



## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**Processo:** n.º 119/2015

**Acórdão:** n.º 62/2023

**Data do Acórdão:** 27/06/2023

**Área Temática:** Cível

**Relator:** Maria Teresa Évora Barros

Acordam, em conferência, na primeira secção, do Supremo Tribunal de Justiça:

**A**, com os demais sinais de identificação nos autos, intentou acção declarativa de condenação com processo ordinário, contra **B, SA.**, sediada na ilha do Sal, registada sob o n.º 1090/06/02/10, representada pelos administradores, **C e D**, pedindo:

- Seja declarado resolvido o contrato promessa celebrado entre o Autor e a Ré;
- A Ré condenada a pagar-lhe a quantia de 13.231.800 ECV (correspondente a 120.000 Euros), a título de devolução do sinal em dobro, acrescida de juros de mora, calculando os vencidos em 577.123 ECV, e ainda os vincendos à taxa legal, até efectivo e integral pagamento.

Para tanto, alegou, em síntese, que:

- *O Autor e a Ré celebraram um contrato promessa de compra e venda, nos termos do qual, este prometeu comprar, e esta prometeu vender, um apartamento identificado como*

*"Unit2114", tipo T2, integrado no empreendimento turístico denominado "E", que a Ré está a desenvolver, pelo preço de cento e vinte mil euros (€ 120.000), correspondente a treze milhões, duzentos e trinta e um mil e oitocentos escudos (13.231.800 ECV), que seriam pagos nos termos e prazos acordados. "E",*

*- Entregou à Ré a quantia global de trinta mil euros, (correspondente a 3.307.950 ECV), sendo mil euros (€1000) a título de reserva e vinte e nove mil euros (€29.000), na data da assinatura do contrato promessa, tendo assumido a natureza de sinal e reforço de sinal, nos termos do art.º 441º, do Código Civil.*

*- Ficou de entregar à Ré a restante parte do preço em falta, no valor de noventa mil euros, (correspondente a 9.923.850 ECV), conforme a evolução da obra até a sua conclusão.*

*- Que a data contratual prevista para a entrega do imóvel, a celebração da escritura pública de compra e venda seria a 31 de Março de 2009, acrescida de uma tolerância de 6 (seis) meses, por razões não imputáveis à Ré, ou seja, na eventualidade de ocorrer algum atraso na conclusão da obra alheio à vontade desta, o termo do prazo para a entrega do imóvel, bem como para a outorga da respectiva escritura pública ocorreria a 30 de setembro de 2009.*

*- Ficou ainda acordado que após esta data o contrato seria resolvido por incumprimento da promitente-vendedora, devendo esta indemnizar o promitente-comprador com a devolução do sinal em dobro, acrescida das restantes quantias entregues por conta do preço.*

*- Depois de ter pago todos os valores exigidos no âmbito do contrato promessa, ficou a aguardar pela comunicação da Ré sobre o andamento das obras e conclusão das mesmas, o que não sucedeu até a data da propositura da ação.*

*- Pelo que a Ré se encontra numa situação de incumprimento definitivo do contrato promessa, por violação da obrigação de entrega do apartamento ao Autor na data prevista.*

*- Por essas razões procedeu à resolução do referido contrato promessa por causa imputável exclusivamente à ora Ré.*

*Nos termos do disposto no ponto 5.2 do contrato promessa e do art.º 442º n.º 2 (segunda parte) do CC, em caso de incumprimento do promitente vendedor, este deverá desenvolver o sinal em dobro ao promitente-comprador.*

Juntou documentos.

Devidamente citada, a Ré contestou, alegando em resumo que:

*Em Março de 2008 o Governo de Cabo Verde vendeu a um terceiro (F ), depois de os anexar, dois lotes de terreno adjacentes ao empreendimento por onde passava a estrada que ligava a Rotunda da Cabocan ao Empreendimento "E", e única via de acesso do empreendimento à rede viária do Sal, pela qual se efectuava a passagem de todo o trânsito necessário à empreitada de construção do empreendimento (nomeadamente transporte de matérias primas, equipamento, maquinaria e trabalhadores do consórcio construtor e da R) e para onde estava projectada - projecto aprovado pelo Governo através da CI- a instalação e passagem das infraestruturas de electricidade, fornecimento de água, saneamento básico de águas residuais e telecomunicações entre o Empreendimento e a rede geral dos respectivos fornecedores;*

*Esta venda conduziu à eliminação da estrada de acesso que, até então, vinha utilizando de forma livre e incondicional, gerando não só a impossibilidade técnica de construir o empreendimento, mas também a impossibilidade de instalação das referidas infra estruturas e a inviabilidade legal e comercial de edificação e constituição de um empreendimento turístico e imobiliário isolado do resto da ilha;*

*Em face do bloqueio da estrada de acesso, foi obrigada a suspender os trabalhos de construção, pois não podia prosseguir com o desenvolvimento e mesmo com a conclusão de um projecto que não tinha qualquer comunicação com o resto da ilha, nem podia continuar a investir os seus fundos, os dos financiadores e o dos seus clientes sem a total e absoluta garantia de que obteria o necessário acesso à rede viária.*

*Logo que o bloqueio foi detectado, em Julho de 2018, denunciou imediatamente a situação ao Governo de Cabo Verde e iniciou todos os esforços para alcançar uma solução adequada, nomeadamente a disponibilização de um acesso alternativo, esforços que culminaram num acordo alcançado no dia 23 de Outubro de 2019 com a CI, que garantiu*

*uma solução definitiva para o restabelecimento de uma via de acesso através da aprovação de princípio e subsequente construção de uma nova estrada, ligando a via rápida Espargos/Santa Maria ao Empreendimento.*

*No seguimento da solução alcançada, em 7 de Setembro de 2009, acordou com o Consórcio construtor o recomeço das obras de construção e a inerente remobilização, tendo informado a todos os clientes, incluindo o A, do problema do isolamento do Empreendimento, do seu impacto no prazo de conclusão e entrega das unidades, mas também do compromisso da CI em encontrar uma solução e do recomeço das obras de construção a breve trecho.*

*A eliminação da estrada de acesso originou uma paralisação efectiva das obras por um período de 14 meses e um atraso global de 24 meses na construção do empreendimento e da unidade.*

*A impossibilidade de cumprir com as datas previstas no contrato ficou, assim, a dever-se a uma circunstância que não poderia ter sido antecipada, prevista, controlada ou circunscrita de forma alguma pela R, por mais diligente que pudesse ter sido, como foi.*

*Por ter sido temporariamente impossibilitada de cumprir as suas obrigações devido a uma causa que não lhe é imputável, nos termos do nº1 do art. 792º do Código Civil encontra-se exonerada de qualquer responsabilidade que possa resultar do atraso, beneficiando de um acréscimo de tempo para o cumprimento das suas obrigações contratuais, correspondente ao período de tempo que durou o atraso involuntário, que, no caso, foi de 24 meses, o que significa que só se constituiria em mora a partir de 31 de Março de 2011, gozando ainda do prazo adicional de 180 dias.*

*Assim, quando o A comunicou a resolução do Contrato Promessa ainda não se verificavam os pressupostos contratuais e legais para o efeito, pois não se encontrava numa situação de incumprimento definitivo que legitimasse o direito de resolução, nem tão pouco estava em situação de mora contratual.*

*Esta resolução ilegal corresponde a uma expressão clara de vontade de não cumprimento do contrato, o que, conforme tem sido jurisprudência unânime, faz incorrer o seu declarante numa situação de incumprimento definitivo, pelo que, ao abrigo do disposto no art. 442º do Código Civil, fez seus todos os montantes recebidos.*

*A resolução do contrato promessa operada pelo A é ainda ilegal uma vez que não foi precedida de qualquer interpelação fixando prazo razoável para cumprir, nem tão pouco confirmou ou justificou devidamente a perda de interesse.*

Concluiu pela improcedência da acção e sua absolvição de todos os pedidos.

Juntou documentos.

O A apresentou réplica, na qual requereu a redução do pedido formulado, para a quantia de 6.615.900 ECV,( correspondente a 60.000 Euros), acrescida dos juros de mora, e pugnou pela improcedência das excepções deduzidas.

A redução do pedido foi admitida.

