



2  
H. H. H.

O litígio tem por objecto determinar se houve incumprimento, por parte da «~~XXXXXXXXXX~~», do contrato-promessa de 24 de Setembro de 1991 e se, em consequência, o A. pode reclamar o pagamento da quantia de 64.150.800\$00, como dobro do sinal, acrescida dos juros vencidos e das respectivas custas.

Proposta a acção em 24 de Maio de 1993, a R. não a contestou, apesar de regularmente citada.

Cumpre, por isso, decidir.

## II - FUNDAMENTOS

### A - Os factos

Por falta de contestação, consideram-se admitidos por acordo os seguintes factos de interesse para a decisão da causa:

1º - Em 24 de Setembro de 1991, foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda da moradia modelo ~~XXXXXX~~, a implantar no lote nº 301 no Empreendimento «Vilas ~~XXXXXX~~»;

*Apresentado  
C. R. M.  
L. S. M.  
45-  
P. M.*

2º - A promitente-vendedora era a R.,  
«~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~», primeira outorgante;

3º - Como promitente-comprador e segundo outorgante  
figurou o nome de D. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~, mas o A. e promitente-comprador foi ~~XXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~, filho de D. ~~XXXXXXXXXXXX~~, sendo por isso  
que no contrato-promessa consta o seguinte «D. ~~XXXXXX~~  
~~XXXXXX~~ aliás <sup>A</sup> ~~XXXXXXXXXXXX~~»;

4º - No acto da assinatura do contrato-promessa, a R.  
recebeu como sinal a importância de 28.050.000\$00;

5º - Em 13 de Janeiro de 1992, a R. recebeu, como  
reforço do sinal, a quantia de 4.025.000\$00;

6º - Na cláusula 6ª do contrato-promessa estabelece-se  
o seguinte:

"1. A escritura de compra e venda será outorgada em  
notário de Lisboa, logo que se mostre pronta toda a  
documentação necessária para o efeito, designadamente  
participação para inscrição da moradia na matriz,  
licença camarária de utilização e inscrição na

*Alambrosote*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*46*  
*[Signature]*

Conservatória do Registo Predial competente do averbamento de construção do referido edifício;

2. A primeira outorgante, verificado o condicionalismo do número anterior, convocará o segundo outorgante para a realização da escritura (...) por carta ou postal registado com aviso de recepção, indicando o local, data e hora para a respectiva outorga. (...)

4. Prevê-se que a outorga da escritura de compra e venda possa realizar-se no 3º trimestre de 1993 - mas esta previsão é feita apenas a título indicativo, podendo haver atrasos de licenciamentos oficiais e outras circunstâncias, e não se responsabilizando a primeira outorgante pelas eventuais dilações ou atrasos em relação àquela previsão».

7º - Em 13 de Fevereiro de 1992, a R. escreveu ao pai do A., D. [redacted], a comunicar que a moradia modelo [redacted] do lote nº 301 estaria concluída até finais de Fevereiro de 1993, «salvo alterações substanciais ao projecto solicitadas pelo cliente, se houver atraso, para além daquela data, na sua entrega pronta para habitar esta empresa pagará juros por cada dia de atraso à taxa de juro máximo que vigorar na altura

*Afau...  
R. S. D. N.  
H. F.  
P. S. S.*

para depósitos a prazo»;

8º - Em Maio de 1993, a referida moradia nem sequer tinha começado a ser construída no terreno;

9º - Não é viável que a moradia esteja concluída e pronta a habitar ainda no ano de 1993;

10º - O A. perdeu interesse em comprar a moradia, logo que tomou conhecimento que não era possível habitar nela durante o ano de 1993.

Embora irrelevantes para a decisão final, tal como irá ser adiante proferida, convirá anotar aqui que os arts. 15º e 16º da petição inicial não constituem factos, no sentido de ocorrências concretas da vida real.

Assim, a indicação no art. 15º dos documentos necessários para a outorga do contrato de compra e venda resulta directamente da lei.

Por seu turno, representa matéria de direito a afirmação, constante do art. 16º, de ser da «culpa exclusiva da R.» os atrasos nos licenciamentos oficiais.

B - O direito

1. O pedido do A. baseia-se no art. 442º/2 do Código Civil, na redacção do Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro, ao estatuir:

«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 (...)»

