

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 3542/14.7T8STB.E1

Relator: ALBERTINA PEDROSO

Sessão: 21 Dezembro 2017

Votação: UNANIMIDADE

DOCUMENTO PARTICULAR **IMPUGNAÇÃO DE DOCUMENTOS**

PROVA VINCULADA **CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

PRAZO **ESCRITURA PÚBLICA** **COMUNICAÇÃO** **MORA**

EXECUÇÃO ESPECÍFICA DE CONTRATO PROMESSA

REGISTO DE PENHORA **INCUMPRIMENTO DEFINITIVO**

RESTITUIÇÃO DO SINAL **DANO**

Sumário

I - A «impugnação» a que alude o artigo 374.º, n.º 1, CC, não configura uma referência à «impugnação» a que se refere o artigo 571.º do CPC relativa à mera contradição pelo réu dos factos articulados na petição inicial, referindo-se antes à impugnação da genuinidade do documento prevista no artigo 444.º, n.º 1, do CPC, enquanto incidente da instância, porque é através deste concreto meio processual que se procede, no que ao caso importa, «à impugnação da letra ou assinatura do documento particular».

II - Não tendo sido validamente impugnadas, as assinaturas constantes dos documentos em questão nos autos, consideram-se verdadeiras.

III - Atento o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 376.º do CC, encontrando-se reconhecida a autoria dos referidos documentos particulares, e não tendo sido validamente arguida e provada a falsidade dos mesmos, tais escritos fazem prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, considerando-se provados os factos compreendidos na declaração na medida em que forem contrários aos interesses do declarante.

IV - Tratando-se nesta medida de prova vinculada não pode ser afastada por

qualquer outro meio de prova.

V - O mais que podemos concluir na fixação da data de realização da escritura no prazo máximo de oito meses e, portanto, de um prazo para cumprimento do contrato-promessa, é pela existência de um termo essencial subjectivo relativo, significando a sua não observância a possibilidade de atribuição de um fundamento para o direito de resolução do contrato por parte do credor, transformando a mora em incumprimento definitivo, ou havendo apenas mora, na opção pela exigência do cumprimento retardado com a substituição da declaração de venda prometida.

VI - Estando demonstrado que, apesar de algumas solicitações para marcação da escritura, entenda-se por banda do Autor à Ré, esta nunca chegou a comunicar a marcação da escritura, obrigação que contratualmente assumira, não podemos deixar de concluir, em face do disposto no artigo 804.º, n.º 2, do CC, que a Ré se encontrava em mora à data da interposição da presente acção, isto porque, se verificava objectivamente o retardamento da prestação que não foi executada no momento próprio nem depois das solicitações do promitente-comprador para o efeito, quando então ainda era possível, por continuar a ter interesse para este, revelado precisamente pelo pedido principal deduzido.

VII - Tendo o contrato-promessa em apreço eficácia meramente obrigacional, apenas após o pedido de execução específica formulado na presente acção e oportunamente registado, o mesmo é oponível perante terceiros, donde, o registo da acção não tem eficácia relativamente àqueles terceiros que hajam previamente registado direitos incompatíveis com o emergente da presente acção.

VIII - Considerando que o valor da quantia exequenda é superior ao valor do imóvel penhorado, naturalmente não pode deixar de concluir-se que a existência da indicada penhora anterior ao registo da presente acção, constitui facto impeditivo à procedência do pedido principal, com vista à execução específica do contrato, formulado pelo autor na presente acção.

IX - Encontrando-se o imóvel prometido vender onerado com várias penhoras, especialmente com a penhora de valor elevado cujo pagamento a Ré não satisfaz, tal é no caso vertente, e por si só, revelador de uma impossibilidade objectiva de cumprimento, exclusivamente imputável à promitente-vendedora que obsta ao cumprimento do negócio prometido.

X - Concluindo-se ser de reconhecer que toda a quantia paga pelo Autor à Ré tem o carácter de sinal, em função da verificação do incumprimento definitivo e culposos do contrato por parte da promitente vendedora, e atento o preceituado no artigo 442.º, n.º 2, do CC, o promitente-comprador, ora

Apelante, tem o direito a exigir da Ré o pagamento do valor do sinal em dobro, haja ou não dano efectivo decorrente do incumprimento. (sumário da relatora)

Texto Integral

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal^[1]

Acordam na 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora^[2]:

I - RELATÓRIO

1. M... instaurou em 24-11-2014 a presente acção sob a forma de processo comum, contra **I...**, **Ld.ª**, peticionando que:

- a) Seja executado o contrato-promessa celebrado com a ré;
- b) Seja a Ré condenada a entregar o imóvel prometido tal como descrito no dito contrato promessa. Subsidiariamente;
- c) Seja a Ré condenada no pagamento total do dano causado ao Autor, tendo em conta o dobro do sinal dado, bem como todos os montantes pagos em acréscimo ao sinal.

Em fundamento da sua pretensão, alegou, em síntese, que celebrou com a R. um contrato-promessa de compra e venda de uma moradia que à data se encontrava em construção, tendo entregue àquela o montante devido a título de sinal e princípio de pagamento; porém, tendo decorrido o prazo de oito meses para marcação da escritura pública, a Ré nunca a marcou, apesar de interpelada para o efeito.

2. Regularmente citada, a ré contestou, negando ter celebrado quer o “aditamento ao contrato promessa” que fundamenta o pedido, cuja genuinidade impugnou, quer algum contrato-promessa; que o R. não lhe entregou quaisquer quantias a título de sinal, e tão pouco a interpelou para a celebração da escritura definitiva; que não consegue precisar se a assinatura da primeira contraente no documento é ou não do seu legal representante «mas duvida seriamente que possa ser»; a existir, «terá esse documento sido assinado em branco, com qualquer outro propósito que não o estabelecido no documento junto aos autos.

Assim, «não pode a ré deixar de impugnar a genuinidade do documento nos termos do artigo 444.º do Código de Processo Civil, bem como a sua força probatória nos termos do artigo 446.º do mesmo código».

3. Por despacho proferido em 31-03-2016 decidiu-se desatender «à impugnação de documentos na perspectiva do incidente equacionado», por

falta de pagamento da respectiva taxa de justiça.

4. Na audiência prévia ponderou-se a possibilidade do conhecimento do mérito em saneador/sentença, o que posteriormente a julgadora entendeu não se mostrar possível, tendo elaborado despacho saneador e seleccionado os seguintes temas de prova: «se, em que circunstâncias e com que propósito a R. assinou o documento junto a fls. 16 a 18; se o Autor entrou à Ré^[3] as quantias aludidas na p.i.; das putativas interpelações do A. para a R. cumprir o negócio.

5. Realizada a audiência de discussão e julgamento, foi seguidamente proferida sentença onde se julgou a acção totalmente improcedente, por não provada, com a consequente absolvição da Ré do pedido.

