



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO
CÂMARA DO CIVEL ADMINISTRATIVO FISCAL E ADUANEIRO
1ª SECÇÃO

PROC. Nº 2258/16

TRANSCRIÇÃO

DO ACORDÃO PROFERIDO A FLS 157 A 173
NOS AUTOS DE RECURSO DE APELAÇÃO EM
QUE É APELANTE SERAFINA ANTÓNIO
RODRIGUES FARIA JÚNIOR BENDINHA E
APELADO MANUEL COELHO SANCHES.

DECISÃO

*Nestes termos e fundamentos, acordam os Juízes da 1ª
Secção desta Câmara, em negar provimento ao recurso e,
em consequência, confirmar a decisão recorrida.*

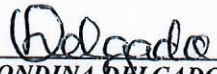
*Custas pela Apelante e Procuradoria à favor do Cofre Geral
de Justiça que se fixa em Kz: 80.000.00 (oitenta mil kwanzas).*

*Luanda, 17/05/18-Lisete Silva (Relatora) Manuel Dias da Silva e
Miguel Correia (Adjuntos)*

- Está Conforme -

SECRETARIA JUDICIAL DA CÂMARA DO CÍVEL, ADMINISTRATIVO
FISCAL E ADUANEIRO DO TRIBUNAL SUPREMO, EM LUANDA, AOS 18 DE
JUNHO DE 2018.

A SECRETÁRIA JUDICIAL,


ONDINA BELGADO



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO
Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

157
4

[Handwritten signature]

PROCESSO N.º 2258/16

ACÓRDÃO

Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, os Juizes Acordam em Conferência, em nome do Povo:

I. Relatório

No Tribunal Provincial de Luanda foi proposta uma Acção Declarativa de Nulidade de Contrato, com Processo Ordinário, Por [REDACTED], residente no [REDACTED], cidade de Luanda, Contra [REDACTED], residente em Luanda, podendo ser localizada no Apartamento [REDACTED], cidade de Luanda, tendo formulado o seguinte pedido:

- a) Que seja a acção julgada procedente, por provada e, em consequência, declarar-se resolvido o contrato promessa celebrado entre o Autor e a Ré, com todas as consequências legais.

Para fundamentar a sua pretensão, o Autor alega em síntese o seguinte:

OS FACTOS

1. Que, o Autor e a Ré celebraram em Julho de 1999 um contrato a que deram a designação de "Contrato Promessa de Compra e Venda";
2. Que, o Autor prometeu vender à Ré que, por sua vez, prometeu comprar o apartamento [REDACTED] sua [REDACTED] i, ex-Eugénio de Castro, em Luanda, de que aquele (Autor) é lídimo proprietário. Tendo sido estipulado o preço de USD 27.000,00 (Vinte e Sete Mil Dólares Americanos);
3. Que, ao abrigo do referido contrato, a compra definitiva efectuar-se-ia com pagamento total do valor em três (3) prestações, no período de doze (12) meses;
4. Que, na data da outorga do Contrato Promessa de Compra e Venda a Ré pagou à título de sinal e antecipação de pagamento o valor em USD 5.000,00 (Cinco Mil Dólares Americanos);
5. Que, por falta de cumprimento da sua obrigação nos precisos termos contratuais, a Ré foi interpelada pelo Autor e, na sequencia

desta interpelação, procedeu-se àquilo a que convencionaram chamar de "Revisão do Contrato", nos termos da qual: *a Ré ficou obrigada a pagar o remanescente do preço em oito (8) prestações semestrais de cada USD 2.760,00 (Dois Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos)*;

6. Que, aos 19 de Maio de 2003, a Ré foi novamente interpelada pelo Autor, tendo, em virtude desta interpelação, pago em Junho deste mesmo ano (2003), a quantia de USD 2.760,00 (Dois Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos), correspondente à segunda prestação das oito (8) acordadas ao abrigo do contrato revisto. E, volvidos um (1) ano depois, isto é, em Agosto de 2004, a Ré voltar a pagar a quantia de USD 7.000,00 (Sete Mil Dólares Americanos), correspondentes à terceira, quarta e quinta prestações;
7. Que, passados nove (9) anos e, feitas as contas, do valor que a Ré devia liquidar em oito (8) prestações, fê-lo de forma irregular, pagando apenas um total de USD 14.760,00 (Catorze Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos), ou seja, cinco (5) das oito prestações, restando por liquidar três (3) de valor total de USD 12.240,00 (Doze Mil, Duzentos e Quarenta Dólares Americanos);

O DIREITO

8. Que, o montante até aqui entregue constitui natureza de sinal (art.º 441.º do CC);
9. Que, a Ré não cumpriu a sua obrigação nos termos do referido contrato promessa, mormente, quanto ao prazo e modalidade de pagamento do preço, violando gravemente o Contrato Promessa de Compra e Venda (Pacta Sunt Servanda);
10. Que, o Autor pretende a resolução do Contrato Promessa que deriva do incumprimento por culpa exclusivamente imputável à Ré;
11. Que, por essa razão e, pelo lapso de tempo até aqui decorrido, o Autor perdeu interesse na concretização do negócio, isto é, na outorga do Contrato Definitivo, o que, em consequência, lhe confere o direito de fazer sua a coisa entregue, nos termos do art.º 442.º, n.º 2 do CC).

Juntou Vários Documentos, Procuração Forense e Duplicados Legais (fls. 6 a 14).

