas apenas à circunstância de o R. só estar obrigado a devolver a quantia entregue pelo A. quando este lhe apresentar documento comprovativo da falta de aprovação do financiamento bancário. Ou seja, o que está em causa no nº 3 da cláusula 10ª nem sequer respeita já à verificação da condição resolutiva, mas tão só ao vencimento da obrigação de restituição que emerge dessa verificação, pois que o teor do nº 2 da mesma cláusula 10ª expressa claramente que o contrato promessa se considerava “*nulo e de nenhum efeito, havendo lugar à devolução do sinal recebido pelo primeiro Outorgante*” (o R.) desde que não fosse aprovado o crédito bancário que o A. ia solicitar.

Dito de forma mais simples, qualquer normal promitente vendedor de um imóvel destinado a habitação, sabendo que o promitente comprador teria de recorrer ao crédito bancário para pagar o remanescente do preço em falta, convencionando com o mesmo que o contrato promessa ficava sem efeito se o crédito bancário em questão não fosse aprovado, devolvendo o sinal que havia recebido, e mais convencionando que a escritura de compra e venda seria celebrada no prazo de 90 dias a contar da outorga do contrato promessa, daí retiraria que, mesmo após tal prazo, ainda se revelava possível a celebração do contrato prometido (embora com atraso), caso fosse aprovado o crédito bancário, do mesmo modo podendo ainda o contrato promessa ficar sem efeito, se tal aprovação não ocorresse. Assim, do mesmo modo sabia o R. que se mantinha o contrato promessa e a sua condição resolutiva, sem embargo de se poder entrar numa situação de mora imputável ao A.

De todo o modo, nunca seria esse atraso na outorga da escritura pública que desencadearia os efeitos do nº 2 do art.º 442º do Código Civil, mas antes o incumprimento definitivo da obrigação de celebrar o contrato definitivo.

Com efeito, só a não realização das prestações constantes do contrato promessa, com carácter definitivo, permite afirmar o incumprimento definitivo, assim se distinguindo da simples mora, ou seja, do atraso desse cumprimento. E esse incumprimento definitivo pode revelar-se por diversos meios, designadamente:

- a perda de interesse do credor na prestação, em consequência de mora do devedor, ou a sua inexecução dentro do prazo razoável que lhe for fixado por aquele (art.º 808º do Código Civil);
- o decurso de prazo fixado contratualmente como absoluto ou improrrogável, o que equivale àquela perda de interesse; ou
- a recusa peremptória do devedor em cumprir, comunicada ao credor, não se justificando então a necessidade de nova interpelação ou de fixação do prazo suplementar.

Ou seja, a verificar-se a referida situação de mora na outorga da escritura de

compra e venda, e no pressuposto que a mesma era imputável ao A., tal circunstância só determinava que o R. pudesse converter a mora em incumprimento definitivo, assim resolvendo o contrato promessa e fazendo seu o sinal entregue, verificado que fosse algum dos pressupostos acima elencados.

Todavia, o que emerge da factualidade apurada não é a verificação de algum dos pressupostos em questão para a conversão da mora em incumprimento definitivo (nem tão pouco que o R. resolveu o contrato promessa invocando tal incumprimento definitivo e imputando-o ao A.), mas antes que se verificou a condição resolutiva (a falta de aprovação do crédito bancário solicitado pelo A.).

Do mesmo modo, resulta demonstrado que essa falta de aprovação do crédito bancário ocorreu ainda durante o referido prazo dos 90 dias, resultando igualmente demonstrado que o R. teve imediato conhecimento desse facto, face à diligência dos representantes da mediadora imobiliária que intermediou a celebração do contrato promessa. Ou seja, ainda que se seguisse a linha interpretativa do R., afirmando que até ao termo do prazo previsto na cláusula 6ª do contrato promessa tinha o R. de ter conhecimento da não aprovação do crédito bancário, para que se pudesse ter por verificada a condição resolutiva constante da cláusula 10ª do contrato promessa, tal conhecimento pelo R. ocorreu ainda dentro do referido prazo, como resulta da factualidade apurada. O que sempre equivaleria a dizer que o contrato promessa de compra e venda se extinguiu ainda durante o referido prazo de 90 dias.

Ou seja, porque independentemente da interpretação que se faça do clausulado contratual sempre se tem por válida e eficazmente verificada a condição de resolução do contrato promessa de compra e venda, e na medida em que a consequência de tal resolução é a restituição de tudo o que foi prestado (art.º 433º e 289º do Código Civil), tudo se passando como se a promessa recíproca de vender e de comprar não tivesse existido (porque é nisso que consiste o efeito retroactivo a que respeita o art.º 289º do Código Civil), não há lugar a falar de qualquer incumprimento definitivo (ou mora, sequer) da obrigação do A. de celebrar o contrato prometido, do mesmo modo não assistindo ao R. o direito a fazer sua a quantia entregue pelo A. a título de sinal, nos termos do art.º 442º do Código Civil.

Em suma, e sem necessidade de ulteriores considerações, na improcedência das conclusões do recurso do R. não há que fazer qualquer censura à sentença recorrida.

DECISÃO

Em face do exposto julga-se improcedente o recurso e mantém-se a sentença

recorrida.

Custas do recurso pelo R.

Lisboa, 5 de Março de 2026

António Moreira

João Paulo Raposo

João Severino