6. Inconformado, o Autor apresentou recurso de apelação, finalizando a respectiva minuta com prolixas conclusões^[4] das quais se respiga que pretende seja considerado provado que «o autor cumpriu com o montante referente ao sinal e princípio de pagamento de €99.000 e, conseqüentemente, se condene a Recorrida nos precisos termos do peticionado, sendo que, em caso de execução específica do contrato promessa, com prévia notificação do Recorrente para depósito do remanescente do preço».

7. Não foram apresentadas contra-alegações.

8. Por despacho proferido pela ora Relatora em 11.10.2017, *considerando os pedidos - principal e subsidiário - formulados nestes autos*, e para que este tribunal da relação possa aquilatar da (im)possibilidade da execução específica do contrato e suas consequências, foi determinada a junção aos autos de certidão actualizada da Conservatória do Registo Predial para verificarmos designadamente os ónus e encargos que impendem sobre o imóvel; e de certidão da acção executiva n.º .../14.1TBSTB.1, da qual conste informação sobre o estado daqueles autos. Ponderando-se ainda nesse despacho que nem as partes nem a primeira instância se pronunciaram *sobre as consequências eventualmente decorrentes para cada um dos pedidos formulados nesta acção da existência de penhoras incidindo sobre o imóvel, anteriormente ao registo desta acção para execução específica do contrato*, em cumprimento do preceituado no artigo 3.º, n.º 3, do CPC, foram as partes notificadas para se pronunciarem, querendo.

9. Em cumprimento do determinado naquele despacho, cada uma das partes

procedeu à junção da pertinente certidão, e o autor pronunciou-se afirmando que *só tem interesse na execução específica do contrato, no caso de o imóvel prometido comprar se encontrar expurgado de todo e quaisquer ónus e/ou encargos, e que, a manter-se qualquer ónus ou encargo sobre o imóvel, é interesse do recorrente ser indemnizado, nos termos do pedido subsidiário efetuado nos autos.* Por seu turno, a Ré informou que a exequente naqueles autos, *tem igualmente reconhecido a seu favor o direito de retenção sobre aquele imóvel, tendo solicitado a adjudicação do mesmo para pagamento do seu crédito.*

10. Observados os vistos, cumpre decidir.

II. O objecto do recurso.

Com base nas disposições conjugadas dos artigos 608.º, n.º 2, 609.º, 635.º, n.º 4, 639.º, e 663.º, n.º 2, todos do Código de Processo Civil^[5], é pacífico que o objecto do recurso se limita pelas conclusões das respectivas alegações, evidentemente sem prejuízo das questões cujo conhecimento officioso se imponha, não estando o Tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos produzidos nas conclusões do recurso, mas apenas as questões suscitadas, e não tendo que se pronunciar sobre as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

Assim, vistos os autos, as questões que importa apreciar no presente recurso, atenta a sua ordem lógica, consistem em saber se a indicada matéria deve ser considerada provada; conseqüentemente, se deve ser decretada a execução específica do contrato-promessa de compra e venda e, no caso de impossibilidade da mesma, se o Autor tem direito à indemnização peticionada.

III - Fundamentos

III.1. - De facto

Na sentença recorrida foram **considerados provados** os seguintes factos:

«1. A e R., em 20.julho.2007, celebraram acordo escrito denominado “Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel”, junto a fls. 57 a 59, e que aqui se dá por inteiramente reproduzido, em cujos termos a Ré prometeu vender ao Autor, livre de ónus ou encargos, a moradia urbana destinada a habitação, que à data ainda se encontrava em construção, sita na Urbanização ..., da freguesia de ..., concelho de ..., inscrito na matriz sob o artigo ... daquela freguesia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ..., com área aproximada de 250,00 m2, com Alvará de Licença de habitação n.º .../2007 passado pela Câmara Municipal de ... em 10.04.2007.

2. Nos termos da cláusula segunda o preço acordado para a venda era de € 192.500,00.
3. A modalidade de pagamento é descrita na cláusula terceira do contrato em apreço, onde se refere que 88.000€ (oitenta e oito mil euros) foram pagos no momento de celebração do contrato de promessa, a título de sinal e princípio de pagamento e que a restante quantia no valor de € 104.500,00, seria liquidada até à data da outorga da respetiva escritura de compra e venda, em reforços sucessivos conforme o andamento da respetiva construção.
4. A escritura pública de compra e venda (*vide* clausula 4.º) deveria ser celebrada num prazo máximo de 90 dias após a emissão da licença de habitabilidade emitida pelos serviços competentes, sendo a sua marcação da responsabilidade da primeira outorgante, ora ré.
5. Em 30.janeiro.2008, autor e ré celebraram acordo escrito denominado “aditamento ao Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel”, junto a fls. 16 a 18, e que aqui se dá por inteiramente reproduzido, em cujos termos a Ré prometeu vender ao Autor, livre de ónus ou encargos, a moradia urbana destinada a habitação, que à data ainda se encontrava em construção, sita na Urbanização..., da freguesia de ..., concelho de ..., inscrito na matriz sob o artigo ... daquela freguesia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º..., com área aproximada de 183,75 m2, com Alvará de Licença de habitação n.º .../2008 passado pela Câmara Municipal de ... em 03.11.2008.
6. A modalidade de pagamento é descrita na cláusula terceira do contrato em apreço, onde se refere que 88.000€ (oitenta e oito mil euros) foram pagos no momento de celebração do contrato de promessa, a título de sinal e princípio de pagamento. Mais foi referido que “nesta data foi efetuado um reforço de sinal no valor de € 11.000,00 e que a restante quantia no valor de € 93.500,00, seria liquidada até à data da outorga da respetiva escritura de compra e venda.
7. A escritura pública de compra e venda (*vide* clausula 4.º) deveria ser celebrada num prazo máximo de 8 meses, sendo a sua marcação da responsabilidade da primeira outorgante, ora ré.
8. Apesar de algumas solicitações, a ré nunca chegou a comunicar a marcação da escritura».

E foram considerados não provados os seguintes factos:

«A) O autor cumpriu com o montante referente ao sinal e princípio de pagamento de € 99.000,00.

B) A R. não celebrou com o A. qualquer aditamento a contrato promessa de compra e venda.

C) A R. não celebrou qualquer contrato promessa de compra e venda com o A. de que o doc. n.º 1 junto com a p.i. possa ser um aditamento».

III.2. - O mérito do recurso

III.2.1. - Da impugnação da matéria de facto

Pretende o Recorrente que a matéria de facto dada como não provada, mais concretamente o facto dado como não provado em A) quanto ao pagamento do sinal, deve ser considerado provado não podendo deixar de ser dado como assente que “O autor cumpriu com o montante referente ao sinal e princípio de pagamento de €99.000,00”.

Ora, atento o preceituado no artigo 640.º do CPC relativamente aos ónus a cargo do Recorrente que impugna a matéria de facto, e no artigo 662.º no concernente à modificabilidade da decisão de facto pela Relação, cumpridos aqueles ónus, cumpre verificar se efectivamente a prova produzida nos autos, impõe decisão diversa da recorrida.