Realizou-se audiência preparatória, (julgamento antecipado), com observância do formalismo legal e de seguida foi prolatado saneador-sentença, que julgou a acção procedente, por verificado o fundamento factual de resolução do contrato determinado por convenção expressa das partes e, em consequência, declarou validamente resolvido o contrato promessa pelo A e condenou a R. a pagar ao A. a quantia de 6.615.900\$00 (seis milhões seiscentos e quinze mil e novecentos escudos), correspondente à devolução do sinal em dobro, acrescida de juros de mora, vencidos e vincendos à taxa legal desde 10.08.10 até ao efetivo e integral pagamento.

Para tal o Mmo Juiz ''a quo '' deu como provada a seguinte matéria de facto:

- 1. Está inscrito a favor da R. o direito de propriedade sobre um prédio rústico sito na Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Murdeira e Algodoeiro, na Ilha do Sal, Cabo Verde, com uma área de duzentos e oitenta e dois oitocentos e cinquenta*

*e cinco metros quadrados (282.855 m<sup>2</sup>), descrito na Conservatória dos Registos do Sal sob o n.º 4445, a fls. 157 do Livro B/11 (ad. acordo; certidão fls. 16 a 27 dos autos principais);*

- 2. Sobre o referido terreno, a R. está a desenvolver um empreendimento turístico denominado ``E'' que compreende seiscentos e onze (611) apartamentos, duzentos e vinte e duas (222) vilas, um hotel com sessenta e quatro (64) quartos, dezasseis (16) lojas, oito (8) piscinas, um clube de praia e outras infra- estruturas de lazer (ad. acordo);*
- 3. Em 2006, o A. e a R. celebraram entre si um acordo, a que designaram «contrato promessa de compra e venda» nos termos do qual aquele prometia comprar e esta prometia vender, livre de ónus ou encargos, um apartamento tipo T2, identificado como “ Unit 2114 ”, sito no referido empreendimento, pelo preço de € 120.000 (correspondente a 13.231.800\$00), declarações formalizadas através do escrito particular que constitui fls. 28 a 34 dos autos principais;*
- 4. Segundo a cláusula 2.2. do contrato, o preço seria pago da seguinte forma:*
  - a) A quantia de € 30.000, correspondente a vinte e cinco por cento (25%) do preço, deduzido o valor do depósito de reserva no montante de € 1.000, já recebido pela Promitente Vendedora na data da assinatura do contrato;*
  - b) A quantia de € 30.000, após a conclusão das fundações;*
  - c) A quantia de € 24.000, após a instalação das janelas;*
  - d) A quantia de € 24.000, após a instalação dos ladrilhos;*
  - e) A quantia de € 12.000, com a entrega das chaves, na data celebração da escritura pública de compra e venda. (ad. Acordo; doc. Fls. 28 a 34 dos autos principais);*
- 5. Por conta do preço, o A. entregou à R. as seguintes quantias; €1.000, a título de reserva, e € 29.000, na data assinatura do contrato (ad. acordo);*

6. *Sob a cláusula 3.1. do aludido contrato ficou a constar que: «A Promitente Vendedora pretende concluir todas as obras de construções e afins, e executar a escritura pública de compra e venda em 31 de Março de 2009, ou data anterior, que será notificado por escrito ao Promitente Comprador»;*

7. *As partes estipularam na cláusula quinta, epigrafada “Incumprimento pelo Promitente Vendedor”, que:*

*« 5.1. Se por razões imputáveis ao Promitente Vendedor, o Promitente Vendedor recusa-se a executar a escritura pública e a entregar a propriedade para o Promitente Comprador dentro do prazo previsto na cláusula 3.1. acima, o Promitente Comprador terá direito a uma indemnização equivalente a juros à taxa de oito (8%) por cento ao ano sobre todas as quantias pagas ao Promitente Vendedor, nos termos do ponto 2.2. calculado a partir da data indicada na cláusula 3.1 até a data da entrega efetiva.*

*5.2. Na eventualidade de a entrega da unidade exceder cento e oitenta (180) dias, o promitente comprador terá o direito de resolver o presente acordo, tendo neste caso direito a uma indemnização equivalente ao dobro dos montantes pagos ao promitente vendedor nos termos da cláusula 2.2. acima, salvo se o promitente comprador optar para requerer a execução específica do presente acordo em conformidade com o artigo 830.º do Código Civil de Cabo Verde.*

*5.3. Para fins das cláusulas 5.1 e 5.2 acima, quaisquer atrasos na execução e conclusão das obras de construção do Resort e /ou a propriedade, será considerado como atribuível ao Promitente Vendedor, salvo em caso de negligência ou má conduta por parte do empreiteiro(s) em causa.»;*

8. *Ficou ainda convencionado na cláusula sétima do contrato, sob epígrafe “Escritura Pública de Compra e Venda”, que:*

*«7.1. A data e hora para a celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel deve ser organizado e definido pelo Promitente Vendedor com o escritório competente do Notário.*

*7.2(...)*

7.3 *O Promitente Vendedor notificará o Promitente Comprador por escrito da data, hora e serviço notarial em que a escritura pública de compra e venda do imóvel deve ser executada, pelo menos 30 (trinta) dias antes da data da execução da referida escritura pública.»;*

9. *Aquando da aquisição do terreno referido em 1), identificado com o n.º 6 da zona de Desenvolvimento Turístico Integrado da Murdeira e do Algodoeiro, a estrada de acesso que ligava a rotunda da Cabocan ao empreendimento, passava entre dois lotes de terrenos adjacentes ao lote de terreno adquirido pela aqui embargante: o lote n.º 7 e outro lote sem denominação específica (fato notório; doc. Fls. 178 a 182 dos autos principais);*

10. *Em Março de 2008, o Governo de Cabo Verde em representação do Estado anexou o lote n.º 7 ao lote inominado referido supra e vendeu o novo lote à “E”. (doc. Fls. 178 a 182 dos autos principais).*

11. *G, por carta datada de Abril de 2009, comunicou ao A. que os trabalhos de construção do empreendimento tinham sido interrompidos devido a problemas entre empreendedor e o empreiteiro nomeadamente no que respeitava ao numero de mão de obra na obra, a disponibilidade de maquinaria, fornecimento de areia, stock de materiais na obra e definição de datas específicas no cronograma de construção, conforme documento de fls. 39 dos autos principais, que aqui se dá por integralmente reproduzido;*

12. *Por carta de 14 de Setembro de 2009, com o teor de fls. 122/123 dos autos principais, e que aqui se dá por inteiramente reproduzido, a R. informou ao A., entre mais, que com a venda pelo Estado a terceiro de um terreno contíguo àquele onde se situa o empreendimento perdeu os direitos que lhe tinham sido atribuídos sobre a estrada de acesso e que devido a negociações com o promotor do empreendimento “E” e as autoridades de Cabo Verde para resolver a situação ‘foi necessário suspender as obras de construção no terreno em meados de 2008’;*

13. *A 22 de Outubro de 2009, a R. dirigiu ao A. a carta de fls. 127/128 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, comunicando, designadamente, que:*

*«O empreiteiro regressou ao terreno no dia 15 de Setembro de 2009. Neste momento, encontra-se em processo de remobilização e esperamos que esteja totalmente operacional nas próximas semanas.*

*A data estimada para a conclusão do empreendimento é Março de 2011; contudo, esta data não foi formalmente confirmada pelo Empreiteiro (...)»*

*14. Por carta datada de 26 de Fevereiro de 2010, acompanhada do certificado junto a fls. 136, emitido em 25.02.2010 pelos gestores de projecto «H», a R., notificou o A. que os trabalhos de colocação das fundações na unidade se encontravam concluídos e solicitou o pagamento de uma prestação no valor de € 30.000, informando os elementos de identificação da conta bancária para a qual o pagamento deveria ser efectuado, cfr. doc. fls. 134 a 139 dos autos, que aqui se dá por reproduzido.*

*15. Não tendo sido paga a prestação reclamada, por carta de 19 de julho de 2010, junto a fls. 140-143, que também aqui se dá por inteiramente reproduzido, a R. reiterou o pedido de pagamento da referida quantia , acrescida dos juros de mora, informando ainda que caso a quantia não estivesse disponível na conta cliente aí indicada no prazo de 07 dias a contar daquela data, o A. incorreria em incumprimento definitivo do contrato-promessa e consequentemente a R. procederia à sua resolução sem outro aviso, com todas as consequências legais e contratuais, nomeadamente fazendo suas todas as quantias entregues e dispondo da unidade da forma que considerasse mais apropriada.*

*16. Até à instauração da ação, a R. não entregou ao A. o apartamento prometido, nem o comunicou a conclusão das obras ou a outorga da escritura pública (ad. Acordo e documentação junta aos autos principais);*