O não cumprimento definitivo do contrato por parte da promitente-vendedora tem ainda por fundamento a circunstância de, por querer habitar a moradia no ano de 1993, não ser possível, haver o A. perdido interesse na aquisição do imóvel.

Paulo de Sousa 6  
18  
Sousa

Antunes Varela 7  
Mendes  
H9  
Pina

O pedido de pagamento do sinal em dobro assentou, pois, na clássica teoria de tal sanção apenas ser aplicável ao não-cumprimento definitivo da obrigação, teoria defendida pela generalidade da doutrina (v. Antunes Varela, Rev. de Leg. e de Jurisp., 119º/217 e Sobre o contrato-promessa, 2ª ed., pag. 150 e Galvão Telles, Direito das obrigações, 5ª ed., pag. 95) e pela jurisprudência (v., por todos, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 2 de Maio de 1985, de que também se foi relator, B.M.J., 347/375).

Acontece que, com a nova redacção dada ao art. 42º/2 do Código Civil pelo Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro, semelhante doutrina foi posta de lado, e, por isso, não pode hoje deixar de se sustentar que a sanção da restituição do sinal em dobro é aplicável logo que o devedor incorra em mora (Antunes Varela, Sobre o contrato-promessa, 2ª ed., pag. 149).

De qualquer modo, o novo regime legal não prejudica, quanto ao aspecto focado, a posição do A., na medida em que se teve decerto presente o art. 808º do Código Civil, ao dispor:

«1. Se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for

*Manfredos*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*50*  
*[Signature]*

fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação.

2. A perda no interesse da prestação é apreciada objectivamente.»

Com efeito, desde que a sanção da restituição do original em dobro pode ser aplicada em caso de simples mora, nenhum inconveniente existe em que essa sanção tenha sido proclamada com assento no art. 808º do Código Civil, já que neste se prevê uma situação em que a mora se converte em inadimplemento definitivo.

2. Logo, tudo se resume em saber se, na hipótese presente, houve mora por parte da promitente-vendedora, a R..

A resposta há-de ser encontrada no art. 805º do Código Civil, que indica precisamente o momento da constituição em mora.

Diz o preceito, na parte que interessa para aqui:

«1. O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir.

2. Há, porém, mora, independentemente de interpelação:

a) Se a obrigação tiver prazo certo; (...)».



*Manfios 9*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*54*  
*[Signature]*

Na petição inicial, pressupõe-se haver mora por a obrigação ter prazo certo, não só porque no nº 4 da cláusula 6ª se declara que a escritura seria outorgada no 3º trimestre de 1993, como ainda porque na carta de 13 de Fevereiro de 1992 a R. comunica que a moradia estaria pronta e concluída em Fevereiro de 1993.

3. É, no entanto, manifesto não haver prazo certo, nem face ao clausulado no contrato-promessa, nem na carta de 13 de Fevereiro de 1992.

Quanto ao contrato-promessa, os nºs 1 e 2 da cláusula 6ª não marcam prazo certo algum, uma vez que se limitam a consignar que a escritura seria outorgada «logo se mostre pronta toda a documentação necessária para o efeito», só depois disso incumbindo ao promitente-vendedor convocar o A. «para a realização da escritura (...) por carta ou postal registado com aviso de recepção, indicando o local, data e hora para a respectiva outorga».

Ou seja: não havia prazo certo para outorga da escritura, porque, nos termos claros do contrato-promessa, a sua celebração dependia exclusivamente da vontade da promitente-vendedora, quer no aspecto da obtenção de toda a documentação necessária para o efeito, quer na marcação do

*Plano de Trabalho*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*52*

próprio dia e hora da escritura, uma vez obtida essa documentação.

O 3º trimestre de 1993 só vem apontado no nº 4 da cláusula 6ª, mas, vendo bem, nele não se menciona de modo algum um prazo certo (sobre a noção de prazo certo, v. Vaz Serra, B.M.J., 48/45 e segs. e Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, 2ª ed., II/56 e 57).

São várias as passagens do nº 4 da cláusula 6ª que revelam, com suficiente nitidez, não haver prazo certo para a outorga da escritura.

Assim, logo no proêmio se esclarece:

«Prevê-se que a outorga da escritura de compra e venda possa realizar-se no 3º trimestre de 1993».

