

Contrato-promessa: resolução ilegítima e recusa terminante de cumprir; mora como fundamento de resolução; perda do interesse do credor na prestação; possibilidade de desvinculação com fundamento em justa causa; «concurso de culpas» no incumprimento; redução da indemnização pelo sinal.

RAÚL GUICHARD
SOFIA PAIS

CONSULTA

Em 30 de Maio de 1988, M.M. (Ré na presente acção) prometeu vender a A.A. (Autora na presente acção), e esta prometeu comprar, «uma habitação do tipo T3, situada no 1.º Dir., com garagem na cave», de um prédio em construção na rua de Santegãos, Rio Tinto.

O preço acordado foi de 6 400 000\$00, tendo a promitente-compradora (A.A.) entregue à promitente-vendedora (M.M.) como sinal e primeira prestação do pagamento a quantia de esc. 2 560 000\$00 e, posteriormente, como reforço a quantia de esc. 640 000\$00.

Convencionou-se simultaneamente que a parte restante do preço seria liquidada no acto da escritura notarial, a celebrar em «princípios de 1989», em data que a Ré deveria comunicar à Autora por carta registada com aviso de recepção e com a antecedência mínima de 8 dias.

Na mesma data de 30 de Maio de 1988, a Ré celebrou um outro contrato-promessa com a Autora, pelo qual esta prometia comprar e aquela vender «uma habitação do tipo T3, situada no 2.º Esq., com garagem na cave», do prédio em construção na Rua de Santegãos, Rio Tinto, por preço igual ao da fracção a que dizia respeito o primeiro contrato-promessa. Também aí a promitente-compradora entregou, a título de sinal, metade do preço e convencionaram-se cláusulas idênticas às da primeira promessa, nomeadamente quanto à data e pré-aviso da escritura pública.

Nos referidos contratos-promessa constituiu-se como fiador J.C.

Porém, em 6 de Junho de 1989, a promitente-compradora manifestou, por carta registada, à promitente-vendedora o seu desinteresse na manutenção dos contratos-promessa, os quais considerou resolvidos, invocando para o efeito o facto de, até então (início de 1989), não ter sido notificada para a celebração dos contratos definitivos de compra e venda, nem lhe terem sido entregues as fracções prometidas. Após o que intentou acção judicial no sentido de ser reconhecido o direito de que se arrogava.

A promitente-vendedora respondeu de imediato por carta registada com aviso de recepção de 21 de Junho de 1989, onde propunha a celebração das duas escrituras definitivas até, respectivamente, 15 de Agosto de 1989 e 15 de Setembro de 1989.

Não anuiu a promitente-compradora, limitando-se, por carta datada de 30 de Junho de 1989, a dizer que pretendia prosseguir a acção judicial.

Apesar da conduta daquela, a promitente-vendedora marcou dia, hora e local para a outorga das escrituras, respectivamente 14 de Agosto de 1989 e 8 de Setembro de 1989; escrituras que, porém, não se realizaram por falta de comparência da primeira.

A promitente-vendedora, face ao comportamento descrito da contraparte, logo se convenceu que ela não pretendia realizar a compra e venda dos prédios, pelo que, face ao prejuízo que tal situação lhe acarretava – de facto, tinha contraído um empréstimo para a construção do prédio onde se localizavam as habitações em causa celebrando com a Banca para o efeito um contrato de mútuo com hipoteca –, acabou por vender as fracções em causa a terceiros.

Mesmo assim, a promitente-vendedora comunicou à promitente-compradora, em 15 de Outubro de 1992, que considerava os dois con-

tratos-promessa em causa resolvidos por incumprimento imputável a esta, fazendo seus os sinais passados.

Entretanto, a decisão proferida em primeira instância, em 7 de Dezembro de 1990, mais tarde confirmada no Tribunal da Relação, em 3 de Dezembro de 1991, não reconheceu a pretensão deduzida pela promitente-compradora, quanto à resolução do contrato-promessa. Concluiu o tribunal não haver mora por parte da Ré, visto não ter sido estipulado prazo certo para o cumprimento dos contratos e não se verificar perda de interesse objectivo (por parte da Autora) na realização dos mesmos. O recurso para o Supremo Tribunal foi ainda intentado, ficando porém deserta a instância.

Perante a decisão referida, a promitente-compradora intentou, então, acção judicial, em 19 de Junho de 1992, para fixação do prazo das escrituras públicas de compra e venda; acção que veio a ser decidida em 10 de Novembro de 1992, por sentença que fixou um prazo de 15 dias para que a Ré (promitente-vendedora) marcasse, notarialmente, as escrituras públicas.

Ao verificar a situação registral das fracções urbanas em causa, a Autora constatou, contudo, que estas tinham sido vendidas a terceiras pessoas estranhas aos contratos em causa, em 24 de Abril de 1991 e 8 de Outubro de 1991.

E propôs, por isso, contra os Réus, promitente-vendedora e fiador, uma acção declarativa de condenação, pedindo que fossem declarados resolvidos os contratos-promessa em causa por impossibilidade definitiva imputável à Ré e, em consequência, os Réus condenados a pagar o dobro do sinal.

O Ex.^{mo} Juiz *a quo* decidiu, no despacho saneador, a favor da Autora, sustentando a sua decisão na existência de uma impossibilidade objectiva e definitiva imputável à Ré, e condenou os Réus a pagar à Autora o sinal (*rectius*, os sinais) em dobro acrescido de juros moratórios até ao integral pagamento. Considerou ainda a Ré litigante de má fé. Inconformada com a decisão, a Ré decidiu recorrer para o Tribunal da Relação do Porto.

E solicita um parecer jurídico sobre as questões jurídicas envolvidas no caso. Nomeadamente pretende saber se não lhe era legítimo, face ao comportamento descrito da Autora, recusar a sua prestação, resolver os contratos-promessa e reter os sinais constituídos, e se, consequentemente, os factos alegados nesse sentido não deviam ter sido considerados na sentença do Tribunal de primeira instância.

RESPOSTA

I. A resolução ilegítima operada pela Autora como recusa terminante de cumprir, configurando um inadimplemento definitivo

A primeira questão que cabe dilucidar é a de saber que significado assume o facto de a promitente-compradora ter declarado resolver os contratos-promessa, intentado uma acção judicial nesse sentido (e recusado celebrar os contratos definitivos, quando interpelada para tal), carecendo para o efeito de qualquer fundamento consistente.