Citada a Ré (fls. 21), veio a mesma deduzir oposição (fls. 22 a 29), alegando para o efeito o seguinte:

1. Que, efectivamente, o Autor e a Ré celebraram em Julho de 1999, um contrato a que designaram por Contrato Promessa de Compra e Venda;
2. Sucede que, na altura, a Ré encontrava-se doente e necessitava de fazer tratamento médico no exterior do país e, por esse facto, não teria capacidade de cumprir com o contrato. Face ao período e, ao montante de pagamento, a Ré solicitou ao Autor que fizesse uma

3.
m
hxy

- revisão do mesmo (contrato), com vista a possibilitar o seu cumprimento, ao que foi aceite;
3. Que, com base na compreensão do Autor, e porque conhece a Ré desde os anos 80 (altura da celebração do Contrato de Arrendamento sobre o apartamento), entendeu por bem elaborar o contrato revisto com o conteúdo que apresenta. O mais importante no referido contrato não é só o aumento do número de prestações, mas, também a manutenção da cláusula penal (Cláusula III), e isto, justamente para fugir a sanção prevista no art.º 442.º do CC;
 4. Que, as partes acordaram em fixar um sinal de USD 5.000,00 (Cinco Mil Dólares Americanos) e, fixaram, igualmente, a cláusula penal na qual **“o não cumprimento da Cláusula II ficará com o pagamento de juro de mora no valor de 10% sobre a prestação não realizada (USD 276,00)”**. Daqui resultando claro de que, o Autor só teria razão para intentar uma acção em tribunal por incumprimento se, a Ré não quisesse pagar os juros de mora, tal como se depreende da Cláusula III do Contrato;
 5. Do exposto resulta que as partes entenderam, dentro dos limites legais, fixar o conteúdo diferente dos previstos no Código em matéria de cláusula penal, ou seja, ao invés de aplicarem o art.º 442.º do CC, entenderam reiterar a cláusula penal prevista na Cláusula III do Contrato de Revisão. Assim sendo, o Contrato de 30 de Junho de 2003 se consubstancia no pagamento de juros de mora à taxa de 10% sobre o valor da prestação não realizada, isto é, $10\% \times 276,00 \times$ o número de prestações em falta;
 6. Que, assim o Autor só tem direito a receber os USD 9.480,00 (Nove Mil, Quatrocentos e Oitenta Dólares Americanos), acrescidos de 10% das prestações não realizadas;
 7. Por outro lado, o valor total pago até a presente data é de USD 17.520,00 (Dezassete Mil, Quinhentos e Vinte Dólares Americanos) e não USD 14.760,00 (Catorze Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos), conforme o Autor deixa plasmado na sua Petição Inicial;
 8. Que, em Agosto de 2006, a Ré acompanhada do marido, Feliciano Adão Mateus Bendinha e da sua irmã, Ana Rodrigues Policarpo, contactou o Sr. Dr. Pinto Baptista, na qualidade de representa legal do Autor no sentido de concluir o pagamento de USD 9.840,00 (Nove Mil, Quatrocentos e Oitenta Dólares Americanos), mas, sem se fazer acompanhar dos juros correspondentes. Tendo o Sr. Dr. Pinto Baptista comparecido sem a testemunha e sem o termo de entrega, conforme estava estipulado, o que, inviabilizou a entrega dos valores;
 9. Que, em Novembro de 2006, a Ré teve de viajar para Lisboa em tratamento médico, de onde regressou em Dezembro do mesmo ano;
 10. Que, em virtude da situação criada pelo Sr. Dr. Pinto Baptista, a Ré viu-se obrigada a constituir Advogado para resolver a questão junto do mesmo (Sr. Dr. Pinto Baptista), mas, este nunca se mostrou disponível para um encontro com o mandatário da Ré,

3.
m
v
l

não obstante ter-se comprometido a reunir no escritório deste último;

11. Que, dado o comportamento do Sr. Dr. [REDACTED], o Advogado da Ré viu-se obrigado a telefonar para o Autor no sentido de lhe entregar o valor de USD 9.840,00 (Nove Mil, Quatrocentos e Oitenta Dólares Americanos), ao que este lhe respondeu que, não podia resolver o assunto pessoalmente, na medida em que, o Sr. Dr. [REDACTED] ainda era o seu representante legal para resolução da questão.

O Autor replicou no sentido de sustentar a sua posição anterior, vide fls. 56 a 60 dos autos.

Realizada a audiência de Tentativa de Conciliação, mas, a mesma não logrou êxito, na medida em que, a Ré e o seu mandatário judicial não compareceram na mesma, tendo o Autor requerido o prosseguimento dos autos até decisão final, uma vez que, em seu entender não há possibilidade de as partes chegarem à acordo, vide fls. 68 e v dos autos.

Proferido o Despacho Saneador – Sentença, veio o Tribunal “a quo” julgar procedente a acção e, em consequência, condenou a Ré no pedido (fls. 70 a 73).

Inconformada com a decisão, a Ré interpôs recurso de Apelação (fls. 79).

Admitido o recurso como sendo o próprio, com subida nos próprios autos e com efeito suspensivo (fls. 80), veio a Apelante juntar as alegações (fls. 117 a 124), alegando o seguinte:

1. Que, a Juíza “a quo” ao decidir conforme o fez, não teve em conta os factos apresentados pela Apelante na sua Contestação, *mormente*, a **Revisão** do Contrato Promessa realizada entre as partes e, da **cláusula penal** nela acordada e, ainda sobre o art.º 830.º do CC, que a Apelante suscitou;
2. Que, na revisão do Contrato Promessa, as partes decidiram o seguinte:
 - a) Aumentar o número de prestações para facilitar o seu cumprimento;
 - b) O pagamento de juros de 10% sobre a prestação não realizada, isto é, em caso de incumprimento por parte da promitente compradora.
3. Que, do que ficou atrás transcrito resulta claro que, as partes entenderam, dentro dos limites legais fixar o conteúdo diferente do previsto no CC em matéria de **cláusula penal**. Contudo, sendo factos controvertidos, a Juíza “a quo” não se pronunciou sobre os mesmos.