Este trecho mostra que se está diante de uma simples previsão da data em que a escritura poderia ser celebrada; não há um vínculo jurídico em que os promitentes acordem em fazer a escritura no 3º trimestre de 1993.

Interpretação que é reforçada quando no nº 4 se

adianta

«esta previsão é feita apenas a título indicativo»

Por último, restam ainda dois trechos do nº 4 que revelam, com meridiana clareza, não haver a

*Handwritten signatures and initials, including the number 53.*

19 promitente-vendedora assumido a obrigação de outorgar a  
20 escritura no 3º trimestre de 1993.

O primeiro trecho é este:

13 «podendo haver atrasos de licenciamentos oficiais  
14 e outras circunstâncias»

15 O segundo ainda é mais expressivo:

16 «e não se responsabilizando a primeira outorgante  
17 pelos eventuais dilações ou atrasos em relação  
18 àquela previsão»

19 Admite-se aqui a possibilidade de haver atrasos, não  
20 apenas nos licenciamentos oficiais, como também na realização  
21 das obras (ou seja, as outras circunstâncias a que alude o nº  
22 4).

23 É mesmo tautológica a declaração da  
24 promitente-vendedora de se não responsabilizar pelos eventuais  
25 atrasos em relação à previsão de a escritura ser feita no 3º  
26 trimestre de 1993, tal a clareza das restantes passagens do nº  
27 4 da cláusula 6ª.

28 4. Igualmente não há prazo certo para efeitos de  
29 constituição em mora quando, na carta de 13 de Fevereiro de  
30 1992, a promitente-vendedora comunica ao pai do A. que a  
31 moradia ficará concluída até finais de Fevereiro de 1993.

*Alaujos*  
*[Signature]*  
*5-4*  
*[Signature]*

Na verdade, tudo inculca não passar o conteúdo dessa carta de uma mera antecipação da previsão, constante do contrato-promessa, de a escritura dever ser outorgada no 3º trimestre de 1993.

De qualquer modo, tal declaração unilateral da promitente-vendedora, relativa à antecipação na conclusão do prédio, não pode ser desligada da afirmação de que

«se houver atraso, para além daquela data, na sua entrega pronta para habitar esta empresa pagará juros por cada dia de atraso à taxa de juro máximo que vigorar na altura para depósitos a prazo».

Por outras palavras: se, por sua própria iniciativa e vontade, a promitente-vendedora se quer vincular à data de finais de Fevereiro de 1993 para conclusão da obra, então não poderá deixar de se entender que tal compromisso ficou sujeito exclusivamente à penalidade de a inobservância dessa data implicar tão-só o pagamento de juros.

E nem se diga que o pagamento de juros, se houver atrasos, para além dos finais de Fevereiro de 1993, apenas se reporta ao caso de haver «alterações substanciais ao projecto solicitado pelo cliente».

Na realidade, apesar de a parte final da carta não estar gramaticalmente redigida com correcção, não é crível que

*Apresentado*  
*[Signature]*  
*5/5*  
*Revisão*

a promitente-vendedora, para além de se querer vincular a ter  
o prédio pronto antes de uma data a que não se encontrava  
juridicamente obrigada, por seu livre alvedrio se tenha  
disposto a pagar juros no caso haver «alterações substanciais  
no projecto solicitados pelo cliente», mesmo que o prédio não  
se concluisse na nova data antecipada.

O sentido normal da carta, considerado o art. 236º  
do Código Civil, é o que consta de três proposições, de  
alcance bem preciso, e para o que basta corrigir o texto,  
substituindo por um ponto final a vírgula que se segue ao  
vocábulo cliente.

Assim, a 1ª proposição é esta: «a moradia Modelo  
~~XXXXXXXXXX~~, Lote 301 do Empreendimento «Vilas ~~XXXXXXXXXX~~» - 2ª  
Fase estará concluída até finais de Fevereiro de 1993».

A 2ª proposição - «salvo alterações substanciais ao  
projecto solicitadas pelo cliente» - quer evidentemente  
significar apenas que a moradia não estará concluída nos  
finais de Fevereiro de 1993 na hipótese de o cliente solicitar  
alterações substanciais ao projecto, não se precisando,  
todavia, quando o imóvel ficará pronto se houver alterações  
substanciais, uma vez que a sua conclusão dependerá certamente  
da natureza e extensão dessas alterações.