Insurge-se o Recorrente contra a ponderação efectuada pela 1.ª instância de que «o “aditamento ao contrato”, na ausência de qualquer confissão do pagamento do sinal, por parte da promitente vendedora, ora ré, não faz prova do mesmo (art.º 376º do CC)», e contra o entendimento de que «as declarações do A., a esse propósito, também não fundam a convicção necessária sobre o mesmo pagamento, cujo ónus de prova incumbia ao A. (n.º 1 do art.º 342.º do CC). É que tendo o A. dito que o pagamento havia sido efetuado por meio de cheques, era fácil ter feito prova documental dessa circunstância, sobretudo ao tomar consciência da impugnação da matéria a tal respeito. Assim, permanecendo dúvida sobre essa matéria, o tribunal socorreu-se da regra do art.º 414.º, do CPC».

Avançaremos, desde já, que o Recorrente tem razão.

Efectivamente, sendo certo que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 342.º do Código Civil^[6], «àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado», não é menos certo que, de acordo com o preceituado no artigo 344.º, n.º 1, do mesmo código «as regras dos artigos anteriores invertem-se quando haja presunção legal (...), e, de um modo geral, sempre que a lei o determine».

Ora, no caso em apreço, em cumprimento do disposto no indicado artigo 342.º, n.º 1, do CC, o A. juntou aos autos prova documental - os escritos referidos em 1. e 5. da matéria de facto provada, denominados “Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel” e “Aditamento ao Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel” - dos factos que alegou relativamente ao pagamento do sinal e reforço de sinal.

Em ambos os documentos particulares em apreço encontram-se apostas

assinaturas, ali referidas como sendo de cada uma das partes outorgantes: a do autor, na qualidade de promitente comprador, e a da pessoa física que representa a sociedade ré, na qualidade de promitente vendedora.

Conforme decorre do preceituado no artigo 374.º, n.º 1, do CC, «a letra e a assinatura, ou só a assinatura, de um documento particular consideram-se verdadeiras, quando reconhecidas ou não impugnadas pela parte contra quem o documento é apresentado, ou quando esta declare não saber se lhe pertencem, apesar de lhe serem atribuídas, ou quando sejam havidas legal ou judicialmente como verdadeiras».

No caso vertente, a Ré ora Recorrida, confrontada com os documentos em causa, alegou na sua contestação quanto ao documento intitulado «Aditamento...», único junto com a petição inicial, que: “Efectivamente, a R. não consegue precisar se a assinatura da primeira contraente naquele documento é ou não do seu legal representante, mas duvida seriamente que possa ser».

Ora, atento o disposto no indicado artigo, a alegação vertida no ponto 6.º da contestação apresentada pela Ré, seria desde logo enquadrável na previsão do artigo 374.º, n.º 1 do CC na medida em que, sendo facto pessoal e do qual não podia deixar de ter conhecimento, aquela se limitou a alegar genericamente, em síntese do sobredito, que “não sabe se a assinatura lhe pertence”. Assim, a consequência de tal alegação genérica quanto à assinatura do legal representante da ré no referido documento, não podia deixar de ser a de que a assinatura do «Aditamento...» fosse tida como verdadeira, nos termos do referido preceito legal. E o mesmo se diga quanto ao documento escrito, posteriormente junto pelo Autor, denominado «Contrato...».

Efectivamente, pese embora a Recorrida tenha invocado logo no artigo 10.º da contestação que impugnava a genuinidade do documento n.º 1 junto pelo Recorrente com a petição inicial, bem como a sua força probatória, convocando os artigos 444.º e 446.º do CPC, o mesmo fazendo expressamente quanto ao documento denominado «Aditamento...» após a respectiva junção, a verdade é que não liquidou a taxa de justiça devida pelo incidente, apesar de notificada para o efeito, tendo o Tribunal proferido despacho «desatendendo a tal impugnação», não restando conseqüentemente quaisquer dúvidas que os documentos em causa não podem considerar-se validamente «impugnados». Na verdade, a «impugnação» a que alude o artigo 374.º, n.º 1, CC, não configura uma referência à «impugnação» a que se refere o artigo 571.º do CPC relativa à mera contradição pelo réu dos factos articulados na petição inicial, referindo-se antes à impugnação da genuinidade do documento prevista no artigo 444.º, n.º 1, do CPC, enquanto incidente da instância, porque é através deste concreto meio processual que se procede, no que ora

importa, «à impugnação da letra ou assinatura do documento particular». Consequentemente, só podemos concluir que, não tendo sido validamente impugnadas, as assinaturas constantes dos documentos em questão nos autos, consideram-se verdadeiras.

Assim sendo, atento o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 376.º do CC, encontrando-se reconhecida a autoria dos referidos documentos particulares, e não tendo sido validamente arguida e provada a falsidade dos mesmos, tais escritos fazem prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, considerando-se provados os factos compreendidos na declaração na medida em que forem contrários aos interesses do declarante.

Tratando-se de prova vinculada não pode ser afastada por qualquer outro meio de prova, donde não se possa concordar com o entendimento expresso pela primeira instância de que «o “aditamento” ao contrato, na ausência de qualquer confissão do pagamento do sinal, por parte da promitente vendedora, ora ré, não faz prova do mesmo (art.º 376.º do CC)», quando expressamente deu como provada a celebração entre as partes e nos respectivos termos, quer do contrato promessa de compra e venda, quer do “aditamento” àquele, mercê dos documentos juntos aos autos pelo ora Recorrente.

Na verdade, conforme se expendeu no Acórdão da Relação de Coimbra de 17-12-2014^[7]: «A demonstração da genuinidade do texto do documento particular transforma o documento em confessório, i.e., os factos nele relatados consideram-se provados na medida em que forem contrários aos interesses do declarante.

A confissão extrajudicial segue a regra segundo a qual a confissão tem o valor probatório do meio pelo qual é comunicado ou adquirido pelo tribunal, pelo que, se for comunicada por documento autêntico ou documento particular genuíno e tiver sido feita à parte contrária, tem força probatória plena qualificada».

Pela mesma razão, também não se pode concordar com a afirmação de que «tendo o A. dito que o pagamento havia sido efetuado por meio de cheques, era fácil ter feito prova documental dessa circunstância, sobretudo ao tomar consciência da impugnação da matéria a tal respeito», porquanto a mesma encerra a ideia de que a impugnação efectuada pela Ré nos termos em que o foi, poderia ter aquele efeito, e não tem, pelas razões já aduzidas.

Na verdade, «na prova plena qualificada, a prova do contrário – que vincula a contraparte - não pode fazer-se por testemunhas ou presunções judiciais.

Incorre num *error in iudicando*, no julgamento da matéria de facto, a decisão que, por erro, considera controvertido e, portanto, necessitado de prova, um facto plenamente provado»

Deste modo, fácil é compreender as razões pelas quais os indicados documentos impõem decisão diversa da recorrida, relativamente à questão da entrega da quantia global de 99.000,00€ que, se aliás bem virmos, o próprio tribunal, em contradição com aquele facto não provado, acabou por considerar na matéria de facto provada. É que tal entrega está plenamente provada por documento.