Concluiu dizendo que, a Juíza “a quo” não andou bem ao declarar resolvido o Contrato Promessa celebrado entre Apelante e Apelado, com

base no art.º 442.º do CC, pois, com a cláusula penal transcrita, quiseram as partes não aplicar ao contrato o disposto no art.º 442.º do CC. Que, com o Saneador-Sentença, a Juíza “a quo” violou o disposto nos arts. 405.º e 830.º do CC e 668.º n.º 1, al. d) do CPC.

Termina pedindo a revogação do Saneador-Sentença recorrido por ter julgado contra a vontade das partes plasmada no Contrato e contra a lei expressa.

O Apelado juntou contra-alegações (fls. 143 a 146) alegando o seguinte:

- a) Que, o Tribunal “a quo” decidiu e declarou resolvido o Contrato Promessa de Compra e Venda do apartamento em apreço, com fundamento na não conclusão por parte da Apelante do pagamento do preço do contrato, dentro do prazo acordado e, no desinteresse manifestado pelo Apelado;
- b) Que, como a própria Apelante confessa, volvidos um (1) ano, isto é, em 2004, perante o desinteresse do Apelado na conclusão do negócio procurou contactar o representante daquele para efectuar o pagamento do remanescente do preço;
- c) Que, o então representante do Apelado já não faz parte do mundo dos vivos e, tendo conhecimento deste facto, repetindo o que já disse em outras peças, à Apelante atira todas as culpas para aquele (representante do Apelado) que, por sinal, não pode vir aos autos contradizer;
- d) Que, com o que se convencionou designar por “Revisão do Contrato Promessa de Compra e Venda”, as partes acordaram nova modalidade de pagamento, fixando-a em oito (8) prestações mensais, ou seja, o pagamento deveria ser concluído dentro de um prazo de oito (8) meses, isto é, de Janeiro à Agosto de 2003;
- e) Que, a resolução da promessa decidida pelo Juiz da causa encontra fundamento bastante na doutrina, jurisprudência e na lei. Conforme Galvão Teles, “o sinal vale como cláusula penal compensatória que, supõe a rescisão do contrato-promessa por incumprimento e, não como cláusula penal moratória como acontece em caso de simples mora”;
- f) Que, ao não realizar a sua prestação dentro do prazo fixado e, perante a manifestação de desinteresse sobre a mesma por parte do Apelado, significa que, a obrigação não foi, definitivamente cumprida pela Apelante, o que originou, conseqüentemente, o direito potestativo de resolução por impossibilidade da referida prestação (n.º 1, do art.º 808.º do CC);
- g) Que, o incumprimento definitivo por culpa do promitente-comprador (Apelante), aliado, ao desinteresse no negócio manifestado pelo promitente-vendedor (Apelado), pressupõe a perda do sinal e a resolução do contrato.
- h) Que, as prestações em falta excedem a oitava (8.ª) parte do preço, sendo, portanto, legítimo a resolução do contrato (cfr. art.º 934.º do CC).

162
4
[Handwritten signature]

Conclui dizendo que, a decisão do Juiz da causa não foi tomada em violação ao princípio da liberdade contratual previsto no art.º 405.º do CC, muito menos as regras referentes ao sinal, previstas nos arts. 442.º e 830.º do CC, basicamente:

- i. No incumprimento definitivo por parte da Apelante, consubstanciando, na não realização da prestação dentro do prazo fixado, tratando-se de uma venda à prestações;
- ii. No conseqüente desinteresse na prestação manifestado pelo Apelado.

Termina pedindo a prevalência da decisão do Tribunal de 1.ª instância.

Remetidos os autos ao Digno Representante do Mº Pº, junto desta Câmara, o mesmo emitiu a competente vista, pugnando pela confirmação da decisão recorrida (fls. 147 e v).

Correram os vistos legais.

Tudo visto cumpre decidir:

II. As questões de recurso

Sendo o âmbito e o objecto do recurso delimitados (para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso) pelas conclusões formuladas pela recorrente – artigos 660.º, n.º 2; 664.º; 684.º, n.º 3; e 690.º, n.º 3, todos do CPC, emergem como questões a apreciar e decidir no âmbito do presente recurso as seguintes:

1. *Saber se com o Saneador-Sentença, a Juíza “a quo” violou o disposto nos arts. 405.º e 830.º do CC e 668.º n.º 1, al. d) do CPC;*
2. *Saber se a Juíza “a quo” andou bem ou não ao declarar resolvido o Contrato Promessa celebrado entre Apelante e Apelado com base no art.º 442.º do CC.*

FACTOS PROVADOS

A decisão recorrida julgou provados os seguintes factos (fls. 71 a 72):

- I. Que o Autor e a Ré celebraram a 31 de Julho de 1999, um Contrato-Promessa de Compra e Venda do apartamento A, do 2.º Andar do Prédio n.º 55, sito na Rua Eugénio de Castro;
- II. Que o preço foi fixado em USD 27.000,00 (Vinte e Sete Mil Dólares Americanos);
- III. Que na data da assinatura do Contrato a Ré entregou ao Autor a quantia de USD 5.000,00 (Cinco Mil Dólares Americanos) a título de sinal;
- IV. Que o restante valor deveria ser pago em três prestações, no prazo de doze (12) meses;

- 163
4
- V. Que, posteriormente, no ano de 2003 foi revisto o Contrato e renegociadas as modalidades de pagamento;
 - VI. Que a Ré pagou um total de USD 14.760,00 (Catorze Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos);
 - VII. Que até a presente data, o valor em falta não foi pago.