De facto, a possibilidade de a promitente-compradora resolver os contratos foi afastada pelo Tribunal de primeira instância, confirmado na sua decisão pela Relação, por entender não haver mora da promitente-vendedora, uma vez que não fora fixado prazo certo para o cumprimento dos contratos, e não se verificar perda de interesse objectivo (por parte da Autora) na realização dos mesmos.

Existiu, pois, *in casu* uma declaração de *resolução ilegítima*¹, uma tentativa de *arbitrária desvinculação*² do contrato- ou contratos-promessa. A Autora declarou desinteressar-se dos mesmos, não ter intenção de os cumprir. Na mesma linha de conduta se insere ainda a circunstância de a Autora se recusar a colaborar com a promitente-vendedora na marcação do prazo para a realização das escrituras públicas. E não se demoveu da sua posição, nem por instância da Ré, nem por ver o seu pedido inicialmente recusado pelo Tribunal, persistindo na sua posição até à última instância.

O pedido injustificado e inconsistente de resolução do contrato da Autora (e o seu comportamento subsequente) parecem, desde logo, configurar, atentas as circunstâncias referidas, uma situação de recusa de cumprimento³. Tratar-se-á, mais precisamente, de uma declaração antecipada (terminante e definitiva) da sua parte, e por motivos que lhe são atribuíveis, de que não irá cumprir.

¹ Encontram-se também as expressões «resolução ilegal» – *v. g.*, no acórdão do STJ, de 19/3/85, BMJ, n.º 345, pág. 403 – e «resolução injusta» – *v. g.*, no acórdão da Rel. de Lisboa, de 3/3/1978, CJ, III, 2, pág. 403.

² Como lhe chama BAPTISTA MACHADO, RLJ, ano 118.º, págs. 275, nota 2.

³ Cfr., sobre a hipótese, por todos, BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral. A dualidade execução específica – resolução*, 1987, pág. 89; e BAPTISTA MACHADO, *loc. cit.*, pág. 332, especialmente nota 35.

Tal hipótese equipara-se, como se sabe, a um incumprimento definitivo imputável, com as consequências que lhe são inerentes, mormente a possibilidade de a outra parte se desvincular do contrato (cfr., para o caso, arts. 801.º, 795.º e 442.º⁴). Não se exige, aliás, que já anteriormente tivesse ocorrido uma situação de mora; como se entende ainda, coerentemente, que em tal situação será inútil e, portanto, dispensável a fixação pelo credor do prazo referido no art. 808.º, isto é, não carece o credor de proceder à interpelação admonitória⁵.

É que, conforme se assinala, a confiança do credor no cumprimento da prestação debitória implica, pelo menos, a obrigação de o devedor não contradizer com uma declaração de recusa, ou com actos inequívocos, o dever de cumprir⁶. Se ele assim não procede (não observando o dever de omitir esse comportamento), haverá uma violação do crédito, ficando em perigo o respectivo cumprimento. E o credor é colocado numa situação de incerteza (intolerável) sobre o desenlace das obrigações contratuais, quebrada que foi a sua confiança. Consequentemente, já não lhe será exigível que aguarde a prestação (regular), nem que continue disposto à contraprestação; ele poderá, antes, considerar definitivamente comprometida a subsistência do vínculo contratual. Solução que encontra o seu fundamento legal (concreto) nos arts. 808.º e 792.º, n.º 2⁷.

É certo que, para o efeito, se exige uma declaração «séria», «categórica» e «definitiva» do devedor. Ou seja, no que agora mais nos interessa, a intenção de não cumprir há-de resultar com clareza, peremptoria-

⁴ Salvo indicação em contrário, todos os preceitos legais referidos pertencem ao Código Civil de 1966.

⁵ Na jurisprudência do Tribunal Superior, consultar, por exemplo, o acórdão do STJ, de 19/3/1985, *BMJ*, n.º 345, págs. 400 e ss., e o acórdão do STJ, de 7/3/1991, *BMJ*, n.º 405, págs. 456 e ss.

⁶ Assim, CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa (do Decreto-Lei n.º 236/80 ao Decreto-Lei n.º 379/86)*, 1993, págs. 100 e 101. Lê-se aí: «concebida a obrigação como um processo que flui para o cumprimento, a legítima expectativa ou confiança do credor no adimplemento da prestação implica a existência de um intermédio e instrumental dever de conduta do devedor, que mantenha a *fiducia* do credor na prestação final».

⁷ Cfr., por todos, BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento [...]*, cit., págs. 90 e ss.; ANTUNES VARELA, *RLJ*, ano 121.º, págs. 223 e 224. BAPTISTA MACHADO, *CJ*, XIV, II, pág. 25. Na jurisprudência, cfr., por exemplo, o acórdão da Rel. de Coimbra, 24/3/1992, *CJ*, VII, II, págs. 90 e ss.

mente, da conduta declarativa. O que não supõe, contudo, que esta tenha de ser feita por escrito ou sequer de modo expresso⁸, até porque inexistente na lei qualquer exigência nesse sentido.

E, visto que no fundamental está em causa a confiança do credor, como se expôs, é sobretudo do seu ponto de vista que se há-de apreciar o «carácter concludente» do comportamento do devedor. Mais, não se vê como possa deixar de ser aqui decisiva (em paralelo com o critério que a lei fixa para a interpretação das declarações receptícias) a perspectiva de um «credor normal» colocado na posição do credor destinatário da declaração. Sendo, porém, seguro que já o próprio princípio da boa fé imporá o recurso a uma diligência acrescida para apurar a vontade do devedor de não mais cumprir – o especial cuidado que é pedido resulta, como é óbvio, das «pesadas» repercussões», da «gravosidade», de uma tal declaração.

Exposto isto, que não sofrerá grande contestação, e revertendo para o caso em análise, cabe agora justificar a esta luz a afirmação inicial de que estamos perante uma situação de recusa definitiva e terminante de cumprir. Com efeito, não descortinamos de que outro modo se possa interpretar, segundo os critérios expostos, o comportamento da Autora, senão como manifestação inequívoca da sua intenção de não executar os contratos-promessa.