*17. Por carta datada de 10 de Agosto de 2010, o A. comunicou à R. a resolução do contrato promessa, com os fundamentos invocados no doc. Junto a fls. 78 a 80 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido, solicitando a restituição, no prazo de 30 dias, dos valores prestados a título de sinal e princípio de pagamento e o dobro do sinal;*

*18. Em resposta à carta referida em 17), a R. enviou ao A., e este recebeu, a carta de 29 de Setembro de 2010, que constitui fls. 35 a 38 dos autos principais, cujo teor se dá aqui por reproduzido, comunicando que considerava ilegal a resolução do contrato promessa, declarando ainda que fazia suas todas as quantias entregues.*

*19. A estrada mencionada em 9) era a única via de acesso do empreendimento à rede viária da Ilha do Sal (depoimentos produzidos em audiência final (contraditória) nos*

*embargos ao arresto, em apenso, e respectiva fundamentação e decisão de facto, cfr. actas fls. 109 a 120 e 145 a 147 dos mencionados autos);*

*20. Por esta estrada efectuava-se a passagem de todo o trânsito necessário à empreitada de construção do empreendimento, nomeadamente o transporte de matérias-primas, equipamento, maquinaria e trabalhadores do consórcio construtor e da embargante (idem);*

*21. Até à data da venda referida em (10) a embargante utilizava de forma livre e incondicional a estrada de acesso ao empreendimento (idem);*

*22. A estrada de acesso foi eliminada no último trimestre de 2009, após o restabelecimento de uma nova via de acesso (idem);*

*23. Pelo menos até este momento, o acesso ao empreendimento de Paradise Beach nunca foi efetiva e fisicamente bloqueado, podendo as viaturas do empreiteiro da R. circular em direcção ao terreno onde estava a ser construído o empreendimento (idem);*

*24. No projecto do empreendimento aprovado pelo Governo de Cabo Verde, através da Cabo Verde Investimentos, encontrava-se projectado para a via de acesso referida em 9) a instalação e passagem das infraestruturas de electricidade, fornecimento de água, saneamento básico de águas residuais e telecomunicações entre o empreendimento e a rede geral dos respectivos fornecedores (idem);*

*25. A eliminação da estrada de acesso impossibilitou a instalação das infraestruturas mencionadas supra (idem);*

*26. A CI e o Estado de Cabo Verde não possuem projectos finalizados nem para nova estrada de acesso nem para as infraestruturas que deveriam ser instaladas na estrada mencionada em 9) (idem).*

Inconformada com a decisão, a Ré interpôs o presente recurso, pugnando pela revogação da sentença recorrida, alegando e apresentando as seguintes conclusões:

*“Da Nulidade da Sentença*

- I. *Analisando a contestação do Apelante, verifica-se que há numerosas questões que foram por esta submetidas à apreciação do tribunal a quo que, todavia, não foram por este apreciadas e resolvidas.*
- II. *Com efeito o Tribunal Recorrido não resolveu sobre a verificação e efeitos das seguintes questões: (1) O nexo de causalidade entre a impossibilidade de instalação de infraestruturas e a suspensão do desenvolvimento do Projecto; (2) Os esforços da Apelante junto do Governo de Cabo Verde com vista à resolução da impossibilidade de instalação de infraestruturas; (3) Os esforços e os custos suportados pela Apelante , na sequência da resolução da impossibilidade de instalação de infraestruturas, no sentido de retomar e concluir a obra com a maior celeridade e dessa forma minorar o impacto temporal da suspensão; (4) As razões pelas quais a Apelante não comunicou imediatamente ao Autor os motivos de impossibilidade temporária de cumprimento contratual por parte da Apelante.*
- III. *Termos em que, ao abrigo do art.º 577º, nº1, al. d) do CPC, deve a sentença ser declarada nula, com as legais consequências.*

Da nulidade da prova realizada nos Autos

- IV. *O tribunal a quo baseou matéria de facto que dá como provada nos autos (pontos 19 a 26) e algumas conclusões da sentença, com matéria que recolheu dos embargos à providencia cautelar de arresto.*
- V. *De acordo com o disposto no artigo 352º, nº 4 do CPC, nem o julgamento da matéria de facto, nem a decisão final, proferida no procedimento cautelar, tem qualquer influência no julgamento da acção principal.*
- VI. *Com efeito, o princípio é o de que a acção principal sustenta a providência cautelar (352º, nº 1) e não o contrário.*

- VII. *Por essas razões as provas produzidas nas providências cautelares não podem ser aproveitadas para quaisquer outros efeitos para além dos inerentes à própria providência.*
- VIII. *Em face do exposto devem a sentença recorrida e a prova acima aludida serem declaradas nulas, com as legais consequências.*

#### Da fixação do Prazo de Cumprimento

- IX. *Nos termos da Jurisprudência, a simples estatuição de que uma das partes tem o direito de resolver o Contrato Promessa não é suficiente para concluir que as partes pretenderam apor um termo e que, findo esse termo, o credor era livre de proceder à resolução do Contrato Promessa sem aplicar as previsões constantes dos artigos 808º Código Civil.*
- X. *O significado do prazo certo fixado para serem emitidas as declarações de vontade terá que ser deduzido do material interpretativo fornecido pelas partes, da natureza da promessa, do comportamento posterior dos promitentes ou outras circunstâncias coadjuvantes.*
- XI. *A minuta do Contrato Promessa era uma minuta base feita pela Apelante à qual o Apelado se limitou a aderir.*
- XII. *Em momento algum a Apelante quis apor um termo ou uma condição resolutive.*
- XIII. *Com efeito, o que se pretendeu estabelecer foi que, após aqueles 180 dias, o Apelado poderia converter uma eventual mora da Apelante em incumprimento definitivo, se nisso tivessem interesse, e nos termos do 808º do Código Civil.*
- XIV. *Conforme se consta da letra do Contrato Promessa, não foram utilizadas quaisquer expressões no nº 2 da cláusula 5ª que indiciem que o simples fato daquele prazo*

*ser ultrapassado, levava à perda de interesse do Apelado, possibilitando a resolução do Contrato Promessa sem mais.*

- XV. *Conforme Jurisprudência do STJ de Portugal, o teor de uma cláusula resolutiva não se coaduna com a simples declaração de que uma das partes tem direito de resolver o contrato.*
- XVI. *É igualmente Jurisprudência do STJ de Portugal que a previsão expressa da possibilidade de execução específica exclui que se possa entender que os efeitos do contrato promessa cessam pelo simples decurso do prazo nele estipulado.*
- XVII. *Não alegou o Apelado qualquer facto que justificasse a razão pela qual o cumprimento daquele prazo era essencial para o Apelado, nomeadamente que o seu não cumprimento fazia perder todo o interesse na prestação da Apelante.*
- XVIII. *A conduta e comportamento do Apelado durante a execução do próprio Contrato Promessa demonstra que o prazo de entrega da unidade nunca foi elemento essencial para a sua vontade de contratar.*
- XIX. *Para considerar que foi aposto um termo essencial, sempre teriam que ser alegados e provados fatos que claramente comprovassem a essencialidade desse prazo para o Apelado.*
- XX. *Assim, não foi feita qualquer prova que demonstre de forma clara e inequívoca que as partes, com a previsão do nº 2 da Cláusula 5ª do Contrato Promessa, quiseram estabelecer uma cláusula resolutiva que configurasse um termo essencial.*
- XXI. *Não tendo sido feita qualquer prova da essencialidade do prazo, o simples decurso do mesmo não poderia operar, automaticamente, o incumprimento definitivo da Apelante e legitimar a pronta resolução do Contrato Promessa pelo Apelado.*
- XXII. *Nos termos do Artigo 432º do Código Civil, a resolução de um contrato, como destruição unilateral desse contrato, apenas é admitida quando fundada na lei ou em convenção.*

- XXIII. *Ora, como se verifica da Matéria Assente, o Apelado (i) não alegou ou fez provada perda de interesse na prestação; (ii) não interpelou a Apelante para cumprir a sua prestação, não tendo fixado um prazo razoável para cumprir; (iii) a Apelante nunca declarou que não queria cumprir o Contrato Promessa, bem pelo contrário.*
- XXIV. *Assim, de tudo o supra exposto, sempre terá que se concluir que a resolução do Contrato Promessa operada pelo Apelado em 10 de Agosto de 2010 terá que ser considerada ilegal na medida em uma eventual mora não foi convertida em incumprimento definitivo, conforme estipulado no número 1 do artigo 808º do Código Civil.*
- XXV. *Sendo ilegal, incorreu o Apelado em incumprimento definitivo do Contrato Promessa por força da declaração expressa de não cumprimento do mesmo, contida naquela declaração de resolução.*
- XXVI. *Em conformidade e ao abrigo do disposto no artigo 442º do Código Civil fez a Apelante seus todos os montantes recebidos do Apelado.*
- XXVII. *Em face do exposto deve a sentença recorrida ser revogada, com as legais consequências.*