III. **Apreciando**

Apreciaremos as questões de maior relevo suscitadas no âmbito do presente recurso.

Com o Saneador-Sentença, a Juíza “a quo” violou o disposto nos arts. 405.º e 830.º do CC e 668.º n.º 1, al. d) do CPC?

De acordo com os autos constata-se que, a Ré ora Apelante alega que, o Saneador-Sentença violou o disposto nos arts. 405.º e 830.º do CC e 668.º n.º 1, al. d) do CPC.

Existirá razão de ser nesta alegação da Apelante?

Vejamos:

Nos termos da legislação processual civil vigente, o juiz não deve omitir o pronunciamento de questões que tem a obrigação de conhecer, sob pena de nulidade da sua decisão. Trata-se, pois, de um dever imposto pela própria lei, no qual, o magistrado em momento algum deve furtar-se do pronunciamento das referidas questões.

Nesta conformidade, constitui questão fundamental no presente objecto de recurso saber se, o Saneador-Sentença ora recorrido, se mostra omissivo ou não em relação aos factos alegados pela Apelante no âmbito do presente recurso.

Assim sendo, no caso vertente mostra-se imprescindível para a dissipação da problemática ora suscitada que, se deva dar uma olhadela no Saneador-Sentença ora recorrido, no sentido da obtenção da resposta que se impõe para a questão em análise, uma vez que, há toda a necessidade de sabermos se, o Tribunal “a quo”, terá ou não violado o disposto nas referidas normais legais.

Compulsados os autos vislumbra-se que, o Saneador-Sentença proferido pelo Tribunal “a quo” julgou a acção procedente e, conseqüentemente, declarou resolvido o Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes, por considerar ter havido incumprimento da promessa por parte da Apelante, baseando a sua decisão nos elementos constantes no processo. Nesta conformidade, o Tribunal “a quo” fundamentou a sua decisão através dos factos considerados como provados já por nós transcritos (fls. 71 e 72), razão pela qual, não vislumbramos ter deixado

de se pronunciar sobre questões que tem obrigação de pronunciar-se, nos termos do art.º 668.º n.º 1, al. d) do CPC. Ou seja, no caso *sub judice* verifica-se sem quaisquer equívocos que, a decisão judicial ora recorrida, em momento algum foi omissa quanto as questões nucleares levantadas pelas partes, sendo que, foram todas minuciosamente analisadas pela instância recorrida.

Assim sendo, não houve omissão de questão alguma no Saneador-Sentença ora recorrido, não enfermando, desta feita, da nulidade prevista na al. d), do art.º 668.º do CPC, conforme propugnou a Apelante nas suas alegações de recurso.

Não se vislumbra, outrossim, qualquer violação do princípio da liberdade contratual regulado no alegado art.º 405.º do CC.

Nestes termos, entende este Tribunal que, terá andado bem a Instância “a quo”.

A Juíza “a quo” andou bem ou não ao declarar resolvido o Contrato Promessa celebrado entre Apelante e Apelado, com base no art.º 442.º do CC?

Conforme atestam os autos, a razão de ser da interposição da presente apelação não é, nada mais, nada menos, que, o Despacho Saneador-Sentença que julgou procedente a acção proposta pelo Autor, ora, Apelado e, em consequência, resolveu o Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes sobre apartamento A, do 2.º Andar do Prédio n.º 55, sito na Rua Eugénio de Castro, vide fls. 54 a 59 dos autos. Do referido despacho, a Apelante não se conformou, razão pela qual, decidiu recorrer.

Assistirá razão para a Apelante impugnar o douto Despacho Saneador-Sentença?

Vejamos:

Antes de qualquer consideração de fundo no que tange ao objecto em análise, urge a necessidade de fazermos uma breve incursão sobre o instituto jurídico do Contrato-Promessa, na medida em que, o litígio que despoletou a presente demanda decorre de um alegado incumprimento deste contrato. Nas palavras do Prof. Mário Júlio de Almeida Costa *in* Direito das Obrigações, Págs. 379-380, 11.ª Edição Revista e Actualizada, Almedina – 2008, a promessa de contrato futuro ou *contrato-promessa*, como a própria lei define, consiste na “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato” (art.º 410.º, n.º 1, do CC). O seu domínio normal, que decorre do referido conceito, é a promessa de celebração de um contrato.

165
✕

Por outro lado, o legislador consagrou a presunção de existência de *sinal* para toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço (art.º 441.º do CC).

Outrossim, da factualidade provada vislumbra-se que, (i) as partes celebraram no dia 31 de Julho de 1999, um Contrato-Promessa de compra e venda de um imóvel, já acima identificado, no qual, (ii) as mesmas (partes) convencionaram o pagamento do preço global do referido imóvel na ordem dos USD 27.000,00 (Vinte e sete Mil Dólares Americanos). Do valor global estipulado à título de preço, (iii) veio à Ré na data da assinatura do Contrato entregar ao Autor a quantia de USD 5.000,00 (Cinco Mil Dólares Americanos), a título de antecipação parcial do cumprimento da obrigação de pagamento do preço à que se encontrava adstrita. Ademais, por meio da Cláusula 2.ª do Contrato-Promessa inicial, (iv) as partes estipularam que, o pagamento total do preço, deveria ser efectuado em três (3) prestações, ao longo de um período de doze (12) meses; (v) que, posteriormente, no ano de 2003 foi revisto o Contrato e renegociadas as modalidades de pagamento; (vi) a Ré, ora Apelante, pagou um total de USD 14.760,00 (Catorze Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos); (vii) mas, até a presente data, o valor em falta não foi pago.