Questão que se pode também colocar, no essencial, e ainda de acordo com o que antecede, nos seguintes termos: como encararia uma pessoa normal e razoável, suficientemente diligente, colocada na posição da promitente-vendedora, o comportamento da Autora, a sua declaração de resolução, o intentar da respectiva acção judicial? E a subsequente (e reiterada) recusa de cooperar na realização dos contratos definitivos, a sua não comparência na altura das escrituras marcadas pela Ré, a sua persistência num pleito cujo resultado já se entrevia?

Alguns destes factos – sobretudo o que se prende com a resolução ilegítima e a acção judicial –, por si só, já revelariam com grande probabilidade uma intenção séria de não cumprir; reunidos e «contextualizados» não consentem outra interpretação, inclusive por parte de um credor com a melhor das vontades e especialmente atento aos interesses da outra parte. A convicção da Ré de que a Autora se recusaria a cumprir os contratos-promessa era, portanto, uma convicção justificada, e suficien-

⁸ Cfr. BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento [...]*, cit., pág. 92.

temente sedimentada, quer em declarações, quer em actos da promitente-compradora, que contradiziam o dever de cumprir e traduziam, por consequência, um desejo de incumprimento.

Ocorre, talvez⁹, referir um último aspecto. Certamente que, quanto à declaração de resolução da Autora, ela não surtiu os efeitos pretendidos, por não se verificarem os respectivos pressupostos, conforme constatação judicial – desse ponto de vista, foi absolutamente irrelevante. Contudo, isso não significa que não possa assumir importância, não enquanto declaração negocial de extinção do contrato, mas como facto revelador de uma vontade de não cumprir. E assim aconteceu, como julgámos ter demonstrado.

Em conclusão, perante uma situação inequívoca de recusa de cumprimento, a promitente-vendedora tinha todo o direito de se sentir desvinculada do contrato e lançar mão das faculdades que a lei lhe concede num caso de incumprimento imputável à outra parte.

II. A eventual mora da promitente-compradora como fundamento (alternativo) para a Ré reter o sinal e resolver os contratos-promessa

Não obstante a conduta da promitente-compradora, *ad cautellam*, a Ré marcou dia, hora e local para a outorga das escrituras. Assim, em 2 de Agosto de 1989, comunicou por carta registada com aviso de recepção que a escritura pública deveria ser realizada em 14 de Agosto de 1989, e, em 24 do mesmo mês, indicou uma nova data para a outorga das escrituras, 8 de Setembro de 1989, as quais só não se realizaram por falta de comparência da promitente compradora.

E era à promitente-vendedora que cabia, sem dúvida, segundo o clausulado nos contratos (cfr. ainda a norma supletiva do art. 779.º), marcar a data das escrituras e comunicar tal facto à outra parte. Deveria fazê-lo, ainda segundo estipulação contratual, dentro do período de tempo delimitado pela expressão «princípios do ano», inexistindo portanto, ini-

⁹ O ponto nem mereceria menção, não fosse o facto de tal argumento já ter sido utilizado na jurisprudência para afastar a «invocabilidade», como recusa definitiva de cumprimento, de uma acção de resolução improcedente – nesses termos, acórdão da Rel. do Porto, 19/1/93, CJ, XVIII, 1, págs. 203 e ss. De resto, a hipótese então julgada distingue-se em pontos essenciais da presente: aqui todo o comportamento da Autora permite concluir da sua vontade de não cumprir.

cialmente, um prazo certo para cumprimento do contrato (como ficou estabelecido no acórdão da Relação do Porto, de 3 de Dezembro de 1991, referente à primeira acção de resolução da Autora)¹⁰.

Isto revela, independentemente do que afirmámos de início, que sempre se deveria entender que a promitente-compradora, não comparecendo de modo injustificado, quando regularmente notificada – com o que, como é óbvio, cessou a «incerteza» quanto ao prazo de cumprimento –, incorreu em mora. Ou seja: a prestação não foi efectuada no tempo devido por causa que lhe era imputável (cfr. art. 804.º, n.º 2), após interpelação extrajudicial para cumprir (cfr. art. 805.º, n.º 1).

Absurda seria, aqui, a objecção de que a Ré não poderia interpelar validamente a Autora para cumprir, ou de que o retardamento da prestação não se haveria de considerar imputável a esta última, pois a subsistência e, porventura, o conteúdo do vínculo contratual eram incertos (pretensamente, a Autora ter-lhe-ia posto cobro, baseada no seu entendimento de que haveria mora da contraparte) e a decisão judicial sobre esse ponto ainda não ocorrera ou não era definitiva¹¹. É absurdo esse argumento, desde logo, pela consequência ínsita de que sempre seria possível ao devedor retardar a prestação, sem incorrer em mora, contestando o direito do credor a recebê-la. Como se, por exemplo, o devedor de uma prestação pecuniária pudesse evitar o respectivo vencimento e o

¹⁰ E, assim, nenhuma necessidade, nem justificação, se vislumbram para que a Ré tivesse de recorrer a uma acção para fixação judicial do prazo. Cfr., sobre este aspecto, acórdão do STJ, de 5/8/1978, RLJ, ano 112.º, págs. 66 e ss. (com anotação favorável de VAZ SERRA), e acórdão do STJ, de 15/10/1980, *BMJ*, n.º 300, págs. 364 e ss.

¹¹ Porém, é essa a linha de argumentação que, pelo menos aparentemente, segue a sentença a *quo* ao afirmar: «[r]esulta inventariado nos autos e dado como assente que desde 04. Julho 89 até pelo menos à decisão proferida em 10.11.92, havia incerteza quanto ao prazo de cumprimento dos contratos, de tal sorte que a questão estava a ser apreciada nos tribunais [...] Por outro lado é a própria Ré que admite e confessa ter emitido carta datada de 01.08.89 e outras posteriores [...] cujo teor referencia a data da realização das escrituras de compra e venda das fracções, ou seja, em momento posterior à instauração da acção judicial para resolução dos contratos em apreço. Acresce de nada valer a alegação da Ré de que emitiu cartas juntas a fls. 85, datada de momento anterior à interposição da acção judicial para resolução dos contratos em causa, dado que, o teor da mesma consubstancia o propósito de mera vontade [...] e nada concretiza, digo, a data da realização das escrituras de compra e venda, *isso sim, e quanto a nós essencial para obstar à pretensão deduzida na acção judicial intentada a 5.Julho.89*» (os itálicos são nossos). Ocorre ainda notar que a última afirmação reproduzida e sublinhada parece difícil de conciliar com a fundamentação aduzida pela Relação do Porto quando não admitiu a resolução declarada pela Autora.

pagamento de juros derivados da sua mora impugnando judicialmente, mas sem razão, a existência do vínculo contratual! Em nenhum caso será lícito que o devedor, criando uma situação de incerteza ou de litígio, especule à custa do credor, ganhando tempo para, futuramente, como melhor lhe aprouver, decidir do cumprimento do contrato.