#### Da impossibilidade Temporária de Cumprimento

- XXVIII. *A Apelante encontra-se a desenvolver um empreendimento turístico que compreende 611 apartamentos, 222 vilas, um hotel com 64 quartos, 16 lojas, 8 piscinas, clube de praia e outras infraestruturas de lazer.*
- XXIX. *No projecto do empreendimento aprovado pelo Governo de Cabo Verde, encontrava-se projectado para a via de acesso a instalação e passagem das infraestruturas de electricidade, água, saneamento básico de águas residuais e telecomunicações entre o empreendimento e a rede geral dos respectivos fornecedores.*

- XXX. *A eliminação dessa estrada impossibilitou a instalação dessas infraestruturas.*
- XXXI. *CI e o Estado de Cabo Verde não possuíam projectos finalizados nem para a nova estrada de acesso, nem para as infraestruturas que deveriam ser instaladas naquela estrada.*
- XXXII. *Essas infraestruturas diziam respeito ao fornecimento de energia, água e esgotos para cerca de 913 unidades.*
- XXXIII. *Não obstante todo o esforço e empenho da Apelante em solucionar o problema, não podia a Apelante saber com certeza o tempo que demoraria a encontrar uma solução que passava por terreno que não eram seus.*
- XXXIV. *A Apelante não podia, nem lhe era exigível continuar as obras de construção de um empreendimento que podia, pura e simplesmente, ficar sem infraestruturas durante um período que era impossível estimar.*
- XXXV. *As unidades não poderiam ser habitadas sem que todas as suas infraestruturas estivessem devidamente construídas e ligadas à rede geral.*
- XXXVI. *Não podia a Apelante, nem lhe era exigível, concluir a construção de 913 unidades sob o risco de as ter desabitadas por tempo indeterminado.*
- XXXVII. *Mesmo que a Apelante tivesse continuado a construção, o impedimento sempre subsistiria porque não podia vender as unidades sem a devida licença de habitabilidade.*
- XXXVIII. *A Apelante não podia outorgar a escritura pública da unidade sem que as respectivas infraestruturas estivessem concluídas e conectadas à rede geral.*
- XXXIX. *Nos termos do n.º 1 do artigo 792º do Código Civil de Cabo Verde, se a impossibilidade for temporária, o devedor não responde pela mora no cumprimento.*

- XL. *Estando a Apelante impossibilitada de cumprir as suas obrigações contratuais devido a uma causa que não lhe é imputável, a Apelante encontrava-se exonerada de qualquer responsabilidade que possa resultar do atraso, beneficiando de um acréscimo de tempo para o cumprimento das suas obrigações contratuais correspondente ao período de tempo que durou o atraso involuntário.*
- XLI. *A Apelante não violou os princípios da boa fé e da confiança no cumprimento dos contratos.*
- XLII. *O facto de ter informado o Apelado meses depois do conhecimento dos factos não causou qualquer impacto no Apelado.*
- XLIII. *Posteriormente ao envio das cartas a informar o problema, o Apelado não comunicou .com a Apelante ou pediram qualquer tipo de esclarecimento.*
- XLIV. *A perda de interesse é apreciada objectivamente, pelo que não pode basear-se numa crença do Tribunal, quando não foi sequer alegada ou provada pelo respectivo accipiens.*
- XLV. *Estando a Apelante impossibilitada de cumprir as suas obrigações contratuais devido a uma causa que não lhe era imputável, a Apelante encontrava-se exonerada de qualquer responsabilidade que possa resultar do atraso, beneficiando de um acréscimo de tempo para o cumprimento das suas obrigações contratuais correspondente ao período de tempo que durou o atraso involuntário.*
- XLVI. *Em face do exposto deve a sentença recorrida ser revogada, com as legais consequências.”*

O Autor/Apelado contra alegou, pugnando pela improcedência do recurso, apresentando as seguintes conclusões:

- I. *“O Apelado discorda terminantemente do alegado pela Apelante que inúmeras questões da sua contestação não foram submetidas a apreciação do Tribunal a quo.*
- II. *A douta sentença, de forma abrangente, foca todos os pontos vertidos naquela contestação, nestes termos, não assiste razão à Apelante a invocação da nulidade da sentença conforme se demonstrou.*
- III. *A Apelante invocou também a nulidade da prova realizada nos autos em epigrafe, alegando que o art.º 352º n.º 4 do CPC se apresenta como uma regra especial em relação aos preceitos previstos nos Artsº. 472.º n.º 3 e 479.º, todos do CPC.*
- IV. *Não pode o ora Apelado concordar com este entendimento.*
- V. *Deve-se analisar a razão de ser desta norma prevista no art.º 352º n.º 4 do CPC, ou seja, quais são os valores que se pretende salvaguardar e os direitos que se pretendem proteger.*
- VI. *Esta norma é destinada aos casos em que, na decisão final da causa no processo principal, o Juiz chega a um entendimento diverso do inicial e sumariamente dito aquando do julgamento da providência cautelar.*
- VII. *A lei permite que o Juiz possa, face a novas provas ou à apreciação mais minuciosa dos factos, ter outro entendimento e não fique vinculado à apreciação feita e decisão tomada em sede de uma providência cautelar.*
- VIII. *Normalmente a prova produzida igualmente sumária.*
- IX. *Neste caso concreto, a prova produzida no âmbito do Embargo foi bastante exaustiva e versou sobre todas as questões fundamentais para a boa decisão da causa.*
- X. *Devendo, em consequência, ser a douta sentença mantida nos seus exactos termos.*

- XI. *Vem a ora Apelante também pugnar pela revogação da douta sentença, alegando para tanto que o prazo fixado para a entrega da unidade e consequente outorga da escritura pública de compra e venda não pode ser considerado com 'termo essencial fixo'.*
- XII. *Defendendo, ao contrário, a aplicação dos Art.º 808.º e segs do CC.*
- XIII. *Invocando Jurisprudência que em nada prova ou sustenta a posição defendida, limitando-se a colocar excertos, fora do contexto, para induzir este douto tribunal superior em erro.*
- XIV. *A data contratual para a entrega da unidade e outorga da respetiva escritura pública de compra e venda seria, no máximo, 30 de Setembro de 2009.*
- XV. *Prazo que se apresenta como peremptório, um prazo limite, inequivocamente essencial, e cujo mero decurso pressupõe a perda do interesse das partes na respetiva celebração do contrato definitivo e determina imediato incumprimento definitivo. Inclusive é a própria Apelante que, não obstante apresentar teses contraditórias, termina por reconhecer que as partes podem convencionar que o prazo seja um termo essencial fixo.*
- XVI. *Findo o qual, a resolução ocorre automaticamente, sem que a parte não faltosa tenha que interpelar a parte faltosa.*
- XVII. *Não se aplicando a estes casos, portanto, as regras previstas nos arts. 808.º e segs. do CC.*
- XVIII. *Pois, a interpelação a que alude o n.º 1 do artigo 808.º do CC pressupõe que o credor (ainda) tem interesse na prestação. Não o tendo ele não tem razão de ser, pois o caso não é de mora, mas de não cumprimento definitivo. (J. Calvão da Silva, Cumprimento e sanções pecuniárias compulsórias, 127, nota 240.)*
- XIX. *O promitente – comprador pode resolver o contrato-promessa e exigir a restituição do sinal em dobro, verificada a simples mora do promitente-vendedor, não tendo que comprovar a perda do interesse objectivo no cumprimento ou de recorrer*

*previamente à intimação admonitória para o cumprimento, e aguardar para o decurso do prazo fixado, nos termos do art.º 808.º do CC. (RP, 21-09-1992; CJ,1992, 4.º 240).*