Não obstante o acima expandido, constata-se, que, no pretérito dia 19 de Maio de 2003, o Apelado endereçou à Apelante uma carta denominada "Incumprimento do Contrato-Promessa", informando-a de que, em virtude da falta de cumprimento da sua promessa de pagamento do preço do imóvel, aquele lançaria mão à uma acção judicial no sentido de resolver o contrato, mas, que ainda estaria disponível para uma solução extra-judicial. Na decorrência da interpelação feita, veio à Apelante no dia 30 de Junho de 2003, a efectuar o pagamento de USD 2.760,00 (Dois Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos). Nesta mesma data, no intuito de facilitar o pagamento à Apelante, foi revisto o referido Contrato-Promessa pelas partes, no qual, aumentou-se o número de prestações, das três (3) iniciais para oito (8) que, seriam pagas de seis (6) em seis (6) meses, pela ora Apelante na qualidade de promitente-compradora, no montante de USD 2.760,00 (Dois Mil, Setecentos e Sessenta Dólares Americanos), conforme acima narrado. Desde essa data (dia 30 de Junho de 2003), somente no dia 02 de Agosto de 2004, a Apelante voltou a pagar ao Apelado a quantia de USD 7.000,00 (Sete Mil Dólares Americanos), correspondentes à 3.ª, 4.ª e 5.ª prestação, conforme observação feita no Termo de Entrega, isto é, volvidos mais de um (1) ano, em total contraste com o prescrito na Revisão do Contrato-Promessa de Compra e Venda.

Em virtude disto, o Apelado intentou a presente acção judicial para ver resolvido o Contrato celebrado com a Apelante, invocando para o efeito, por um lado, o incumprimento da promessa por parte desta e, por outro lado, a perda do interesse na prestação da Apelante. Mas, a Apelante em sua defesa invocou que, as partes entenderam, dentro dos limites legais,

166
S.
M.
H.
C

fixar o conteúdo diferente dos previstos no Código em matéria de cláusula penal, ou seja, ao invés de aplicarem o art.º 442.º do CC, entenderam reiterar a cláusula penal prevista na Cláusula III do Contrato de Revisão. Assim sendo, o Contrato de 30 de Junho de 2003 se consubstancia no pagamento de juros de mora à taxa de 10% sobre o valor da prestação não realizada, isto é, 10% x 276,00 x o número de prestações em falta e, nesta conformidade, o Autor só teria direito a receber os USD 9.480,00 (Nove Mil, Quatrocentos e Oitenta Dólares Americanos), acrescidos de 10% das prestações não realizadas.

No que respeita aos fundamentos de defesa apresentados pela Apelante, vale ressaltar o seguinte: aquando da outorga do Contrato-Promessa constatou-se que, efectivamente, as partes estipularam uma cláusula penal de 10%, por cada prestação em atraso por parte da promitente-compradora aqui Apelante.

Ora, neste particular é importante frisar que, na esteira do Prof. Carlos Alberto B. Burity da Silva *in* Teoria Geral do Direito Civil, Págs. 581-582, Coleção da Faculdade de Direito da UAN, Luanda – 2004, a cláusula penal, é a estipulação através da qual as partes fixam, num momento prévio, as consequências do eventual incumprimento do negócio jurídico. Trata-se de uma cláusula acessória típica muito frequente cuja estipulação visa, essencialmente, proteger o interesse do credor, não só por funcionar como um meio de determinar o devedor a cumprir, mas por, em princípio, eliminar o litígio quanto ao valor dos danos a indemnizar. Ao tratar da “fixação contratual dos direitos do credor” o CC estabelece o regime geral da cláusula penal no art.º 810.º e seguintes, constatando-se que pode ela revestir duas modalidades: cláusula penal compensatória (consoante tenha sido estipulada como valor da indemnização por falta de cumprimento da obrigação) ou moratória (se respeita ao valor da indemnização devida pelo não cumprimento pontual da obrigação, ou seja pela simples mora do devedor).

Feita a abordagem sumária acerca do instituto jurídico da cláusula penal no âmbito do negócio jurídico, constatamos que, ela reveste duas modalidades. Nesta conformidade, torna-se curial ver se no caso vertente qual das modalidades da cláusula penal as partes terão optado, fazendo, desta feita, recurso ao que consta no Contrato-Promessa de Compra e Venda outorgado. Compulsados os autos vislumbra-se que, as partes convencionaram na Cláusula III do aludido Contrato que, o não cumprimento da referida Cláusula, importaria o pagamento de Juros de Mora de 10% do valor global do imóvel.

Assim sendo, não há quaisquer equívocos no que concerne a interpretação no dispositivo III inserto no Contrato-Promessa outorgado pelas partes. Ou seja, da leitura do mesmo constata-se que, as partes atribuíram carácter de cláusula penal moratória, ao pagamento de 10% de Juros de Mora em cada prestação não realizada na data

167
37
m
v

convencionada para o efeito, isto é, ao valor da indemnização devida pelo não cumprimento pontual da obrigação, pela simples mora do devedor.

Deste modo, ao contrário do propugnado pela Apelante em sua defesa, o pagamento de 10% de Juros de Mora estipulado no Contrato por cada prestação não realizada, em momento algum deve ser considerado como sendo cláusula penal indemnizatória, mas sim, como cláusula penal moratória, uma vez que, é a sanção convencionada pelas partes em caso de não cumprimento pontual da obrigação pelo devedor aqui Apelante.