E o que agora se diz para a verificação da mora vale, evidentemente, para todas as consequências derivadas do retardamento da prestação, assim como para o exercício de qualquer direito que assista ao credor (mormente a possibilidade de resolução pelo seu lado).

Admite-se que, na ocorrência, a Autora pensasse que se podia desvincular dos contratos-promessa. Não se lhe pode, obviamente, negar a possibilidade de tentar fazer valer judicialmente aquilo que, porventura, julgava ser o seu direito. Mas, sobre ela há-de impender o risco e as consequências do não vencimento da sua posição.

Ora, e feitas as precisões anteriores, pode muito bem sustentar-se que, face à mora da promitente-compradora, a promitente-vendedora adquiriu de imediato, nos termos do art. 442.º, n.º 3, o direito à indemnização pelo sinal (em singelo).

Segue-se aqui a opinião defendida por autorizada doutrina, e com eco na jurisprudência¹², que afirma, perante a constituição de sinal, que a simples mora no cumprimento do contrato-promessa implica a perda imediata daquele (ou a possibilidade de o exigir em dobro), assim como abre a via da resolução do contrato pela parte fiel.

Tese esta de que, aliás, quis prevalecer-se a Autora, quer na primeira acção de resolução que intentou, quer na actual. Em todo o caso, aquilo que importa referir – e não vamos entrar aqui em grandes pormenores, pois este ponto não é absolutamente fundamental para a nossa argumentação – é que tal entendimento parece ser o único que se adequa à letra da lei e salvaguarda a coerência interna desta. Com efeito, o art. 442.º, n.º 3, ao estabelecer que, «[...] se o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, como se estabelece no número anterior, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no art. 808.º», revela que a indemnização pelo valor é aplicável logo que o promitente faltoso entra em mora.

¹² Cfr., nomeadamente, ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, I, 1994, págs. 350 e 351, ALMEIDA COSTA, *Contrato-Promessa. Uma síntese do regime actual*, 1993, págs. 62 e 63 (sobre a posição deste autor cfr., todavia, o que se diz *infra*). Na jurisprudência, cfr., por exemplo, acórdão do STJ, de 19/3/1985, BMJ, n.º 345, págs. 400 e ss., e acórdão do STJ, de 18/11/1982, BMJ, n.º 321, págs. 387 e ss.

Noutras palavras, se a «exceção de cumprimento» só pode ser oposta quando não tenham ocorrido as situações de incumprimento previstas no art. 808.º, é porque a indemnização pelo valor, ou, em opção, pelo dobro do sinal, pode ser pedida logo que o promitente faltoso incorra em mora¹³. Se, por força da letra da lei, a mora do promitente-vendedor faz nascer na esfera do promitente-comprador o direito de resolução acompanhado de uma indemnização pelo sinal em dobro ou pelo valor é, para nos servirmos das palavras de ANTUNES VARELA¹⁴ «inquestionável, em face do tratamento igualitário a que o n.º 2 desse artigo 442.º sujeita os dois promitentes faltosos, que a resolução do contrato por facto imputável ao promitente-comprador com a perda imediata do sinal, há-de ser desencadeada também pela simples mora deste no cumprimento das obrigações a seu cargo. Essa é a única solução hoje em dia defensável, em nome da coerência da lei e da unidade do sistema jurídico».

O que leva a afirmar que, nos contratos-promessa sinalizados, a transformação da mora em incumprimento definitivo se afasta do regime-regra do art. 808.º¹⁵. Ou seja, o legislador conferiu ao promitente lesado o «direito potestativo de resolução imediata» do contrato no caso de simples mora¹⁶. E o sinal assume aí o valor de uma indemnização pré-fixada para a hipótese de incumprimento.

No caso, seguindo o exposto, a promitente-vendedora, ao alegar e provar a mora da autora do sinal – que, repete-se, sem justificação, não compareceu no notário na data marcada para a realização das escrituras públicas – teria desde logo toda a legitimidade para reter como seu o sinal entregue e resolver os contratos (o que veio, com efeito, a fazer expressamente por carta dirigida à Autora em 15 de Outubro de 1992).

¹³ Cfr. autores citados na nota anterior.

¹⁴ *Das Obrigações [...], cit.*, pág. 350.

¹⁵ À semelhança, aliás, do que sucede noutros institutos. Refira-se apenas o art. 1150.º do Código Civil, relativo ao mútuo, e o art. 64.º, n.º 1, al. a), do RAU.

¹⁶ E, assim, como é óbvio, a exigência do sinal em singelo constituirá uma declaração tácita de resolução do contrato-promessa. Cfr. ALMEIDA COSTA, *Contrato-Promessa [...], cit.*, págs. 62 e 63.

III. Verificação da perda do interesse da Ré na prestação para efeito da legitimidade da sua desvinculação contratual

E, de qualquer forma, mesmo que não se adira à solução que acabámos de referir, o não cumprimento atempado por parte da promitente-compradora, aliado ao seu comportamento impertinente, terá ocasionado o desaparecimento do interesse da promitente-vendedora no cumprimento dos contratos.

Dispõe o art. 808.º que a perda do interesse do credor, em caso de mora, implica que se considere a obrigação como não cumprida. E, logo, abrem-se-lhe os meios de defesa previstos para o incumprimento culposo, designadamente a possibilidade de recusar a sua prestação e a resolução do contrato. Incluem-se aqui os casos em que a prestação do devedor ainda é materialmente possível, mas dela já não retiraria o credor a utilidade ou utilidades pretendidas, devendo portanto considerar-se concluída a possibilidade de aquele cumprir. Numa palavra, a vinculação do credor cessa lá onde já não se pode justificar pela realização do seu interesse (cfr. ainda art. 792.º, n.º 2). O que está em causa é sempre *o fim do contrato*, ou, como também se diz, *o programa obrigacional*¹⁷.