De facto, por força do teor do contrato promessa de compra e venda junto aos autos, consta do ponto 3 dos factos dados como provados que «€88.000,00 (oitenta mil euros) foram pagos no momento da celebração do contrato de promessa, a título de sinal e princípio de pagamento»; e, por via do teor do aditamento ao contrato promessa junto com a petição inicial, consta no ponto 6 dos factos dados como provados que: «A modalidade de pagamento é descrita na cláusula terceira em apreço, onde se refere que 88.000€ (oitenta e oito mil euros) foram pagos no momento da celebração do contrato de promessa, a título de sinal e princípio de pagamento. Mais foi referido que “nesta data foi efetuado um reforço de sinal no valor de 11.000,00€ (...)».

É certo que a Ré tenta esgrimir com aparentes incongruências nos documentos.

Mas, basta a leitura atenta dos mesmos, conjugada com a certidão da conservatória do registo comercial, interpretadas as declarações das partes ali vertidas de harmonia com o figurino desenhado nos artigos 236.º a 238.º do CC relativamente à interpretação e integração das declarações negociais para concluirmos que entre as partes foram celebrados os dois acordos consubstanciados nos escritos particulares já referidos, cuja denominação não é vinculativa.

Analisando ao pormenor ambos os contratos verificamos que o denominado aditamento ao contrato não foi celebrado na data que ali só pode constar por evidente lapso, já que quer a licença a que se refere quer os poderes de representação constantes na certidão da Conservatória do Registo Comercial quanto a quem subscreve aquele aditamento são de datas posteriores, ambas mais próximas do final do ano. Deste modo, deve considerar-se este acordo celebrado em 2009 e não em 2008, como ali consta por lapso de escrita, corrigível a todo o tempo, por via do disposto nos artigos 249.º do CC e 146.º, n.º 1, do CPC, aliás, comum no início de cada ano.

Verifica-se ainda que, pese embora denominado aditamento ao contrato promessa inicial, o respectivo objecto é distinto daquele que constava no contrato promessa inicial, sendo modificadas as cláusulas mencionadas neste escrito.

Podemos, pois, concluir do teor de ambos os documentos que, as partes acordaram em Janeiro de 2009 que o contrato prometido não seria realizado

relativamente à moradia inicialmente identificada mas sim quanto à moradia descrita neste segundo documento, com as especificações ali constantes, alterando ainda o prazo para a celebração do contrato.

Porém, vemos que as partes, apesar de terem acordado em diferente objecto contratual, não quiseram celebrar um novo contrato. E porquê? Precisamente porque pretenderam que o valor de 88.000,00€ entregue a título de sinal aquando da celebração do primeiro contrato de mantivesse. Por isso mesmo consta a indicada cláusula no “aditamento” que, visto por si só fica incongruente mas que se percebe muito bem no confronto com a cláusula do contrato inicial relativa à forma do pagamento, a qual é reproduzida no segundo contrato quanto à alínea a), alterando-se somente as duas alíneas seguintes, para reflectirem a vontade das partes agora expressa no «aditamento».

Nestes termos, sendo certo que em cada um dos documentos particulares em apreço consta a menção à entrega das indicadas quantias pelo promitente-comprador à promitente vendedora, e sendo nesta acção tais factos contrários ao interesse da ré e ali declarante promitente vendedora, não poderá deixar de considerar-se que a entrega de 88.000,00€ aquando da celebração do contrato promessa e de 11.000,00€ aquando da celebração do aditamento, se encontram plenamente provadas, devendo consequentemente alterar-se a matéria de facto, passando a resposta à alínea A) dos factos não provados a integrar a matéria de facto provada, nos termos em que se demonstrou.

Concluindo, **em face do disposto nos artigos 607.º, n.ºs 4 e 5, 662.º, n.º 1, e 663.º, n.º 2, do CPC, impõe-se a alteração da matéria de facto não provada em conformidade com a provada, eliminando-se a alínea A) dos factos não provados e aditando-se à matéria de facto provada o seguinte:**

9 - O autor efectuou o pagamento do montante referente ao sinal e princípio de pagamento de 88.000,00€, a que se alude em 3. e ao reforço de sinal de 11.000,00€, mencionado em 6.

Igualmente em harmonia com o referido *supra*, impõe-se ainda a **correção do evidente lapso de escrita no ponto 5 da matéria de facto provada, devendo onde consta 30 de Janeiro de 2008, passar a constar 30 de Janeiro de 2009.**

Acresce que, considerando também o preceituado nos indicados normativos, em face das certidões juntas aos autos na sequência do despacho da ora Relatora a que alude o ponto 8. do Relatório *supra*, com **relevância para a decisão da causa, mostra-se ainda provado que:**

10. Da certidão da Conservatória do Registo Predial relativa à moradia identificada em 5. constam a constituição de hipoteca voluntária,

registada pela Ap. ... de 2011/09/19; e o registo de diversas penhoras, nos anos de 2014 e 2015.

11. De entre essas, a registada no processo executivo n.º .../14.1TBSTB.1 em que a ora Ré é Executada, no qual foi penhorado o imóvel a que se alude em 1. em 10.03.2015, para garantia do pagamento da quantia exequenda de 289.124,08€, encontrando-se em curso diligências para a respectiva venda, e tendo a empresa ali exequente requerido a respectiva adjudicação.

12. A presente acção foi registada provisoriamente, por natureza, pela Ap. ... de 03.06.2015.

III.2.2. - Da execução específica do contrato-promessa

O autor intentou a presente acção pedindo a execução específica do contrato-promessa de compra e venda de uma moradia, alegando ter o direito a obter sentença que produza a declaração negocial do promitente vendedor que não outorgou o contrato definitivo.

Preceitua o n.º 1 do artigo 830.º do CC que «se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida».

«A fim de “pôr ordem” onde parece reinar alguma confusão, importa reter que o pressuposto da chamada execução específica do contrato-promessa é a mora e não o incumprimento definitivo». É esta hoje a posição que cremos ser praticamente pacífica, quer na doutrina quer na jurisprudência, e expressa nos aludidos termos por Calvão da Silva^[8], bastando para a execução específica a mora no cumprimento do contrato por parte do promitente faltoso.

A presente acção funda-se precisamente no incumprimento de um contrato-promessa, o qual se mostra regulado no artigo 410.º do CC nos seguintes termos:

“1. À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

2. Porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral”.

Ensina a doutrina que o “contrato-promessa é a convenção pela qual, ambas as partes ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo, ou

verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato^[9]”; “é um acordo preliminar que tem por objecto uma convenção futura, o contrato prometido. Mas em si é uma convenção completa, que se distingue do contrato subsequente. Reveste, em princípio, a natureza de puro contrato obrigacional, ainda que diversa seja a índole do contrato definitivo. Gera uma obrigação de prestação de facto, que tem apenas de particular consistir na emissão de uma declaração negocial. Trata-se de um *pactum de contrahendo*^[10]”; (...) É bilateral se ambas as partes se obrigam a celebrar o contrato definitivo; unilateral se apenas uma das partes se vincula”.