- XX. O regime regra da conversão da mora em incumprimento definitivo, consagrado no art.º 808.º do CC, sofre alterações tratando-se de contrato-promessa com entrega de sinal. Neste caso, a simples mora do devedor no contrato-promessa permite ao credor desencadear automaticamente a resolução do contrato. (STJ, 10-03-2005; CJ/STJ, 2005, 1.º, 1269.*
- XXI. Concluindo a instância que o decurso do tempo, subsequente ao prazo para a celebração da escritura de compra e venda, fez perder o interesse do promitente-comprador, é de considerar que há incumprimento definitivo. (STJ, 13/03/2003; CJ/STJ,2003, 2.º,30).*
- XXII. Não corresponde à verdade, nem por consequência qualquer relevância jurídica pode ter, o alegado desinteresse do Apelado durante a execução do contrato promessa de compra e venda.*
- XXIII. Pois, o Apelado nunca ficou indiferente ao atraso na construção das obras.*
- XXIV. Muito antes pelo contrário, foi excluído propositadamente pela Apelante, que lhe negava qualquer informação vi digna.*
- XXV. A ora Apelante vem ainda contestar a douta sentença do Tribunal a quo, alegando que, à data da resolução do contrato promessa efectuada pelo ora Apelado, não estava nem sequer em mora, porquanto ocorreu uma situação de impossibilidade temporária de cumprimento da sua obrigação principal, prevista no art.º 792.º do CC.*
- XXVI. Devido ao facto de, em Março de 2008, o Governo de Cabo Verde ter anexado dois lotes adjacentes ao lote de terreno onde está construindo o empreendimento sub judice, subtraindo desta a única estrada de acesso prevista para o mesmo.*

- XXVII. *O que alegadamente impossibilitou a ora Apelante de continuar com o seu projecto como inicialmente previsto, uma vez que não podia prever uma resolução imediata a situação.*
- XXVIII. *Ora, estas afirmações não correspondem à verdade tal como ficou sobejamente provado nos autos, inclusive que à data da venda dos referidos lotes de terreno, a ora Apelante já se encontrava em dívida para o com empreiteiro da obra.*
- XXIX. *Razão pela qual este suspendeu parte da obra em Julho de 2008 e o restante da obra Dezembro de 2008.*
- XXX. *Não tendo o conhecimento a posteriori da venda dos lotes de terreno qualquer influência na suspensão das obras,*
- XXXI. *Nem tão pouco ao acesso físico do empreiteiro e da Apelante ao empreendimento Paradise Beach Resort, porquanto até à construção da nova estrada o acesso nunca foi bloqueado para a ora Apelante e/ou o seu empreiteiro.*
- XXXII. *Inclusive a retoma das obras não se deveu à construção da nova entrada de acesso ao empreendimento, mas sim devido ao pagamento de parte das faturas em dívida para com o empreiteiro, o que também ficou claramente provado nos autos.*
- XXXIII. *Mais invoca a ora Apelante a impossibilidade de instalação das infraestruturas de electricidade, fornecimento de água, porquanto estas deveriam ser construídas sob a estrada de acesso que foi eliminada na planta aquando da anexação dos dois lotes de terreno.*
- XXXIV. *Ora, como não pode desconhecer a ora Apelante, mais tarde ou mais cedo, esta situação deveria ser resolvida pelo Governo de Cabo Verde.*
- XXXV. *Em primeiro lugar porque a lei obriga a uma servidão de passagem para que todos os prédios encravados tenham acesso à via pública.*
- XXXVI. *Por outro lado, a instalação das infraestruturas também seria uma imposição legal que apenas justificaria o atraso na outorga da escritura de compra e venda*

*se a ora Apelante tivesse prosseguido normalmente com as obras e tivesse cumprido com o prazo de entrega do imóvel.*

*XXXVII. Com efeito, se não fosse possível outorgar a escritura pública no prazo contratual devido à ausência de infraestruturas de electricidade e água, por culpa não imputável à ora Apelante, só assim esta poderia invocar este mecanismo para se desresponsabilizar perante os promitentes compradores.*

*XXXVIII. O que não aconteceu!*

*XXXIX. No entanto, mesmo que tivesse ocorrido a situação de impossibilidade temporária, o que apenas por mero dever de patrocínio se concebe, a data contratual para a entrega da unidade sub judice e outorga da respectiva escritura pública de compra e venda seria prorrogada para 30 de Novembro de 2010 (catorze meses após o termo, contratual previsto).*

*XL. Ora a construção da unidade é posterior também a esta data.*

*XLI. Assim sendo, esteve bem o douto Tribunal a quo ao considerar pela improcedência da excepção de impossibilidade temporária.*

*XLII. Acresce que, mesmo que assim não se entenda, o que apenas por mero exercício de raciocínio se concebe, sempre se dirá que a impossibilidade só se considera temporária enquanto, atenta a finalidade da obrigação, se mantiver o interesse do credor (Cfr. art. 792.º n.º 2 do CC);*

*XLIII. Em qualquer outro caso, deve considerar-se definitiva (vide Pires de Lima e Antunes Varela in Código Civil Anotado, Vol. II, Coimbra Editora).*

*XLIV. Ou seja, como aconselha a doutrina citada "A impossibilidade só é, pois, temporária quando o cumprimento da obrigação for susceptível de mora. Nos outros casos, quando existe um termo essencial (...) estipulado pelas partes, (...) o retardamento da prestação equivale a impossibilidade definitiva (...)*

*XLV. Para além de que, este instituto pressupõe que exista comunicação entre a promitente vendedora e os promitente-compradores, para que estes tivessem*

*conhecimento da situação e, caso se mantivesse o interesse no negócio, pudessem derogar o estipulado no contrato promessa.*

*XLVI. O que não aconteceu, tendo do estes ficado à margem desta alegada impossibilidade até a sua cessação, período de tempo que coincidiu com o termo essencial contratualmente previsto (Setembro de 2009).*

*XLVII. Ou seja, não tendo sido merecedores de uma informação verídica da situação, o ora Apelado não pode adaptar à nova situação e continuaram convictos que nenhuma alteração contratual ocorreu.*

*XLVIII. Com efeito, conforme reconhecido diversas vezes pela ora Apelante, esta conscientemente optou por esconder esta informação/situação do ora Apelado, em clara violação de todas as regras inerentes ao contrato promessa que os ligava.*

*XLIX. Justificando-se com argumentos que apenas à ora Apelante interessam, ignorando completamente os direitos de informação do ora Apelado.*

*L. Assim estando perante um termo essencial contratualmente previsto, a impossibilidade ocorrida deve ser entendida como definitiva, dando origem às consequências previstas no contrato promessa de compra e venda celebrado entre as partes.*

*LI. Ao contrário do que vem alegar a ora Apelante, esteve bem o douto Tribunal a quo ao considerar a perda de interesse do ora Apelado, situação que foi efectivamente invocada por esses nas suas peças processuais.*

*LII. Pois, ao atribuir a natureza de termo essencial fixo ao prazo estipulado para a entrega do imóvel e consequente outorga da escritura pública de compra e venda, é implícito concluir que após esta data há perda de interesse por parte dos promitentes compradores no negócio.*

*LIII. Tanto assim foi que o ora Apelado procedeu à resolução do contrato promessa de compra e venda, alegando falta de cumprimento do prazo contratual.*

*LIV. Devendo, portanto, ser a dita sentença mantida nos seus exactos termos.”*

Já nesta instância suprema, foi cumprida a tramitação legal.

É tempo de apreciar e decidir

Antes de mais, não se ignora que o objeto do recurso é tão somente aquele que vem traçado nas conclusões das alegações, sem embargo do conhecimento de certas questões, conforme o disposto nos artigos 593º, 571º e 626º, todos do Código de Processo Civil.

*Da arguida nulidade da sentença por omissão de pronúncia:*

Alega a Ré/Apelante que a sentença recorrida não apreciou as questões que foram submetidas à apreciação do tribunal, no que respeita ao nexo de causalidade entre a impossibilidade de instalação de infraestruturas e a suspensão do desenvolvimento do projeto; os esforços da Ré/Apelante junto do Governo de Cabo Verde com vista à resolução da impossibilidade de instalação de infraestruturas; os esforços e os custos por ela suportados na sequência da resolução da impossibilidade de instalação de infraestruturas, no sentido de retomar e concluir a obra com a maior celeridade e dessa forma minorar o impacto temporal da suspensão; as razões pelas quais não comunicou imediatamente ao Autor/Apelado os motivos da impossibilidade temporária de cumprimento contratual por parte da Apelante.

Pelo que, face ao preceituado no art. 577º nº1 alínea d) do CPC, a sentença recorrida deve ser declarada nula por omissão de pronúncia.