Outrossim, em matéria de incumprimento de contrato-promessa torna-se curial referenciar que, o mesmo encontra-se submetido ao regime geral do não cumprimento das obrigações, existindo particularidades relevantes à propósito da *execução específica* (n.º 1, do art.º 830.º do CC) e da *resolução do contrato*. No caso da execução específica, se o promitente, na hipótese de promessa unilateral, ou qualquer dos promitentes, sendo o contrato-promessa sinalagmático, não celebrar o negócio definitivo, cabe à outra parte a faculdade de conseguir sentença que substitua a manifestação de vontade do faltoso. A esse pedido (execução específica) pode cumular-se o da indemnização moratória correspondente aos danos sofridos pelo atraso no cumprimento da promessa. No caso de resolução do contrato, importa distinguir se, existe ou não, sinal. Na falta deste, a indemnização apura-se de harmonia com as regras gerais da responsabilidade civil e tende a cobrir os danos efectivos. Quando haja existência de sinal, as coisas passam-se de forma diferente. Ou seja, perder-se-á o sinal ou restituir-se-á o mesmo (sinal) em dobro, consoante a parte que não cumpriu foi a que o entregou ou recebeu (n.º 2, do art.º 442.º do CC).

Dessas duas consequências (*execução específica ou resolução do contrato*), previstas no nosso ordenamento jurídico em matéria de incumprimento de contrato-promessa, vislumbra-se, como sendo relevante para o caso vertente, a segunda, isto é, a resolução do contrato.

Porém, antes de quaisquer considerações de fundo sobre a questão submetida a nossa apreciação, entendemos ser de carácter elementar que, tenhamos algumas linhas acerca de outra figura, que, de certa forma, tende a ser associada a da resolução. A figura em questão não é, nada mais, nada menos, que, o instituto jurídico da denúncia.

No dizer do Prof. Carlos Alberto da Mota Pinto *in Teoria Geral do Direito Civil*, Pág. 631, 4.ª Edição Por: António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, 2.ª Reimpressão, Coimbra Editora, (...) a *denúncia* caracteriza-se especificamente por ser a faculdade existente na titularidade de um contratante de, mediante mera declaração, fazer cessar uma relação contratual ou obrigacional em sentido amplo, a que está vinculado, emergente de um contrato bilateral ou plurilateral. Na senda do referido professor, se não se exige como pressuposto ou requisito da denúncia uma *justa causa*, um motivo particular, a denúncia diz-se *ad nutum* ou

168

S.
Am
bks
/

ad libitum. Nela se manifesta uma pura e simples vontade, não carecida de justificação (uma *nuda voluntas*), do autor da denúncia.

Deve reconhecer-se, nos contratos *de duração ou por tempo indeterminado*, a existência de um poder de denúncia sem uma específica causa justificativa. O fundamento material desta denunciabilidade *ad nutum* é a tutela da liberdade dos sujeitos, que seria comprometida por um vínculo demasiadamente duradouro. Por isso, tal poder de denúncia existe mesmo na falta de norma jurídica ou cláusula contratual explícita.

Outrossim, como ensina e muito bem Galvão Telles (*Direito das Obrigações*, Págs. 450-451, 7.^a Edição-Reimpressão, Coimbra Editora), nos contratos bilaterais vigora o princípio da **interdependência das obrigações**. Ou seja, nos *contratos bilaterais ou sinalagmáticos* as partes obrigam-se *reciprocamente* e portanto *cada uma delas é credora e devedora da outra*. Do contrato nascem duas obrigações contrapostas com objectos diferentes. Essas duas obrigações, oriundas da mesma fonte, estão ligadas entre si: são *interdependentes*. Esta interdependência significa que, *se uma das obrigações não for cumprida, a outra não o será também*.

Das aplicações do princípio da interdependência das obrigações, uma delas comporta o seguinte:

- i. Se uma das partes desrespeita o acordo, a outra tem o direito de pôr termo a este (acordo): é a *resolução do contrato por inexecução*.

Pois, seria contrário à justiça ter uma das partes de permanecer sujeita ao contrato depois de a outra o violar. Por isso a lei, dando expressão a essa exigência, vem em socorro do contraente ofendido outorgando-lhe o direito de resolver o contrato.

A resolução supõe que um dos contraentes não executou culposamente o contrato e que o outro o executou ou se prestou a executá-lo. É preciso, em suma, que uma das partes esteja em falta e a outra não. Como se vê, torna-se necessário que o não cumprimento seja *imputável* ao devedor.

A resolução do contrato por inexecução reveste carácter *extrajudicial*. Significa isto que o credor, para a obter, não tem de recorrer ao tribunal. É ele próprio que resolve o contrato. Em caso de litígio o tribunal será chamado, *não a decretar a resolução, mas a verificar se ela juridicamente se deu*, isto é, se se reuniam as condições necessárias para o credor poder romper o contrato por sua vontade unilateral. Não há, assim, que propor uma acção resolutória, de natureza *constitutiva* [art.º 4, n.º 2, al. a) do CPC]. A acção que venha a intentar-se em ordem a esclarecer o referido ponto será de *simples apreciação ou, quando muito, de condenação* [art.º 4.º, n.º 2, als. a) e b) do CPC].