No caso em apreço, estamos perante um contrato-promessa de compra e venda em que ambas as partes se vincularam. É, portanto, um contrato bilateral, mediante o qual ambas assumiram o cumprimento de uma prestação de facto: a celebração do contrato prometido, ou seja, a realização da escritura de compra e venda.

Por seu turno, nos termos dos artigos 874.º e 879.º do Código Civil a compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante um preço e tem como efeitos essenciais:

- a) - A transmissão da propriedade da coisa;
- b) - A obrigação de entregar a coisa;
- c) - A obrigação de pagar o preço.

Trata-se de “um contrato instantâneo - ou se cumpre bem ou se cumpre mal - e, por isso mesmo, o cumprimento defeituoso da obrigação de entregar a coisa - al. b) do art. 879.º do CC - é em si mesmo, se o defeito é da coisa, o cumprimento defeituoso ... do contrato”^[11], o mesmo se aplicando ao pagamento do preço.

Atenta a configuração legal do contrato definitivo, quais são as obrigações que as partes assumem ao celebrar o correspondente contrato-promessa?

Não sofre qualquer dúvida que, a partir do momento em que celebram um contrato-promessa, assumindo a obrigação de celebrar o contrato prometido, à parte que outorga na qualidade de promitente vendedor incumbe levar a cabo todas as diligências necessárias para concretizar a transmissão da propriedade e a entrega da coisa, e à que outorga na qualidade de promitente-comprador incumbe-lhe estar no momento do cumprimento em condições de pagar o preço acordado.

Decorre da experiência comum que, amiúde, aquando da celebração do contrato-promessa o imóvel ainda se encontra em construção e encontra-se onerado, por exemplo, por hipoteca que ao promitente vendedor cabe expurgar, e no polo oposto, que o promitente comprador não dispõe da quantia necessária para proceder ao pagamento do preço acordado, tendo que pedir

para o efeito uma concessão de crédito. Em qualquer dos casos, um e outro, com a celebração do contrato-promessa, obrigam-se a providenciar para que, aquando da escritura, a obrigação assumida de parte a parte possa ser cumprida, estabelecendo para o efeito um prazo para a celebração do contrato definitivo.

Ora, como resulta do artigo 410.º do CC, no contrato-promessa as partes podem obrigar-se a celebrar o negócio prometido dentro de certo prazo, ou verificados certos pressupostos. No caso, as partes não fizeram depender a celebração do contrato de compra e venda de qualquer pressuposto, e apenas estabeleceram (*vide* clausula 4.º do contrato) que a escritura pública de compra e venda deveria ser celebrada num prazo máximo de 8 meses, sendo a sua marcação da responsabilidade da primeira outorgante, ora ré, a qual nunca chegou a comunicar ao autor a marcação da escritura, apesar de algumas solicitações deste para o efeito.

Encontra-se, portanto, demonstrado o incumprimento do contrato-promessa de compra e venda por parte da promitente vendedora, já que, decorrido há muito o prazo estabelecido entre as partes para a realização da escritura de compra e venda, aquela nunca comunicou ao promitente-comprador data para o efeito, pese embora este lhe tenha efectuado solicitações nesse sentido.

Acerca da natureza e finalidades do prazo estabelecido pelas partes para a celebração do contrato definitivo, louvamo-nos na síntese efectuada no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de Janeiro de 2011^[12], com recurso aos ensinamentos da mais autorizada doutrina, onde, citando Vaz Serra na RLJ, Ano 110, págs. 326 e 327, se afirmou que:

«A estipulação de um prazo para execução de um contrato não tem sempre o mesmo significado. Pode querer dizer que, decorrido o prazo, a finalidade da obrigação não pode já ser obtida com a prestação ulterior, caducando por isso o contrato; mas pode também ser apenas uma determinação do termo que não obste à possibilidade de uma prestação ulterior, que satisfará ainda a finalidade da obrigação, caso em que o termo do prazo não importa a caducidade do contrato, mas tão-somente a atribuição ao credor do direito de resolvê-lo.

Na primeira hipótese, estamos perante um negócio fixo absoluto.

Na segunda, estamos perante um negócio fixo, usual, relativo ou simples.»

[cfr. sobre a mesma matéria, Baptista Machado, “Obra Dispersa”, vol. I, pág. 187 a 193].

Brandão Proença, “Do incumprimento do contrato-promessa bilateral”, pág. 109 e ss., a propósito, ensina: “...É natural e normal que os promitentes incluam, no contrato, uma cláusula de termo, estipulada, em regra e implicitamente, a favor de ambos, o que significa fazer recair sobre os

contraentes, não só o dever de cooperação para a marcação do dia, hora e local da celebração do contrato definitivo, na ausência da sua indicação, mas também uma presunção de culpa nesse incumprimento. ...», para, mais adiante, afirmar “... Importante é a indagação do significado do prazo certo fixado para serem emitidas as declarações de vontade e que terá de ser deduzido do material interpretativo fornecido pelas partes, da natureza da promessa, do comportamento posterior dos promitentes (existência ou não de prorrogações) ou de outras circunstâncias coadjuvantes.

O fulcro da questão reside na essencialidade (subjectiva) ou não do termo fixado como característica inerente ao contrato, e na sua projecção no acordo celebrado. ...”.

In casu, não nos encontramos perante um negócio fixo absoluto (no dizer de Sacco, perante um “prazo fatal”; ou, no dizer de Baptista Machado, perante um termo essencial objectivo ou termo essencial subjectivo absoluto, em que a finalidade da obrigação não pode já ser almejada, impondo-se uma caducidade do contrato ou resolução automática; dos termos do contrato resulta que estamos perante um “negócio fixo relativo”».

Aplicando estas judiciosas considerações ao caso vertente, podemos de imediato concluir que a fixação do prazo máximo de 8 meses no contrato promessa, sem que do seu decurso as partes tivessem estabelecido qualquer consequência, não permite concluir que ultrapassado o mesmo, a finalidade do acordo não pudesse ser ainda cumprida.

De facto, desde logo porque não nos encontramos perante um termo essencial objectivo (impróprio), porquanto, a prestação de um ou outro dos contraentes não surge vinculada a um fim que seja parte do conteúdo do negócio, tornando-se impossível a prestação por não ser tempestivamente realizada [13]. Ao invés, o mais que podemos concluir na fixação da data de realização da escritura no prazo máximo de oito meses e, portanto, de um prazo para cumprimento do contrato-promessa, é pela existência de um termo essencial subjectivo relativo, significando a sua não observância a possibilidade de atribuição de um fundamento para o direito de resolução do contrato por parte do credor, transformando a mora em incumprimento definitivo, ou havendo apenas mora, na opção pela exigência do cumprimento retardado com a substituição da declaração de venda prometida.