Claro que há que ver se a perda de interesse corresponde à realidade das coisas, não bastando que isso seja sustentado pelo credor ou corresponda a uma mudança de vontade, a um capricho deste. Aliás, precisamente para defender o devedor de meras interpretações subjectivas, a lei aponta para um critério objectivo de apreciação da perda do interesse (cfr. n.º 2 do art. 808.º). O que vale por dizer que se aplicará aqui um critério de razoabilidade próprio do comum das pessoas. Todavia, isso não impede que se tomem em conta as circunstâncias do caso (designadamente, o atraso no cumprimento e o comportamento do devedor) e se julgue em função do concreto sujeito (activo) e dos seus propósitos. Tudo isto constitui doutrina e jurisprudência pacíficas¹⁸, pelo que não carece de maior explanação.

¹⁷ Cfr., por todos, RIBEIRO FARIA, *Direito das Obrigações*, II, 1990, págs. 474 e ss.

¹⁸ Na doutrina, cfr., por exemplo, ANTUNES VARELA, *RLJ*, ano 118.º, págs. 54 e s.; RIBEIRO FARIA, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 470 e ss. Na jurisprudência, acórdão do STJ, de 25/9/1991, *BMJ*, n.º 401, págs. 769 e ss., e acórdão do STJ, de 14/10/1986, *BMJ*, n.º 398, págs. 526 e ss.

Poderá argumentar-se que, no caso *sub judice*, o protelamento da realização dos contratos definitivos (na sequência da recusa da promitente-compradora em cooperar com a promitente-vendedora na marcação e na celebração das escrituras públicas), por si só, originou apenas um agravamento da posição da Ré, mas não o desaparecimento completo e definitivo do seu interesse no contrato (estritamente considerado). Poder-se-á até convir nessa conclusão, conquanto um atraso tão considerável como o verificado dificilmente seja compatível, em termos razoáveis, com a permanência da vínculo contratual.

Porém, não são apenas aquelas hipóteses em que, de facto, e em termos estritos, o credor perdeu o seu interesse que justificam a possibilidade da sua desvinculação do contrato. São também aquelas em que tal interesse está ou ficou seriamente ameaçado. No fundo, encara-se agora o princípio subjacente ao art. 808.º (e ao art. 792.º, n.º 2) em toda a sua extensão e inteiras implicações: *o fim contratual foi posto em causa por um comportamento do devedor, em termos tais que não é exigível ao credor que se atenha ao contrato*. E, por isso, é precisamente a analogia que sustenta a solução preconizada¹⁹. São estas, de resto, situações que se podem subsumir na figura da violação positiva do contrato, forjada por STAUB²⁰ para o direito alemão, e reconhecida pela nossa doutrina (que também usa a este propósito a designação de cumprimento defeituoso, que a própria lei consagra no art. 799.º, n.º 1)²¹.

Recorde-se, aliás, que dentro dos factos da questão que nos ocupa se assentou em que a promitente-vendedora recorreu a um empréstimo para a construção do prédio onde se localizavam as habitações em causa, e

¹⁹ Cfr. VAZ SERRA, RLJ, ano 1 08.º, pág. 144; também, MOTA PINTO, *Cessão da posição contratual*, 1982, pág. 406, nota, e RIBEIRO FARIA, *Direito das Obrigações, cit.*, págs. 469 e ss.

²⁰ *Die positiven Vertragsverletzungen und ihre Rechtsfolgen*, Festschr. f. d. XXVI DTJ (1902), págs. 29 e ss.

²¹ Cfr., para aqui, na doutrina nacional, ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em geral, cit.*, pág. 120 e ss.; RIBEIRO FARIA, *Direito das Obrigações, cit.*, págs. 460 e ss.; MENEZES CORDEIRO, *Da Boa Fé no Direito Civil*, I, 1984, págs. 601 e ss.; CARNEIRO DA FRADA, *Contrato e deveres de protecção*, 1994, págs. 28 e ss.

Na doutrina alemã, donde procede, conforme já se referiu, a figura do cumprimento defeituoso, cfr., além do estudo já referido de H. STAUB, e dentre muitos, VOLKER EMMERICH, *Das Recht der Leistungsstörungen*, 1986, págs. 190 e ss.; LEHMANN, AcP 96, págs. 60 e ss.; HANS STOLL, AcP 176, págs. 145 e 55.; J. HIMMELSCHIN, AcP 135, págs. 255 e 55.; H. JAKOBS, *Unmöglichkeit und Nichterfüllung*, 1969, especialmente págs. 47 e ss.

celebrou com a Banca, para o efeito, um contrato de mútuo com hipoteca. Assim, a outorga (atempada) dos contratos definitivos revelava-se, como foi alegado, essencial para o cumprimento das obrigações assumidas perante a respectiva instituição bancária. A (de)mora representava um sacrifício económico dificilmente suportável pela Ré. Por outro lado, o comportamento da Autora, em violação dos seus deveres contratuais – dever (principal) de cumprir atempadamente e dever (de conduta, radicado na própria boa-fé) de não contestar, sem causa, a subsistência do vínculo –, quebraram, sem dúvida e justificadamente, a confiança da Ré na evolução normal da relação, conducente a um desfecho satisfatório.

Tudo isto não significa outra coisa senão que não era exigível à promitente-vendedora manter-se vinculada ao contrato e disposta a prestar; para elaurgia dar um destino alternativo ao objecto da sua prestação e assim veio efectivamente a proceder, não sem primeiro ter insistido com a Autora com vista ao cumprimento das promessas.

IV. A possibilidade de desvinculação com fundamento em justa causa

Acabámos de verificar que a atitude da promitente-compradora comprometeu definitivamente a confiança da promitente-vendedora na realização dos contratos definitivos. As sucessivas e reiteradas situações de violação de deveres contratuais pela promitente-compradora – a saber: a acção com fundamento em resolução ilegítima do contrato-promessa, aliada à recusa de colaborar na marcação das escrituras públicas e depois em comparecer no notário, a que se juntaram, por fim, os recursos judiciais intentados – levaram-na, justificadamente, a temer a não realização mais do fim do contrato.

Abordámos tal factualidade pelo prisma da perda ou ameaça do interesse do credor, concluindo que já não era exigível deste a aceitação da prestação. A idêntica conclusão chegar-se-á ainda, porventura, com uma fundamentação algo diferente, embora a ideia fundamental subjacente seja semelhante: a *do desaparecimento de interesse na continuação da relação contratual, por quebra de confiança*.