Apreciando:

*Nos termos do art.º 577º, nº 1, al. d) do CPC, é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.*

Ora, esta nulidade encontra-se intimamente ligada à regra estabelecida no art.º 571º, n.º 2, primeira parte, do CPC, segundo a qual, *o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cujas decisões estejam prejudicadas pela solução dada a outras.*

Em obediência ao comando legal citado, o juiz deve conhecer de todas as questões que lhe são submetidas, e as que oficiosamente lhe cabe conhecer.

Sucedem, porém, que não se pode confundir *questões*, com *razões* ou *argumentos* invocados pelas partes para sustentarem as suas posições. Apenas a falta de apreciação de questões centrais pode conduzir à nulidade da sentença. Razão pela qual, o Juiz não está obrigado a apreciar e levar em consideração todos os argumentos e motivos invocados pelas partes.

No mesmo sentido se pronuncia jurisprudência portuguesa, cuja legislação nos é mais próxima: “( ...) A «pronúncia» cuja «omissão» determina a consequência prevista no art.º 615 .º, n.º 1, al. d), do CPC– nulidade da sentença –deve, pois, incidir sobre problemas e não sobre motivos ou argumentos; é referida ao concreto objecto que é submetido à cognição do tribunal e não aos motivos ou às razões alegadas<sup>1</sup>.

E ainda o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 03-10-2017, Revista n.º 2200/10.6TVLSB.P1.S1: “A expressão «questões» prende-se com as pretensões que os litigantes submetem à apreciação do tribunal e as respectivas causas de pedir e não se confunde com as razões (de facto ou de direito), os argumentos, os fundamentos, os motivos, os juízos de valor ou os pressupostos em que as partes fundam a sua posição na controvérsia.”

No presente caso, salvo melhor entendimento, o meritíssimo Juiz a quo apreciou as questões essenciais alegadas pela Ré. Os factos que esta invoca como não apreciados para sustentar uma eventual nulidade da sentença, dizem respeito a *razões e argumentos*.

Sem a pretensão de se ser exaustivo, a este propósito se transcreve excertos da sentença recorrida: “(...) porém, salvo melhor opinião, a invocada excepção peremptória não pode manifestamente proceder..., E desde logo, porque, conforme se extrai da matéria de facto

---

<sup>1</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça- 24-10-2012.

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9362a672733589d080257ac2004190c0?OpenDocument>.

*provada, se é verdade que Estado vendeu à “F”., depois de anexar, dois lotes de terreno adjacentes àquele em que a ora R. edifica o empreendimento turístico ‘E’, por onde passava a ‘estrada’ de acesso (que, em rigor, era um caminho de terra batida) que ligava o mencionado empreendimento à rotunda da Cabocan (e daí à rede viária do Sal), também não é menos verdade que esse caminho só veio a ser efectivamente eliminado no último trimestre de 2009, no momento em que, de acordo com as testemunhas ouvidas na audiência final efectuada nos autos de embargos ao arresto n.º 87/12, em apenso, a R. passou a utilizar uma nova via de acesso.....(…)Diga-se aliás, que a prova testemunhal produzida a este respeito nos mencionados autos de embargos, infirmou categoricamente a alegação da R., deixando bem claro, não apenas que ela e o seu empreiteiro nunca foram impedidos de continuar circulando no terreno (até à construção da nova estrada, o que significa que, na verdade, nunca deixaram de ter o acesso ao empreendimento) como ainda a verdadeira razão da paralisação da obra ficou a dever a desentendimento entre a R. e o consórcio empreiteiro, relacionados com atrasos no pagamento dos trabalhos de empreitada, e não com a venda dos terrenos onde passava a ‘estrada’”. fl. 245.*

Quanto à alegada motivação pela não comunicação imediata ao A dos motivos da suspensão do Projecto, de novo se transcreve o pronunciamento da sentença recorrida a propósito:..., “(...) ora, como é sabido, um dos princípios fundamentais que perpassa o direito civil é o da boa fé que, objectivamente, ou como regra de conduta, consiste num procedimento correcto e leal para com a outra parte. Nas palavras de Trabucchi «é um ar que deve circular em toda a vida do contrato» ..., “(...) No caso dos autos, e contrariamente ao que sustenta a R., esse dever impunha que informasse o A. em termos adequados, em tempo oportuno, da alegada situação de «bloqueio» da estrada de acesso ao empreendimento, a fim de lhe permitir um conhecimento completo e efectivo dos reais constrangimentos que afectavam a execução do contrato-promessa e a sua implicação no retardamento ou atraso no cumprimento das obrigações de entrega e outorga da escritura pública a cargo da R.” fls. 245.

E apreciou a motivação ora invocada pela Apelante,“(…) receio do impacto da comunicação na confiança dos seus clientes, sobretudo tendo em conta a crise do subprime no seu auge(..), considerando que não servia de argumento bastante, atendendo que um dos

princípios fundamentais por que perpassa o direito civil é o da boa fé no cumprimento das obrigações assim como no exercício do direito correspondente, pelo que ao A era devido informação por parte da Ré, ora Apelante, em tempo e em termos, *da alegada situação de «bloqueio» da estrada de acesso ao empreendimento, a fim de lhe permitir um conhecimento completo e efectivo dos reais constrangimentos que afectavam a execução do contrato promessa e a sua implicação no retardamento ou atraso no cumprimento das obrigações de entrega e outorga da escritura pública, a cargo da Ré(..) fls.246.v.*

Mais acrescentou resultar da prova dos autos que só quando se aproximava do termo final fixado para entrega do apartamento é que a Ré veio comunicar ao A a “eliminação” da estrada e conseqüente suspensão dos trabalhos de construção. *Com tal comportamento omissivo revela-se que a Ré pensou única e exclusivamente no seu próprio interesse ( não colocar em risco o Projecto “E”, não se preocupando minimamente com a confiança que a contraparte depositava no normal evoluir do contrato, nem com o seu interesse legítimo em receber o apartamento na data aprazada., (fls.246.v).*

E rematou que a Ré, com o seu comportamento omissivo, infringiu os deveres de comunicação e informação que lhe eram impostos pelo princípio da boa fé.

Em conclusão, embora não vinculado a apreciá-los individualmente, o Mmo Juiz pronunciou-se sim sobre os argumentos avançados pela Ré , para os julgar improcedentes para os efeitos pretendidos.

#### *Da arguida nulidade da prova*

Invoca a Ré/Apelante a nulidade da prova realizada nos autos porque o tribunal *a quo*, baseou a matéria de facto que dá como provada, (pontos 19 a 26), e algumas conclusões da sentença, com matéria que recolheu dos embargos à providência cautelar de arresto n.º 87/12, apenso à presente ação.

Fundamenta a pretensão com o preceituado no artigo 352º, n.º 4 do CPC, que dispõe: *“nem o julgamento da matéria de facto, nem a decisão final, proferida no procedimento cautelar, tem qualquer influência no julgamento da acção principal”*,

E ainda com o previsto no nº 1 do citado preceito que conforma o princípio de que é a acção principal sustenta a providência cautelar e não o contrário.

Concluiu que as provas produzidas nas providências cautelares não podem ser aproveitadas para quaisquer outros efeitos para além dos inerentes à própria providência, pelo que devem a sentença recorrida e a prova acima aludida serem declaradas nulas, com as legais consequências.

#### *Apreciando*

No presente caso, o Meritíssimo Juiz *a quo*, se socorreu do depoimento das testemunhas ouvidas na audiência final efetuada nos autos de embargo supra mencionado, para fundamentar a sua decisão.

Salvo sempre melhor opinião, o que resulta do preceito citado é que *do teor do decidido* no âmbito da providência cautelar, quer em termos de fixação da matéria de facto, quer na integração jurídica desta, não é susceptível de se extrair quaisquer efeitos de caso julgado material aplicáveis ao processo principal, isto é, *o teor do decidido* nos autos cautelares não exerce qualquer efeito sobre a acção principal.

No entanto, nada impede que se socorra aos elementos probatórios existentes no procedimento cautelar, desde que se trate de depoimentos e arbitramentos produzidos num processo com audiência contraditória, pese embora o carácter nitidamente instrumental das providências cautelares. É o que dispõe o art. 479º do CPC, no seu nº1. (*Vid. neste sentido o Ac.R.L., de 15.09.2009:CJ, 4º-71*)

No caso dos autos, como se atesta no apenso junto, os embargos ao arresto importaram audiência contraditória.

Pelo que a invocação não pode ser julgada procedente.