169

[Handwritten signatures]

Numa palavra, não segue o sistema da resolução «ope iudicis» mas o da resolução «ope voluntatis». A resolução, sendo obra *do credor e não do juiz*, opera por efeito da vontade do primeiro. Mas é necessário, obviamente, que este leve essa sua vontade ao conhecimento da outra parte, isto é, que lhe *comunique* a sua decisão de resolver o contrato. Qualquer meio de comunicação serve, desde que se possa fazer a sua prova. *O contrato considera-se resolvido a partir do momento em que a comunicação for recebida pelo destinatário.*

Quer com isto dizer-se que, a resolução (art.º 808.º, n.º 2 do CC) opera-se por meio de declaração unilateral, receptícia do credor (art.º 436.º do CC), que se torna irrevogável, logo que chega ao poder do devedor ou é dele conhecida (arts. 224.º, n.º 1 e 230.º, n.ºs 1 e 2, ambos do CC), e goza de eficácia retroactiva; com a resolução do contrato é cumulável o direito a indemnização, circunscrita ao prejuízo que o credor não sofreria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse negativo ou de confiança) (A. Varela, *Obrigações*, 2.ª ed., 2.º-104 e ss).

E mais, a resolução do contrato bilateral, que é equiparada, quanto aos seus efeitos, à declaração de nulidade e à anulação do negócio jurídico (art.º 433.º do CC), tem, como estas (art.º 289.º, n.º 1 do CC), valor retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes (art.º 434.º, n.º 1 do CC). Retroage à data do contrato, produzindo efeito «ex tunc». O contrato desaparece no passado, tendo-se por não celebrado. As partes ficam desligadas dos seus compromissos como se nunca os tivessem contraído. Nenhuma delas pode ser compelida a executar esses compromissos; e, se o autor da resolução já satisfizesse o seu, tem direito a reaver por inteiro o que prestou (art.º 801.º, n.º 2 do CC). A resolução do contrato não é, em muitos casos, suficiente. O autor dela conserva ou readquire o objecto da sua obrigação, mas pode ter sofrido *prejuízos* e é justo que estes lhe sejam indemnizados. Daí permitir-lhe a lei que cumule a *resolução* e a *indemnização* (art.º 801.º, n.º 2 do CC).

Ora, feita a distinção entre as figuras da *denúncia* e da *resolução*, constatou-se que, os referidos institutos jurídicos, não obstante confundidos, ainda assim, são completamente diferentes. A primeira (denúncia), reportando-se aos contratos de *duração/tempo indeterminado ou de execução continuada*, não implica a existência de justa causa para o efeito, bastando a mera declaração para fazer cessar uma relação contratual ou obrigacional, v.g. *contrato de trabalho* ou *contrato de arrendamento*.

A segunda (resolução), não obstante operar-se também por meio de declaração unilateral do credor dirigida ao devedor, para ser válida, esta carece de certos pressupostos. Ou seja: a resolução supõe que um dos contraentes não executou culposamente o contrato e que o outro o executou ou se prestou a executá-lo. Quer com isto dizer-se que, a resolução de um contrato, carece da chamada *justa causa* para a sua legítima operabilidade, v.g. *violação ou incumprimento contratual*.

170
4

Deste modo, vislumbra-se sem quaisquer equívocos que, o instituto jurídico subsumível ao caso vertente, não é nada mais, nada menos que, o da resolução contratual.

Com efeito, para aferirmos se, efectivamente, houve ou não incumprimento definitivo por parte da Ré, ora Apelante, para que, se legitime a operabilidade da resolução do Contrato-Promessa celebrado pelas partes, cumpre-nos, mais uma vez, dar uma vista de olhos aos factos provados pela decisão recorrida.

Da referida factualidade provada constata-se nos pontos I e V, que, as partes haviam celebrado o Contrato-Promessa de Compra e Venda do apartamento em litígio, no longínquo dia 31 de Julho de 1999, mas, não obstante a preclusão do prazo inicial que, por sinal a Apelante não logrou cumprir com a sua prestação, ainda assim, o Apelado concedeu-lhe outro prazo suplementar aquando da revisão do Contrato. Ademais, de acordo com o ponto VII dos factos provados, nem mesmo com a concessão deste prazo suplementar, a Apelante cumpriu com a sua obrigação de pagamento do preço, situação que se mantém inalterada até a presente data (2018), isto é, volvidos cerca de 19 (dezanove) anos desde a celebração do Contrato-Promessa.

Todavia, na senda do acima verificado, para lançar-se mão ao instituto jurídico da resolução do contrato, torna-se imprescindível por parte do credor, que, este proceda com a chamada interpelação admonitória, prevista no n.º 1, do art.º 808.º do CC. Para o efeito, cumpre-nos verificar se, no caso dos presentes autos, o Autor, ora Apelado, observou o estatuído por esta norma.

No caso vertente, constata-se, que, no pretérito dia 19 de Maio de 2003, o Apelado endereçou à Apelante uma carta denominada "*Incumprimento do Contrato-Promessa*", informando-a de que, em virtude da falta de cumprimento da sua promessa de pagamento do preço do imóvel, aquele lançaria mão à uma acção judicial no sentido de resolver o contrato, mas, que ainda estaria disponível para uma solução extra-judicial. Na sequência desta interpelação, veio a Ré, ora Apelante, proceder com o pagamento de algumas prestações, sendo que, desde essa altura (02 de Agosto de 2004), até ao presente momento (2018), não mais efectuou qualquer pagamento, e, pelo andar da carruagem, não pretende fazê-lo.

Ante o exposto, não se vislumbra a estipulação de um prazo razoável por parte do Apelado para que, a sua não observância pela Apelante, despolete o mecanismo da perda do interesse na prestação e converta a mora desta em incumprimento definitivo. Porém, não obstante ser o propugnado pelo legislador em sede de mora na generalidade dos contratos sinalagmáticos, ainda assim, o requisito estatuído pelo n.º 1, do art.º 808.º do CC (interpelação admonitória), para converter a mora

171
4
3.
m
h
/

em incumprimento definitivo não vale para o contrato-promessa em que há sinal e tradição da coisa, como no caso vertente.