De facto, a lei, numa série de disposições (por exemplo, a propósito do contrato de mandato: art. 1170.º, n.º 2, e do contrato de depósito: art. 1194.º, *in fine*), concede à parte fiel um *direito de resolução por justa causa*. Trata-se aí de situações de perturbação do desenvolvimento, execução ou estabilidade contratual, que, pela sua gravidade, afectam a re-

lação estabelecida entre as partes no seu todo, de molde a conduzirem à perda (legítima) de confiança de uma delas na subsistência e no bom desfecho do contrato. A resolução por justa causa aparece, pois, como um meio de autotutela ao dispor de um dos contraentes, permitindo-lhe libertar-se dos vínculos criados, quando teme o incumprimento (tomado aqui em sentido lato) da outra parte²².

Meio de defesa que terá o seu âmbito de aplicação directo ou preferencial (diferentemente do regime do art. 808.º) nos contratos duradouros. Andará, normalmente, de par com situações nas quais a tutela da confiança das partes na estabilidade da relação deve ser especialmente protegida. Mas idêntico princípio será igualmente de autonomizar nos contratos que, não sendo contratos duradouros, estão na origem de prestações sucessivas, calendarmente referenciadas, ou ainda, por idêntica analogia, quando, simplesmente, entre a conclusão do contrato e a sua execução (instantânea) interceda um espaço de tempo considerável²³.

O regime de resolução por justa causa dispensa o recurso ao mecanismo do art. 808.º, não supondo, portanto, uma prévia mora, e não exige, porventura, uma verificação da perda do interesse do credor, como esta comumente é entendida²⁴.

Vem isto a propósito da possibilidade, que nós pensamos não estar excluída, de aplicar o mecanismo de resolução por justa causa ao contrato-promessa. Claro que não se ignora que este tem por objecto a realização de prestações instantâneas, traduzidas nas declarações negociais a emitir para a realização do contrato definitivo, mas, como se viu, essa circunstância não constitui obstáculo decisivo. Julgamos até ter perante nós um exemplo paradigmático de uma atitude por parte do devedor, promitente-comprador, de quebra do dever de leal cooperação (que, se se quiser, acaba por radicar no próprio princípio da boa-fé) e da confiança do credor, promitente-vendedor, na estabilidade do contrato.

Podemos, pois, concluir este ponto e o anterior, afirmando que a Ré tinha – com fundamento, quer em séria ameaça para o fim do contrato, quer em justa causa – toda a legitimidade para, até sem prévia intima-

²² Cfr. BAPTISTA MACHADO, *RLJ*, ano 118.º, *cit.*, págs. 277 e ss.

²³ Cfr. RIBEIRO FARIA, *Direito das Obrigações*, *cit.*, pág. 475; BAPTISTA MACHADO, *RLJ*, ano 118.º, *cit.*, pág. 318, nota 24, onde se afirma «[e], em alguns casos, não estará mesmo excluída a possibilidade de resolução com fundamento em quebra de confiança num contrato comutativo de execução instantânea».

²⁴ Ver, por todos, BAPTISTA MACHADO, *RLJ*, ano 118.º, *cit.*, págs. 280 e 318.

ção (que, aliás, não faz nestas hipóteses grande sentido), recusar a sua prestação e dar-lhe o destino que pretendesse, inclusive vender os bens a terceiros, bem como para reter o sinal a título de indemnização e resolver o contrato.

V. A faculdade que a Ré dispunha, independentemente da declaração de resolução, de recusar a sua prestação (e dar-lhe um destino alternativo)

Deixámos de remissa, até aqui, a explanação de um aspecto que, sem ser fundamental para a nossa argumentação, pode todavia suscitar alguma perplexidade na apreciação da conduta da Ré. Prende-se este com o facto de a promitente-vendedora só ter resolvido expressamente os contratos-promessa após a venda dos prédios sobre que incidiriam os contratos definitivos.

Desde logo, haverá que considerar, em bom rigor, que, a ter havido conhecimento dessa venda por parte da Autora, aí se pode identificar uma resolução tácita. Depois, e como tentaremos mostrar, não assume a circunstância aludida qualquer relevância, nem dela resultou qualquer inconveniente ou imponderável para a Autora.

Mas, sobretudo, ocorre frisar que, verificada a impossibilidade do cumprimento imputável à promitente-compradora, seja por ter existido uma sua declaração terminante de não cumprimento, seja por perda do interesse do credor, logo assistia à promitente-vendedora o direito de recusar a sua prestação e dar o destino que bem entendesse ao objecto desta (o que, na hipótese, era fundamental para acautelar os seus interesses, como se expôs). Não tendo realizado até então a sua prestação, podia a promitente-vendedora simplesmente não fazer nada e, quando aquela lhe fosse reclamada, opor a impossibilidade da contraprestação.

A admissão de tal possibilidade não suscita especial dificuldade. De facto, nenhuma razão válida há para não se considerar, nestas situações, o credor liberto da sua obrigação, independentemente da declaração de resolução. Tal efeito dá-se, antes, de modo automático, *ipso iure*. Solução que decorre do próprio princípio da excepção de não cumprimento, que o credor sempre poderia opor ao devedor (no mesmo sentido se pode ainda invocar o disposto no art. 795.º, n.º 1). A faculdade de resolução a que faz alusão o n.º 2 do art. 801.º visa, essencialmente, não obstante o teor genérico do preceito, aqueles casos em que o credor já realizou a sua prestação e pretende repeti-la. Demais, dispõe o credor da

faculdade, que se deve considerar também incluída no art. 801.º, n.º 2, conquanto, mais uma vez, não resulte imediatamente da letra da lei, de realizar a sua prestação a título de cumprimento²⁵.

É razoável, porém, que o devedor que declarou não querer prestar ou não prestou atempadamente, frustrando de modo irremediável o fim do contrato, não seja, num momento ulterior, quando até pretende cumprir, colocado numa dúvida insanável quanto à sorte do contrato. E, por isso, ele poderá legitimamente convidar o credor a pronunciar-se, ou até oferecer imediatamente a sua prestação. Aí, o silêncio do credor pode, no limite, significar tolerância a um cumprimento posterior ou, e esta será a solução mais normal, fazer impender sobre ele um dever indemnizatório por violação de um dever de proceder lealmente.