Improcedem, assim, as nulidades arguidas.

*Da fixação do prazo de cumprimento:*

Alega a Ré Apelante que do prazo estipulado para o cumprimento da obrigação, mormente na sua cláusula 2ª e 5ª, do contrato celebrado com o Autor/apelado, não se consegue inferir que, uma eventual mora desta converteria em incumprimento definitivo, se perdesse interesse na prestação, possibilitando assim, a resolução do contrato, nos termos do art.º 808º, do Código Civil.

Alega ainda, que se o prazo estipulado, era um elemento essencial para o Autor/Apelado, este teria que alegar e provar tal essencialidade, além disso, deveria interpelar a Apelante para cumprir a prestação, fixando um prazo razoável para o efeito.

Não o tendo feito, o simples decurso do prazo estabelecido não poderia operar automaticamente o incumprimento definitivo da Apelante, e legitimar a pronta resolução do contrato-promessa celebrado.

Pelo que considera a resolução do contrato ilegal.

*Vejamos:*

Antes de se debruçar sobre a questão que é a de averiguar a validade da declaração da resolução do contrato formalizado pelo Autor/Apelado, cabe referir que no presente caso estamos perante um contrato-promessa de compra e venda, pelo que a este são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e às que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa, nos termos do art.º 410º, n.º 1, do CC.

No sentido de justificar a resolução do contrato, o Autor/Apelado, invocou o incumprimento definitivo daquele, na medida em que convencionaram no contrato-promessa a data para a escritura pública de compra e venda do imóvel em 31 de Março de 2009, mais 180 dias suplementares, mediante pagamento de juros de mora de 8% sobre o montante antecipado por ele para outorgar o respetivo contrato prometido, data esta não cumprida pela Ré/Apelante.

É o que se pode extrair das cláusulas 3.1 e 5.1 do contrato-promessa celebrado pelas partes.

Ora, nos termos do art.º 432º, n.º 1, do CC, é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção.

Por seu turno, o art.º 436º, n.º 1 e 2 daquele diploma legal estabelece que, a resolução do contrato pode fazer-se mediante declaração à outra parte, e que não havendo prazo convencionado, pode a outra parte fixar ao titular do direito de resolução um prazo razoável para que o exerça, sob pena de caducidade.

Quer isto dizer que a resolução do contrato pode ser estabelecida pelas partes, configurando-se como um direito potestativo, de natureza extintiva, cujo fundamento legal mais comum que legitima o seu exercício é a impossibilidade de cumprimento da prestação determinativa do incumprimento definitivo.

Pelo que, se umas partes não cumprir a obrigação a que ficou adstrita por via do contrato celebrado, por causa que lhe seja imputável, tem a outra parte o direito à resolução daquele.

Passamos a analisar se esse direito estava convencionado no contrato, conforme alega o Autor/apelado, e averiguar se sua resolução foi justa, ou antes indevida.

Rezam as cláusulas ao caso pertinentes, o seguinte :

**«3. Inspeção:**

*3.1- O PROMITENTE VENDEDOR pretende concluir todas as obras de construção e afins, e executar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel em 31 de Março de 2009 ou data anterior, como poderá ser notificado por escrito ao PROMITENTE-COMPRADOR.*

*3.2 Após a conclusão de todas as obras de construção e afins, o PROMITENTE VENDEDOR notificará PROMITENTE-COMPRADOR desde que este, com uma declaração emitida pelo gerente de projecto Edward Cotter Partnership - Chartered Surveyors evidenciando que todas as obras foram concluídas em conformidade com o plano, as características e especificações.*

*3.3 PROMITENTE-COMPRADOR, ou qualquer pessoa (s) designado pelo PROMITENTE-COMPRADOR para tal fim, será custo e despesa da parte do PROMITENTE COMPRADOR, inspeccionar a propriedade e concluir a dita inspeção no prazo de trinta (30) dias a contar da recepção do aviso referido na cláusula 3.2 acima.*

*3.4 No caso de o PROMITENTE-COMPRADOR não inspeccionar a propriedade ou notificar o PROMITENTE VENDEDOR de todas as imperfeições, falhas ou defeitos dentro do prazo previsto na cláusula 3.3 acima, o imóvel será considerado como tendo sido inspeccionado e aprovado como foi na data de seu recebimento da notificação referida na Cláusula 3.2 acima.*

#### **«5. Incumprimento pelo Promitente-Vendedor**

*5.1 «Se por razões imputáveis ao PROMITENTE VENDEDOR recusa-se a executar a Escritura Pública e para entregar a propriedade para PROMITENTE COMPRADOR dentro do prazo previsto na cláusula 3.1 acima, PROMITENTE COMPRADOR terá direito a uma indemnização equivalente a juros à taxa de 8% ao ano sobre todas as quantias pagas ao PROMITENTE VENDEDOR, nos termos do ponto 2.2. calculado a partir da data indicada na cláusula 3.1. até a data da entrega efectiva.*

*5.2 «Caso a incapacidade de entregar o imóvel ultrapasse cento e oitenta (180) dias ,o PROMITENTE-COMPRADOR terá o direito de denunciar presente acordo, tendo neste caso, o direito a uma indemnização equivalente ao dobro dos montantes pagos ao PROMITENTE-VENDEDOR, nos termos da cláusula 2.2 acima, salvo se PROMITENTE-COMPRADOR optar por requer a execução específica do presente acordo em conformidade com o art.º 830º, do Código Civil de Cabo Verde.*

*5.3 Para os fins das Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, quaisquer atrasos na execução e conclusão das obras de construção do Resort e/ ou a Propriedade, será considerado como atribuível ao PROMITENTE VENDEDOR, salvo em caso de negligência ou má conduta por parte do empreiteiro(s) em causa.»*

Da leitura do conteúdo das cláusulas supra transcritas conclui-se que as partes convencionaram o direito à resolução do contrato nas circunstâncias aí previstas:

Assim, o clausulado em 3.1 prevê a data limite para o cumprimento do contrato-promessa, pela via da celebração do contrato definitivo. Os clausulados 5.1 e 5.2 preveem a eventualidade do incumprimento da cláusula 3<sup>1</sup>, com esta diferença: se o incumprimento inicial durar até 180 dias o promitente-comprador terá direito a uma indemnização equivalente a juros à taxa de 8% ao ano sobre as quantias pagas ao

promitente vendedor; se esse mesmo incumprimento ultrapassar esses 180 dias, o promitente-comprador terá direito a resolver o contrato-promessa, tendo neste caso o direito a uma indemnização equivalente ao dobro dos montantes pagos ao promitente vendedor, salvo se este optar por requerer a execução específica, nos termos do artigo 830º do C.Civil.

Quer isto significar que, não houvesse o clausulado em 5.2, o qual fixa o prazo de 30 de Setembro de 2009, como termo essencial à conclusão do contrato prometido, só o retardamento da prestação ocasionado por uma impossibilidade temporária poderia ter virtualidade para manter a mora prevista na cláusula 5.1.

O que, no caso, não parece ter ocorrido.

Conforme referem Pires de Lima e Antunes Varela, (CC Anotado, Vol.II. 3ª edição, p.46), *«A impossibilidade só é, pois, temporária quando o cumprimento da obrigação for susceptível de mora. Nos outros casos, quando existe um termo essencial fixado por lei, estipulado pelas partes, resultantes dos usos ou das circunstâncias concretas do caso, o retardamento da prestação equivale à impossibilidade definitiva»*.

Na situação em tela, a desconsideração do prazo fixado em 5.2 do contrato, (30 de Setembro de 2009), só poderia ter relevância se, nos termos fixados na cláusula 5.3, a Ré/Apelante tivesse invocado que o seu não cumprimento fora provocado por acto negligente ou má conduta do empreiteiro contratado para executar a obra. Se esse prazo não foi cumprido porque a Apelante entendeu ser mais avisado não continuar os trabalhos até se esclarecer sobre o traçado da via de serventia do Resort, não se verificou qualquer impossibilidade objectiva superveniente.

Nos termos legais e contratuais, resulta cristalino que, se e quando a recusa de celebrar o contrato prometido não ultrapassasse os primeiros 180 dias, a contar de 31 de Março de 2009, a promitente vendedora preencheria unicamente a previsão e estatuição do artigo 804º do CCivil, entrando em mora, posto que a prestação, ainda possível, não fora efectuada no tempo devido, e por causa que lhe era imputável, pelo menos presuntivamente, a menos que invocasse que a culpa era dos empreiteiros, que contratara, e por má ou negligente conduta destes.