Revertendo ao caso dos autos, verificamos que o Autor fundou o pedido principal e o pedido subsidiário, no facto de «apesar de inúmeras interpelações, a ora Ré nunca chegou a comunicar a marcação da necessária escritura», anunciando que o incumprimento residia no facto de ter decorrido o prazo de 8 meses, pensando o Autor que a Ré agia de acordo com a boa fé e atendendo aos pedidos feitos pela mesma, mas esta nunca lhe chegou a

comunicar a marcação da escritura.

Na verdade, pese embora se tenha demonstrado que o Autor solicitou à Ré a marcação da escritura, tal não configura a interpelação admonitória prevista no artigo 808.º, n.º 1, do CC, exigida para a verificação de um incumprimento definitivo, a qual - conforme tem sido entendimento pacífico, vertido designadamente no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de Fevereiro de 2014^[14], na esteira do ensinamento de Baptista Machado^[15] «restringe-se às seguintes situações: (i) recusa de cumprimento; (ii) termo essencial; (iii) cláusula resolutiva expressa; (iv) interpelação admonitória; e (v) perda de interesse do credor apreciada objectivamente», -, «consiste na fixação, pelo credor, de um prazo razoável e peremptório, para que o devedor cumpra a obrigação, acompanhada da declaração intimativa de resolução automática do contrato». Assim, «tal declaração intimativa do credor deve conter os seguintes elementos:

- 1) A intimação para o cumprimento;
- 2) A fixação de um termo peremptório para o cumprimento;
- 3) A admonição ou cominação de que a obrigação se terá por definitivamente incumprida, se não se verificar o cumprimento dentro do prazo fixado.».

Ora, não revestindo as solicitações efectuadas pelo Autor à Ré para marcação da escritura a natureza de intimação admonitória para cumprir nos indicados termos, mas sendo o pedido principal a execução específica do contrato, importa desde já verificar se existe mora relevante para os efeitos pretendidos pelo autor com a presente acção.

Em face do disposto no artigo 804.º, n.º 2, do CC, o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada em tempo devido.

Acresce que, não tendo as partes fixado para a realização do contrato definitivo um prazo fatal ou peremptório, a situação de mora exige também uma interpelação prévia para cumprir, nos termos do artigo 805.º, n.º 1, do CC.

O princípio consagrado neste preceito decorre da necessidade de o devedor ter conhecimento de que se encontra em mora, para que esta produza os seus efeitos.

Assim, a interpelação judicial para cumprir pode ser feita com a citação do devedor para a acção, e a interpelação extrajudicial por qualquer um dos meios admitidos para uma declaração negocial, previstos nos artigos 217.º a 224.º do Código Civil, nada obstando, salvo a maior dificuldade de prova, a que a mesma seja verbal.

No caso em apreço, estando demonstrado que, apesar de algumas solicitações, para marcação da escritura, entenda-se por banda do Autor à Ré, esta nunca

chegou a comunicar a marcação da escritura, obrigação que contratualmente assumira, não podemos deixar de concluir, em face do disposto no artigo 804.º, n.º 2, do CC, que a Ré se encontrava em mora à data da interposição da presente acção, isto porque, se verificava objectivamente o retardamento da prestação que não foi executada no momento próprio nem depois das solicitações do promitente-comprador para o efeito, quando então ainda era possível, por continuar a ter interesse para este, revelado precisamente pelo pedido principal deduzido.

Efectivamente, «esta mora da apelada abre aos apelantes a porta da execução específica daquela prestação, aliás, expressamente convencionada.

Desde que a execução específica não foi convencionalmente excluída e, patentemente, não é incompatível com a obrigação assumida, uma vez que o contrato definitivo não é impossível ou ilícito, e os recorrentes não se propõem obter, com a decisão judicial, aquilo que seria impossível obter pelo simples cumprimento do contrato promessa»^[16].

Acresce que, à execução específica do contrato não obstará a constituição de sinal por estarmos perante um contrato-promessa relativo à celebração de contrato oneroso de transmissão de direito real sobre edifício - artigos 830.º, n.º 2 e 3 e 410.º, n.º 3, do CC.

De facto, de acordo com o preceituado no n.º 3 do artigo 830.º do CC - norma imperativa -, o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas respeitantes a contratos onerosos de transmissão ou constituição de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, já construídos, em construção ou a construir, onde o caso presente se integra de pleno.

Importa ainda referir que na situação vertente, existia a necessária licença, a qual é também pressuposto da execução específica do contrato de compra e venda, já que a respectiva falta impossibilitaria a substituição, por via judicial, da declaração negocial do faltoso^[17], tudo indicando, portanto, que na condição de ser depositado o restante valor do preço, o pedido principal deduzido na presente acção procederia, tanto mais que, conforme foi decidido no Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 30.01.1985^[18], agora com o valor de Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, «o contrato-promessa de compra e venda de imóveis que conste de documento particular assinado pelos promitentes é susceptível de execução específica, nos termos do artigo 830.º, n.º 1, do Código Civil (...)».

Acontece, porém, que na sentença devem ser tomados em consideração os factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à propositura da acção, de modo a que a decisão corresponda

à situação existente no momento do encerramento da discussão, conforme comando ínsito no artigo 611.º do CPC, aplicável aos acórdãos por via do preceituado no artigo 663.º, n.º 2, da mesma codificação.

Ora, conforme decorre da certidão da Conservatória do Registo Predial junta aos autos, sobre o imóvel objecto do contrato promessa em apreço incidem uma hipoteca e várias penhoras registadas anteriormente ao registo da presente acção, mormente a publicitada pela Ap. n.º ..., de 03.06.2015, em cuja execução já foi requerida a adjudicação pela exequente, cumprindo consequentemente apurar das implicações da existência desses ónus, no caso vertente.

In casu, estamos perante um contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, pelo que apenas após o pedido de execução específica formulado na presente acção e oportunamente registado, o mesmo é oponível perante terceiros, donde, o registo da acção não tem eficácia relativamente àqueles terceiros que hajam previamente registado direitos incompatíveis com o emergente da presente acção.

Se quanto à existência do registo da hipoteca, a mesma não seria impeditiva do decretamento da execução específica do contrato-promessa, atento o preceituado no artigo 830.º, n.º 4, do CC, já o mesmo não acontece quanto à existência de penhora anterior, como veremos.

Na verdade, é entendimento pacífico aquele que se mostra vertido no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29.06.2016^[19], de acordo com o qual «O registo provisório da aquisição de um imóvel que tem por título a declaração de celebração de um contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional não lhe confere eficácia real e não o torna oponível a terceiros.

Por consequência, o registo da penhora desse imóvel ocorrido a 10-12-2004, é oponível ao adquirente posterior do imóvel - art. 819.º do CC».

Por assim ser, veio o Autor afirmar que não tem interesse em que seja declarada a execução específica do contrato, caso sobre o mesmo existam ónus.

Que eles existem, já vimos que sim. E que não são afastados com a procedência da presente acção constitutiva também não.