Nada disto se passou, contudo, na situação em apreço. A declaração expressa de resolução é muito anterior à pretensão da promitente-compradora de prestar. Nenhuma dúvida se lhe podia colocar, então, sobre a posição da promitente-vendedora; ao invés, ela própria não queria prestar e recusou o cumprimento do contrato. Não existiu, pois, qualquer menoscabo ou agravamento da sua posição resultante da atitude descrita da Ré.

VI. Necessidade de ponderar o comportamento impertinente da Autora mesmo que se entenda que a situação de incumprimento não é apenas da sua responsabilidade

Se contra o que vimos expondo, e que cremos bem ser inteiramente conclusivo e justificado, se entender que a promitente-vendedora não podia, na situação, ter vendido os bens em causa a terceiros e resolvido os contratos-promessa, não deixará, por isso, de ser necessário valorar a (anterior) recusa sistemática da promitente-compradora na realização dos contratos definitivos.

Supondo a existência de uma situação de inadimplemento que tenha como causa próxima um acto da promitente-vendedora, não se pode, em boa justiça, deixar de reconhecer que tal atitude e situação foram, em larga medida, motivadas pelo comportamento da promitente-comprado-

²⁵ Sobre tudo isto, ver BAPTISTA MACHADO, *RLJ*, ano 118.º, *cit.*, pág. 281, nota 16; VAZ SERRA, *Impossibilidade superveniente e cumprimento imperfeito imputáveis ao devedor*, *BMJ*, n.º 47, *passim*, mas especialmente pág. 41.

ra — ao criar a convicção de que os contratos de compra e venda não se concluiriam e ao originar uma delonga insustentável (em termos psicológicos e económicos) para a outra parte — e, portanto, ponderar o seu contributo para a impossibilidade de cumprimento. O que configuraria, afinal, um incumprimento do contrato-promessa *imputável a ambos os contraentes*.

Assim, e a considerar-se equivalente o inadimplemento de ambas as partes (nas respectivas contribuições e parcelas de culpa), haveria que afastar a possibilidade de qualquer uma das partes resolver o contrato. A extinção do contrato ocorreria, então, de forma automática, sem dar direito a uma qualquer indemnização, uma vez que se pode constatar um desinteresse recíproco na realização das prestações²⁶.

Mais concretamente, quanto ao destino do sinal, em tal situação, sustenta-se na doutrina²⁷ e na jurisprudência²⁸ que, devendo afastar-se qualquer indemnização, a única consequência consistiria na restituição, pelo promitente-vendedor, do sinal em singelo. O fundamento legal desta solução pode encontrar-se, quer no art. 442.º, n.º 1²⁹ — que determina a restituição da coisa quando não for possível a sua imputação na prestação devida —, quer no art. 570.º, relativo à conculpabilidade do lesado³⁰. Esta última norma, inserida no capítulo geral relativo à obrigação de indemnização, é susceptível de ser aplicada no domínio contratual, estando igualmente justificado o recurso a ela pela remissão consagrada no art. 799.º, n.º 2.

²⁶ Nestes termos, BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento [...]*, cit., págs. 102 e 103. E mesmo que se adira, aqui, à «tese resolutiva» — defendida, nomeadamente, por CALVÃO DA SILVA, *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, 1987, págs. 292 e ss. —, a consequência da (mera) restituição do sinal permanece inalterável.

²⁷ Cfr. VAZ SERRA, *RLJ*, ano 110.º, pág. 186, e BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento [...]*, cit., págs. 100 e ss.

²⁸ Cfr., por exemplo, o acórdão do STJ, de 14/4/1976, *RLJ*, ano 110.º, pág. 180: «[o] incumprimento de um contrato promessa de compra e venda por causas imputáveis aos dois outorgantes determina apenas a restituição pelo promitente-vendedor do sinal recebido, ficando por tal modo as partes restituídas à situação anterior à celebração do contrato».

²⁹ Assim, BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento [...]*, cit., pág. 104.

³⁰ Assim, VAZ SERRA, *RLJ*, ano 110.º, pág. 186, e, já antes da entrada em vigor do Código Civil de 1966, *RLJ*, ano 97.º, pág. 259. Também BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento [...]*, cit., págs. 102 e 103, admite a aplicação da ideia subjacente à dita norma (art. 570.º) nos casos referidos, apesar de advertir que o preceito em causa «não adere perfeitamente ao factualismo do incumprimento bilateral da promessa».

Donde, no caso que estamos a considerar, face a um incumprimento bilateral – integrado pela recusa de cumprimento por parte do promitente-comprador e subsequente situação de impossibilidade de cumprimento com causa próxima na venda dos andares a terceiros – terá de se negar a pretensão resolutiva e o pedido indemnizatório da Autora, isto é, o pedido do sinal em dobro, havendo apenas lugar à sua restituição em singelo. Doutro modo, permitir-se-ia à promitente-compradora invocar o ilícito para que, afinal, concorreu³¹.

Mas, ainda que se quisesse considerar mais grave a conduta da Ré, a ponderação da culpa (inegável) da Autora assumiria relevância para efeitos de diminuição da indemnização devida pela promitente-vendedora, nunca havendo lugar à restituição, por inteiro, do sinal em dobro. Como base legal oferece-se, novamente, o art. 570.º e o princípio de justiça que lhe está subjacente³². De resto, exporemos no ponto seguinte uma outra possibilidade de fundamentar um resultado semelhante.

VII. A necessidade de redução da indemnização pelo sinal, não estando alegados nem provados danos relevantes da Autora

Finalmente, mesmo se o Tribunal considerar que estamos perante um incumprimento unilateral imputável apenas à promitente-vendedora, consubstanciado numa impossibilidade definitiva, nem por isso fica excluída a eventualidade de uma redução do montante da indemnização (pelo dobro do sinal).

A possibilidade de redução da indemnização pelo sinal, quando não existirem prejuízos, ou estes forem manifestamente inferiores àquele montante, resultará da aplicação analógica do art. 812.º ao contrato-promessa. Tem sido esse o entendimento da melhor doutrina³³, cujos argumentos tentaremos de seguida sintetizar.