E essa mora somente podia transformar-se em incumprimento definitivo se o credor, no caso o A promitente- comprador, em consequência disso, perdesse o interesse que tinha na prestação, ou esta não fosse realizada dentro do prazo razoavelmente fixado, nos termos estatuídos no art.808º do CCivil.

Manifesta-se claro no caso em apreço que, se e quando os 180 dias fixados no contrato promessa fossem ultrapassados, sempre faria nascer na esfera jurídica do promitente-comprador o direito potestativo de escolher entre a revogação do contrato ou a execução específica.

E, na situação em tela, a opção do promitente-comprador foi pela resolução, com as consequências também previstas no contrato-promessa, qual seja, o direito a uma indemnização equivalente ao dobro da quantia entregue no âmbito desse mesmo contrato-promessa.

A ultrapassagem do prazo de 180 dias é fulminante, no que diz respeito ao incumprimento definitivo do contrato-promessa.

Assim, exerceu o A/apelado correctamente o seu direito potestativo à resolução do contrato.



Cumpre agora analisar o fundamento essencial da defesa, baseado na alegada impossibilidade temporária não imputável ao devedor, porquanto, nos termos da lei, «*Se a impossibilidade for temporária, o devedor não responde pela mora no cumprimento*»,(art. 792º nº2 do CCivil).

Sobre esta alegação decidiu a sentença recorrida que a impossibilidade de instalação de infraestruturas não justificava, de per si, a total paralisação das obras, e nem essa foi a razão determinante da suspensão, mas sim atraso no pagamento aos empreiteiros. Que a Apelante bem poderia tentar a aprovação de um novo projecto para a instalação e passagem das infraestruturas, continuando com os trabalhos de edificação do empreendimento e da unidade, *”até porque, esse sim, seria um problema que mais cedo ou mais tarde teria que ser resolvido, como aliás acabou por acontecer, (fls.245.v).*

#### Apreciando

Perante o exercício do direito potestativo de resolução do contrato-promessa, veio contrapor a R/apelante que a falta de cumprimento do contrato-promessa, que não nega, deveu-se, não à culpa dela, que até era presuntiva, também por não ser imputável nem imputada aos empreiteiros contratados, mas sim por aquilo que em sua defesa alega, a propósito da *impossibilidade temporária de cumprimento e daí a ilegalidade da resolução operada.*

No essencial, invoca a R/apelante que, de Março de 2008 a 07 de Setembro de 2009 deixou de poder transitar pelo traçado da futura estrada pública, por o Governo de Cabo Verde ter alterado esse traçado, mediante a junção de dois lotes anteriormente separados, nos termos do MASTER PLAN. Ou seja, num empreendimento que era para estar concluído em Março de 2009, esteve 1 ano e 6 meses "parado", mas que até Maio de 2011, ainda não havia sido concluído (1 ano e 8 meses depois dessa paragem).

Admitindo que foi essa a razão determinante da suspensão, cumpre questionar se foi razoável por parte da Ré a opção pelo início das obras de um empreendimento da envergadura do dos autos sem a completa e prévia execução das infraestruturas, isto é, das redes viárias e de comunicação. Se assim entendeu por bem, não sendo, decididamente, razoável, o certo é que não pode recair sobre promitente comprador o ónus de arcar com as vicissitudes que possam ocorrer durante o processo e que obstem ao cumprimento do prazo fixado no contrato.

Assim, nestas circunstâncias, se alguma impossibilidade, mesmo que temporária, ocorresse, seria sempre por causa imputável ao promitente –vendedor, a Ré/apelante. *O contrato-promessa é violado quando se produz o seu incumprimento por facto imputável ao outorgante que se vinculara à celebração do contrato prometido.*

Afigura-se, todavia, que os argumentos que constituíram o fundamento essencial da defesa não parecem conduzir, sem mais, a uma causa de impossibilidade temporária de cumprimento, e muito menos que não fosse imputável à Ré/Apelante.

Neste sentido se pronunciou esta instância em autos que versaram sobre idêntico pedido, contra, aliás, a ora Ré/Apelante do presente processo, através do Acórdão n° 24/2019, de 27 de Fevereiro.

Tendo em conta a plena igualdade de situação, e como não se vislumbra qualquer razão para a sua alteração, a seguir transcreve-se *ipsis verbis* a fundamentação constante no referido acórdão, à qual oferecemos plena adesão, e que é a seguinte:

*“Preceitua o artigo 790° que «A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa imputável ao devedor». Mas, se «A impossibilidade for temporária, o devedor não responde pela mora no cumprimento».*

*Ora, em princípio, um investidor imobiliário que inicia obras de tamanha envergadura, nas condições que aparentemente foram iniciadas, não pode deixar de assumir culpas, se houver alteração no traçado das vias e meios de comunicação de serventia de um Resort. Ademais, era impensável que num país minimamente civilizado não se encontrasse uma solução definitiva, como veio a ser encontrada para problemas desse género. De maneira que, como se referiu já, a única questão que pode relevar é se a Ré foi impedida pelo novo dono dos ditos lotes unidos num só (e que obrigaram à mudança do traçado das redes e vias de comunicação de serventia ao seu empreendimento) de passar por esse terreno para prosseguir as obras.*

*Não parece que esse impedimento tivesse havido, de tal sorte que a suspensão das obras não se justificava. Justificava, sim, que a R não as tivesse iniciado numas condições dessas e, conseqüentemente, que não tivesse celebrado o contrato-promessa em causa.*

*E, uma vez que as iniciou por conta e risco, devia levá-las a cabo até ao fim, cumprindo os prazos a que se sujeitara nos contratos-promessa que outorgou, e se algum vizinho obstasse que ela transitasse por terrenos alheios para continuar as obras iniciadas em lote de sua pertença, deveria a R/apelada deitar mãos da previsão do artigo 1346° do C.Civil, forçando a passagem momentânea para o efeito. No limite, podia a R/apelante eventualmente exigir responsabilidade das pessoas, públicas ou privadas, que tivessem*

*interferido ilicitamente nas esferas subjectivas protegidas dela, enquanto empreendedora imobiliária.*

*Ao invés, a R/apelada achou melhor não avançar com obras, como aliás devia ter achado melhor ainda não as iniciar. Mas, então, se as iniciasse e, principalmente, se celebrou o contrato-promessa com as cláusulas que conhecemos, então cabe a ela assumir as consequências pelo seu incumprimento definitivo.*

*Enfim, aquilo que, com alguma propriedade, até pode ter sucedido é a alteração das circunstâncias provocadas pela mudança no traçado inicialmente previsto, que terá obrigado a R a investimentos inicialmente não previstos, mas nada que se confunda com a impossibilidade da prestação, tal como previsto no contrato-promessa em causa. De resto, a doutrina autorizada é, a um tal propósito, eloquente em asseverar que «Não deve confundir-se a impossibilidade da prestação com a alteração das circunstâncias que a torna excepcionalmente onerosa (como a difficultas praetendi ou difficultas agendi)».*

*Em todo o caso, naquela hipótese aventada pela R/apelada, sendo a invocada impossibilidade imputável àquela, a conclusão não pode ser outra, senão a estatuída no artigo 801º do C.Civil, «Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação.» (nº 1). Por isso mesmo que, «Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato (...)» nº 2.”*

Termos em que julga-se improcedente em toda a linha a defesa oferecida e em consequência confirma-se a decisão de condenação da R/apelante a pagar ao A/apelado o montante do sinal em dobro, acrescido de juros vencidos e vincendos. Estes juros correspondem à obrigação de indemnização por parte da promitente vendedora, a R/apelante, pelo não pagamento atempado do montante do sinal em dobro, claramente uma obrigação pecuniária, diversa daquela obrigação decorrente do não cumprimento definitivo (art. 442º nº3 do CCivil, *a contrario*).

Nesta conformidade, acordam os Juizes Conselheiros do STJ em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida de condenação da R a pagar ao A a quantia de 6.615.900\$00, acrescido de juros vencidos e vincendos à taxa de 8% ao ano a contar da data da comunicação da resolução do contrato, até ao pagamento integral.

Custas pela R/apelante, com taxa de justiça que aqui se fixa em 90.000\$00, e procuradoria a favor do A/apelado, que se fixa em metade daquele valor.

Registe e Notifique

Praia, 27 de Junho de 2023

Maria Teresa Alves Évora Barros (Relatora)

Manuel Alfredo Monteiro Semedo

Arlindo Almeida Medina