Neste particular, constata-se nas anotações ao art.º 808.º, feitas por Abílio Neto *in* Código Civil Anotado, Pág. 816, 18.ª Edição Revista e Atualizada, Janeiro/2013, Ediforum, o seguinte:

I - (...); **II** - O regime de conversão da mora em não cumprimento definitivo, consagrado no art.º 808.º, n.º 1, do CC, não vale para o contrato-promessa em que há sinal e tradição da coisa, pois a lei permite que todas as consequências previstas no art.º 442.º, n.º 2, actuem em caso de simples mora, sem necessidade de prévia conversão da mesma em incumprimento definitivo; **III** - A mora, em tal caso, não implica automaticamente a resolução, mas permite que o contraente não faltoso desencadeie imediatamente esta; **IV** - Trata-se, aliás, de uma "resolução" em sentido impróprio, visto que, podendo levar à extinção do contrato, permite ainda que a outra parte actue por forma a obrigar ao cumprimento do mesmo (STJ, 21-1-2003: *CJ/STJ*, 2003, 1.º-44).

Ainda na senda da referida obra: **I** - O regime regra da conversão da mora em não cumprimento definitivo, consagrado no art.º 808.º, n.º 1, do CC, sofre alteração tratando-se de contrato-promessa com entrega de sinal. **II** - Neste caso, a simples mora do devedor no contrato-promessa permite ao credor desencadear automaticamente a resolução do contrato (STJ, 8-3-2005: *CJ/STJ*, 2005, 1.º -120).

Nesta conformidade, o caso dos presentes autos atesta que, no Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado pelas partes, houve sinal e tradição da coisa (apartamento), situação que, na senda do acima exposto, dispensa por parte do promitente fiel a interpelação admonitória com fixação de prazo razoável para o cumprimento da obrigação do promitente faltoso, estatuída no n.º 1, do art.º 808.º do CC.

Ademais, o decurso do tempo de mora da Ré, ora Apelante, isto é, desde a celebração do Contrato (1999), até ao presente momento (2018), leva a que um homem *médio*, colocado na posição de um credor normal de uma relação obrigacional perca o interesse na prestação da mesma. Neste particular é importante referir que, "*a objectividade da perda do interesse do credor na prestação, reclamada pelo art.º 808.º do CC, determinante do incumprimento definitivo, é verificável se fundada em causa objectiva, razoavelmente compreensível e aceitável ao juízo comum de pessoas normais em actuação negocial, de boa-fé, de lisura e de honestidade no trato, ainda que em fase de mora por parte de uma delas*" (STJ, 10-3-2005: *CJ/STJ*, 2005, 1.º -126).

Assim sendo, a par dos esforços feitos pelo Apelado no sentido de ver celebrado o Contrato Definitivo de Compra e Venda do imóvel, constata-se que, a cessação voluntária dos pagamentos aos 02 de Agosto de 2004 por parte da Apelante, constituiu fundamento bastante para que aquele (Apelado) perdesse o interesse na prestação (art.º 808.º do CC) e,

172
24
3
mm
nter

consequentemente, considerar-se ter havido incumprimento definitivo da obrigação que impendia sobre à Apelante, o que confere ao Apelado o direito de resolução do Contrato, receber o que prestou, no caso o apartamento objecto do litígio e, por último, fazer seu o sinal entregue pela Apelante, nos termos dos arts. 801.º, n.º 2 e 432.º e seguintes, e n.º 2, do 442.º do CC.

Respondendo a questão acima colocada, diremos que, não assiste razão à Apelante, na medida em que, a mesma na qualidade de promitente-compradora do imóvel objecto do presente litígio, não cumpriu com a obrigação de pagamento do preço que a si impendia, razão pela qual, o Apelado perdeu o interesse na prestação daquela e, desta feita, a lei confere-lhe o direito de resolução do referido Contrato nos termos das disposições constantes no parágrafo anterior.

Outrossim, uma questão não menos importante que se verificou nos presentes autos, consubstanciado no facto de, o Autor, ora Apelado, ter pedido ao Tribunal a resolução do Contrato-Promessa celebrado com a Apelante. Ora, de acordo com o acima exposto, a resolução contratual é um direito que assiste ao contraente fiel, ou seja, ela basta-se com o incumprimento definitivo da obrigação do contraente faltoso e a sua comunicação a este, sendo que, é desnecessária a actuação do Tribunal. A resolução do contrato por inexecução reveste carácter *extrajudicial*. Significa isto que o credor, para a obter, não tem de recorrer ao tribunal. É ele próprio que resolve o contrato. Em caso de litígio o tribunal será chamado, não a decretar a resolução, mas a verificar se ela juridicamente se deu, isto é, se se reuniam as condições necessárias para o credor poder romper o contrato por sua vontade unilateral. Mas, o facto de o Autor, ora Apelado, ter pedido a resolução do Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado com a Apelante ao Tribunal, ainda assim, nada prejudica o direito que assiste à aquele (Apelado).

Assim sendo, consideramos ter andado bem o Tribunal "a quo" ao decidir conforme decidiu.

Acordado
pelo Tribunal e fundamentado,
acordam os juizes da 1ª Secção,
desta Câmara para negar provimento
ao recurso e, em consequência, com
firmar a decisão recorrida.

Costas pda Apelante e
Procuradoria a favor do Café
Genral de Justica que se fixa
em Kz: 80.000.00 (oitenta
mil Kwanzas).

Luanda, 17-05-018