Na verdade, conforme é sabido, a decisão do tribunal que julgue o pedido de execução específica produz os efeitos do contrato prometido, e, por isso, apesar de a lei se referir a execução, estamos ainda no âmbito de uma acção de natureza constitutiva. Significa isto que, só no momento em que a decisão do tribunal substitua a manifestação de vontade das partes, e porque esta possui a eficácia que teria a válida celebração do contrato prometido, os seus efeitos retroagem à data do registo da acção.

«Em tais situações, por força dos princípios registrais, a sentença que determine a execução específica prevalece sobre uma alienação, feita a terceiro, depois do registo da acção, quer essa alienação se encontre ou não registada. Todavia, o registo da acção não confere ao autor o direito à execução específica na hipótese de, antes daquele registo, a coisa ter sido alienada a terceiro, mesmo que este não haja inscrito o negócio aquisitivo no registo. Efectivamente, o registo da acção *apenas amplia os efeitos da respectiva sentença*, tornando-a oponível, não só às partes, mas também a terceiros que tenham adquirido direitos sobre a coisa na pendência do pleito» [20].

Diferentemente, «a execução específica resulta inviabilizada quando o contrato-promessa se apresenta dotado de mera eficácia obrigacional e o promitente-vendedor transmite a coisa a terceiro: como a venda que o promitente depois realizasse à contraparte, a sentença judicial obtida em sua substituição conduziria a uma venda de coisa alheia» [21].

Acresce que, pese embora o simples facto de ter sido constituída uma penhora sobre o prédio prometido vender não impossibilite, sem mais, a concretização do negócio, já que em caso de cumprimento voluntário a mesma sempre poderia ser levantada até à data da escritura, mediante o pagamento da dívida que originara a penhora, antes ou na altura da escritura e que o credor declarasse, designadamente na própria escritura, que se considerava pago, desistindo da penhora [22], o certo é que, não tendo a mesma sido levantada, a sua existência inviabiliza a execução específica quando, como acontece no caso vertente, o ónus anteriormente registado - a penhora -, não se extingue por via da execução específica de contrato-promessa, em acção posteriormente registada, mas, inversamente, “a penhora registada, iniciática do «negócio-procedimento» conducente à venda executiva, antecipa, do ponto de vista do trato sucessivo, o registo da aquisição no processo executivo, ou seja, uma vez registada a penhora, admite-se como que uma «continuidade provisória» do trato sucessivo, por actos voluntários do executado ou por actos contra o executado (ex. execução específica)” [23].

Ora, conforme resulta da expressa estatuição do artigo 819.º do CC, *sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados*.

Por seu turno, com a venda em execução, em face do disposto no artigo 824.º do CPC, os bens são transmitidos ao adquirente livres dos direitos de garantia que os oneravam e, bem assim, dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao da penhora, que não produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo, como é o caso do contrato promessa

de compra e venda de imóvel, sem eficácia real.

Sabido é que não existe coincidência de âmbito de previsão entre o disposto nos artigos 819.º e 824.º do CC discutindo-se especificamente no que concerne às sentenças proferidas contra o executado após o registo da penhora, sobre se as mesmas são ou não atingidas pela regra da inoponibilidade consagrada no primeiro dos indicados preceitos^[24].

Encurtando razões e cingindo-nos ao que releva na economia dos presentes autos, entendemos que o melhor entendimento da norma é aquele que se mostra vertido na posição expressa por Vaz Serra^[25] de que *a alienação voluntária dos bens penhorados só deve considerar-se inadmissível enquanto ofender os interesses da execução. Se os bens penhorados ficam afectados aos fins de uma execução e a sua indisponibilidade se destina a garantir tal afectação, não deve ela ir mais longe do que o que é aconselhado pela sua razão de ser.*

Aplicando este ensinamento ao caso dos autos, considerando que o valor da quantia exequenda é superior ao valor do imóvel penhorado, naturalmente não pode deixar de concluir-se que a existência da indicada penhora anterior ao registo da presente acção, constitui facto impeditivo à procedência do pedido principal, com vista à execução específica do contrato, formulado pelo autor na presente acção. Trata-se de uma das situações que acresce àquelas que se encontram expressamente salvaguardadas no n.º 1, *in fine*, do artigo 830.º do CC, e que no caso decorre da aplicação de outros preceitos da lei.

Pelo exposto, não pode deixar de improceder o pedido principal formulado.

III.2.3. - Da indemnização pelo incumprimento

A título subsidiário, pediu o Autor a condenação da Ré no pagamento da indemnização correspondente ao dobro das quantias por si pagas a título de sinal.

Como começámos por dizer, aquando da instauração da presente acção não existia qualquer situação qualificável como incumprimento definitivo do contrato, designadamente a existência de termo essencial ou de interpelação admonitória para cumprimento.

Porém, conforme decorre do que vimos de expor, tal situação alterou-se, existindo agora nos autos todos os elementos que nos permitem concluir pelo incumprimento definitivo do contrato por banda da Ré.

Na verdade, a matéria de facto provada evidencia que, encontrando-se o imóvel prometido vender onerado com várias penhoras, especialmente com a penhora de valor elevado cujo pagamento a Ré não satisfez, tal é no caso vertente, e por si só, revelador de uma impossibilidade objectiva de cumprimento, exclusivamente imputável à promitente-vendedora que obsta ao

cumprimento do negócio prometido.

No caso vertente, flui da matéria de facto provada, que o Autor entregou à Ré, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de 88.000,00€, e posteriormente, reforçou o valor do indicado sinal em 11.000,00€, perfazendo a quantia entregue a título de sinal à Ré a quantia de 99.000,00€.

Conforme decorre do preceituado no artigo 440.º do CC «[s]e, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa o carácter de sinal».

Porém, em face do disposto no artigo 441.º da mesma codificação, «[n]o contrato-promessa de compra e venda, presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço».

Efectivamente, «[n]a *praxis* contratual surge muitas vezes o que se chama de sinal, isto é, uma coisa, normalmente uma quantia pecuniária, que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior; *no contrato-promessa de compra e venda - ou de outros contratos onerosos referidos no artigo 939.º do Código Civil*, por exemplo troca, trespasse, cessão de quotas *causa vendendi - presume-se mesmo que tem carácter de sinal toda a quantia entregue* (no momento da celebração do contrato ou em momento posterior) pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço (artigo 441.º). Normalmente, o promitente-comprador, ao entregar, na celebração do contrato-promessa, ao promitente-vendedor, uma quantia pecuniária, antecipa a entrega parcial ou total do preço - dívida futura, porquanto nascerá apenas com a celebração do contrato definitivo, na qual o sinal é imputado (art. 442.º, n.º 1) -, ao mesmo tempo que as partes qualificam a referida entrega como sinal». É mesmo frequente a fórmula «entrega como sinal e princípio de pagamento»^[26].

Ora, no caso em apreço, as partes atribuíram expressamente a ambas as referidas entregas pecuniárias o carácter de sinal, com a dupla função de coerção ao cumprimento e de determinação prévia da indemnização devida em caso de não cumprimento, haja ou não dano efectivo decorrente do incumprimento.