*Handwritten signatures and initials:*  
A. A. A.  
S. S. S.  
56  
P. P. P.

A 3ª proposição - «se houver atrasos, para além daquela data, na sua entrega pronta para habitar esta empresa pagará juros por cada dia de atraso» - pretende traduzir claramente a ideia de que, se não for respeitado o prazo marcado na 1ª proposição, a promitente-vendedora se dispõe a pagar juros por cada dia de atraso. Não se refere, desta maneira, a 3ª proposição ao caso excepcional de haver alterações substanciais ao projecto, visto que, como se disse, nessa emergência se ignora, pela própria natureza das coisas, a época da conclusão do imóvel.

Por conseguinte, a inobservância do prazo «finais de Fevereiro de 1993», quando muito só poderia dar origem à obrigação de a promitente pagar juros pelo atraso.

Face ao exposto, a resolução do contrato-promessa não pode fundar-se no inadimplemento definitivo por falta de interesse na aquisição, em virtude de não haver mora (cfr. art. 808º/1 do Código Civil, isto para não falar já que não basta a simples perda subjectiva de interesse - art. 808º/2); e, logicamente, não dispõe o tribunal de elementos para julgar, nesta altura, a acção procedente com base na mora (cfr. arts. 442º e 804º do Código Civil).

5. Poderá objectar-se que, não havendo mora resultante do desrespeito de prazo certo (alínea a) do art. 805º/2 do

Manoel Antonio

*[Handwritten signature]*

57  
*[Handwritten signature]*

Código Civil), a promitente-vendedora constitui-se em mora devido à interpelação judicial (nº 1 do mesmo art. 805º), na medida em que vale como tal a citação para a presente causa, como decorre da alínea b) do art. 662º/2 do Código de Processo Civil, ao dispor o seguinte:

«Quando a inexibibilidade deriva da falta de interpelação (...), a dívida considera-se vencida desde a citação».

A objecção, porém, não procede, em virtude de, na esteira dos acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 27 de Janeiro de 1967 (B.M.J., 163/296) e de 27 de Outubro de 1970 (B.M.J., 200/249), se entender que, para valer como interpelação a citação para a lide, nos termos da alínea b) do art. 662º/2 do Código de Processo Civil, se torna mister que na causa se solicite o cumprimento da obrigação assumida no contrato-promessa, e não se pretenda obter a indemnização pelo incumprimento - doutrina que resulta, além do mais, da própria letra do art. 805º/1 do Código Civil, ao referir que «o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir.»

Já durante os trabalhos preparatórios do vigente Código Civil, Vaz Serra (B.M.J., 48/81) advertia:

«A interpelação deve dizer respeito à prestação

58  
Pereira

devida. Se o credor exige coisa diferente da devida, a interpelação é ineficaz».

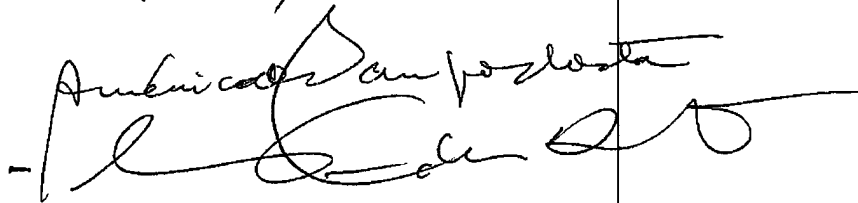
Por análogo motivo, se a citação não visa reclamar o cumprimento da obrigação decorrente do contrato-promessa, é óbvio que tal citação não pode equivaler à interpelação prevista quer no art. 805º/1 do Código Civil, quer na alínea b) do art. 662º/2 do Código de Processo Civil.

### III - DECISÃO

O tribunal arbitral julga improcedente a acção proposta por <sup>A</sup> ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ contra a «<sup>R</sup> ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~», condenando o A. nos honorários e encargos administrativos.

Notifique o presente acórdão e, oportunamente, proceda ao depósito na secretaria-geral do Tribunal Judicial de Lisboa e à respectiva notificação, nos termos do art. 24º da Lei nº 31/86.

Lisboa, 10 de Novembro de 1993.

Arbitrador  
  
 Luís Vaz de Almeida