³¹ Movemo-nos aqui muito perto, se não já dentro, da figura do abuso de direito. Porventura, haveria mesmo que perguntar, extrapolando do ponto em apreço, se o comportamento da Autora, apreciado globalmente, não se pode qualificar como abusivo. De facto, ela suscitou, através de actos seus, reiterados e injustificados, a confiança de que não pretendia a execução dos contratos-promessa e, posteriormente, tenta prevalecer-se, em contradição com a conduta anterior, desse direito e da situação a que induziu, no fim de contas, a contraparte (que agiu precisamente com base na convicção que foi firmada pelo comportamento da Autora).

³² No mesmo sentido, VAZ SERRA, *RLJ*, ano 104.º, págs. 8 e ss. e *RLJ*, ano 110.º, cit., págs. 183 e ss., especialmente pág. 186. Com efeito, para este autor, da aplicação da referida norma pode resultar a graduação ou exclusão da indemnização pelo sinal.

Por um lado, é reconhecida a identidade das duas figuras (*scl.*, do sinal e da cláusula penal) quanto à função reparadora e intimidativa. Ambas prosseguem uma finalidade indenizatória, mediante a fixação prévia do *quantum respondeatur*, e sancionatória, dissuasora da violação do contrato. Por outro, os trabalhos preparatórios depõem nesse sentido: aí, as duas figuras estavam regulamentadas lado a lado, dando-se conta da sua semelhança funcional e sistemática. Acresce que a lição do direito comparado mostra uma clara tendência para aplicação noutros campos (afins) a disciplina da cláusula penal. Por fim, e esta será até a razão primordial, diferente entendimento conduziria a um iníquo locupletamento de uma das partes à custa da outra, em todos aqueles casos em que a indemnização previamente fixada (*maxime*, o sinal) excedesse manifestamente os prejuízos advenientes do incumprimento³⁴.

Também a jurisprudência³⁵ se tem mostrado receptiva à possibilidade de redução, com base no art. 812.º, de montantes indenizatórios previamente determinados (mormente do sinal) que se vêm posteriormente a revelar desproporcionados, fixando em termos equitativos a indemnização devida. Existe, deste modo, a consciência generalizada de que só um controlo judicial do montante convencionado pode evitar abusos traduzidos em indemnizações excessivas.

E tudo isto, que desenvolvemos em termos gerais, encontra aplicação ao caso em apreço. Com efeito, não tendo a Autora alegado quaisquer prejuízos concretos resultantes da não celebração dos contratos-promessa (para além dos juros correspondentes à privação do montante em dinheiro que constituiu o sinal), tendo-se até desinteressado, inicialmente, do seu cumprimento, e sendo manifestamente elevado o valor do sinal convencionado, deverá o Tribunal usar (analogicamente) do mecanismo do art. 812.º e reduzir a indemnização pelo dobro do sinal³⁶

³⁴ Neste sentido, entre outros, VAZ SERRA, *RLJ*, ano 102.º, págs. 231 e ss.; PINTO MONTEIRO, *Cláusulas limitativas e de exclusão da responsabilidade civil*, 1985, págs. 195 e ss.; e ALMEIDA COSTA, *Contrato-promessa [...]*, cit., pág. 53, nota 87.

³⁵ Para mais desenvolvimentos, cfr. PINTO MONTEIRO, *Cláusulas limitativas [...]*, cit., págs. 195 e ss.; VAZ SERRA, *RLJ*, ano 97.º, pág. 250 e *RLJ*, ano 102.º, págs. 231 e ss.

³⁶ Ver, por exemplo, o acórdão do STJ, de 8/3/1977, *BMJ*, n.º 265, págs. 210 e ss., e o acórdão do STJ de 1/2/1983, *BMJ*, n.º 324, págs. 552 e ss.

³⁶ Não importará aqui que a Ré não tenha pedido (formalmente) a redução da indemnização. Para além, da possibilidade de conhecimento oficioso, que se deve

CONCLUSÃO

Resta recolher o essencial das conclusões a que já fomos chegando e extrair daí as consequências para a decisão em revista.

I. A Ré de há muito que podia considerar-se desvinculada dos contratos-promessa e, assim, recusar a sua prestação, pois a promitente-vendedora pelo seu comportamento, mormente pela sua declaração de resolução ilegítima e subsequente acção judicial, manifestou inequivocamente não querer cumprir.

II. Assistia ainda à Ré o direito de resolver os contratos e reter os sinais entregues. Quer pela razão já invocada, quer porque, doutra maneira, haveria que considerar a Autora em mora ao não comparecer, quando devidamente interpelada pela Ré (a quem tal competia), na outorga das escrituras. De nada vale à Autora invocar a pendência da sua acção improcedente de resolução: *sibi imputet*.

E, efectivamente, a declaração de resolução da Ré teve lugar e dela tomou conhecimento a Autora.

III. Como fundamentos adjuvantes, a perda ou ameaça do interesse da Ré e a verificação de justa causa também lhe atribuiriam o direito de resolução dos contratos-promessa e de fazer seus os sinais.

IV. Tendo de se considerar os contratos extintos ou resolvidos (pela Ré), não são os mesmos susceptíveis de serem, agora, resolvidos pela Autora, nem é possível, como faz a sentença recorrida, falar em incumprimento imputável à promitente-vendedora.

V. E mesmo que se considerasse a resolução da Ré ineficaz, haveria que ponderar o comportamento da Autora para excluir o seu pedido indemnizatório ou diminuí-lo relevantemente (face à não alegação de prejuízos consideráveis).

reconhecer ao Tribunal (neste sentido, com argumentação convincente, VAZ SERRA, *RLJ*, ano 112.º, págs. 231 e ss.), parece de considerar implícito tal pedido na impugnação da pretensão da Autora. Assim, o acórdão do STJ, de 14/2/1975, *BMJ*, n.º 244, págs. 261 e ss.

VI. A douta sentença de primeira instância não considerou muitos dos factos alegados pela Ré – factos relevantes, como expusemos, para o correcto enquadramento da causa a julgar –, decidindo a questão logo no despacho saneador. Nessa medida, não pode a sentença manter-se, impondo-se a sua revogação pelo Tribunal Superior, que, a julgar não esclarecidos os factos alegados pela Ré, poderá ordenar que os autos baixem à primeira instância, a fim de que se produza prova suficiente.

Tal o nosso parecer, salvo melhor opinião.