De facto, constituindo uma «[e]stipulação real dirigida a reforçar os vínculos nascentes do contrato e a garantir o seu cumprimento, pela coerção indirecta que exerce sobre o devedor, o sinal constitui também a fixação preventiva e convencional da indemnização devida, em caso de não cumprimento imputável a uma das partes. Isto é, se a finalidade coercitiva do sinal não for alcançada,

ainda assim ele determina previamente o *quantum respondeatur* resultante do não cumprimento, independentemente do montante ou até da existência do dano efectivo. (...)

Deste modo, quando não for eficaz como meio de compulsão ao cumprimento, o sinal funciona como meio ressarcidor do dano»^[27].

Revertendo ao caso dos autos, conclui-se ser de reconhecer que toda a quantia paga pelo Autor à Ré tem o carácter de sinal, pelo que, em função da verificação do incumprimento definitivo e culposo do contrato por parte da promitente vendedora, e atento o preceituado no artigo 442.º, n.º 2, do CC, o promitente comprador, ora Apelante, tem o direito a exigir da Ré o pagamento do valor do sinal em dobro, ou seja, esta deve ser condenada a restituir-lhe o valor de 198.000,00€, correspondente ao dobro do valor que lhe foi entregue a título de sinal (99.000,00€x2).

Na verdade, esta é a indemnização que expressamente decorre da disciplina da lei quando existe sinal passado, de acordo com a qual, «sendo o contraente faltoso aquele que recebeu o sinal, constitui-se, pelo não cumprimento, na sua esfera jurídica, a obrigação de devolver em dobro o recebido, constituindo-se a favor do contraente fiel, simultaneamente e pela mesma razão, o crédito à restituição dobrada»^[28].

Procede, pois, nos termos expostos, o presente recurso.

IV - Decisão

Face ao exposto, acorda-se em julgar procedente a apelação, revogando-se a sentença recorrida na parte em que julgou improcedente o pedido subsidiário, e, em consequência, condena-se a Ré a pagar ao Autor a quantia de 198.000,00€ (cento e noventa e oito mil euros).

Custas pela Recorrida, nesta Relação e na Primeira Instância - artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC.

Évora, 21 de Dezembro de 2017

Albertina Pedroso ^[29]

Tomé Ramião

Francisco Xavier

[1] Juízo Central Cível de Setúbal, Juiz 4.

[2] Relatora: Albertina Pedroso;

1.º Adjunto: Tomé Ramião;

2.º Adjunto: Francisco Xavier.

[3] No despacho que faz fls. 91, por manifesto lapso de escrita, refere-se

novamente A.

[4] Que se restringem à respectiva pretensão recursória, atenta a extensão e proximidade dos artigos identificados pelo Recorrente como «conclusões», em claro arrepio à determinação legal ínsita no artigo 639.º, n.º 1, do CPC.

[5] Doravante abreviadamente designado CPC.

[6] Doravante abreviadamente designado CC.

[7] Proferido no processo n.º 98/11.6TBSCD.C1, disponível em www.dgsi.pt.

[8] In Sinal e Contrato-Promessa, 14.ª edição, Almedina 2017, pág. 137 e abundante jurisprudência citada na nota 179.

[9] Cfr. Antunes Varela, in Das Obrigações em Geral, 6.ª ed., I vol. pág. 301.

[10] Cfr. Galvão Telles, in Direito das Obrigações, 6.ª ed., págs. 83 e 84.

[11] Ac. STJ, de 07-05-2009, Revista n.º 57/09 - 7.ª Secção, disponível em Sumários de Acórdãos, in www.stj.pt.

[12] Proferido no processo n.º 872/07.8TVPRT.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

[13] Cfr. Baptista Machado, Pressupostos da Resolução por Incumprimento, obra dispersa, Braga, 1991, vol. I, pág. 188.

[14] Proferido no processo n.º 1987/1996.E1.S1, disponível em www.dgsi.pt, ainda que não seja de todo pacífico o entendimento expresso quanto à possibilidade de execução específica em caso de incumprimento definitivo, conforme

[15] In «Pressupostos da resolução por incumprimento», págs. 164 e 165.

[16] Cfr. citado Acórdão TRC.

[17] Cfr. neste sentido, Acórdão do STJ de 27-11-2007, proferido no processo n.º 07A3707, disponível em www.dgsi.pt.

[18] Cfr. DR, I Série, n.º 53, de 5 de Março de 1985.

[19] Proferido no processo n.º 7046/06.3TBVFX.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

[20] Cfr. Mário Júlio de Almeida Costa, Contrato-Promessa. Uma síntese do regime actual, In Revista da Ordem dos Advogados, Ano 50, nota de rodapé 69, pág. 51, no sentido já preconizado no seu Direito das Obrigações, 4.ª edição, págs. 279 e 280.

[21] Cfr. Autor, obra e pág. citada.

[22] Cfr. o caso referido no Ac. STJ de 20-05-2010, Revista n.º 8/03.4TBALM.L1.S1 - 1.ª Secção, disponível em www.stj.pt Sumários de Acórdãos.

[23] Cfr. Declaração de voto na Deliberação proferida no processo n.º 42/2008 - SJC-CT, aprovada em sessão do Conselho Técnico do IRN de 25.09.2008, homologada pelo Senhor Presidente daquele Instituto em 28.09.2008, e disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/>

<predial/2008/p-r-p-42-2008-sjc-ct/downloadFile/file/RP42-08.pdf?nocache=1316784175.13>, com o seguinte teor: «deverá ser oficiosamente

cancelado o registo da aquisição executiva, nos termos das disposições combinadas do art. 900.º, n.º 2, do CPC e do art. 101.º, n.º 5, do CRP, o registo de acção instaurada contra o executado com pedido de execução específica de contrato-promessa, efectuado já depois de registada a penhora do prédio».

[24] Cfr. a síntese das posições de Lebre de Freitas e Anselmo de Castro, na nota de rodapé 1 da citada Deliberação onde se refere que o primeiro entende que as sentenças proferidas contra o executado estão excluídas da aplicação da regra, enquanto o segundo ensinava que «não interessa à aplicação da regra [ineficácia relativa -

inoponibilidade], a fisionomia ou a estrutura do acto, conquanto envolva transmissão de direito, v.g., transacção, amortização de cota, partilha, divisão, nem a sua natureza extrajudicial ou judicial, estendendo-se, por isso, às próprias transacções e partilhas ou divisão de coisa comum judicialmente feitas, bem como às sentenças proferidas contra o executado».

[25] Citado por Pires de Lima e Antunes Varela, em anotação ao artigo 819.º do CC, in Código Civil Anotado, vol. II, págs. 93 e 94.

[26] Calvão da Silva, In Sinal e Contrato Promessa, 14.ª Edição, Almedina 2017, pág. 81.

[27] Cfr. Autor e obra citada, pág. 136, indicando neste sentido jurisprudência do STJ, sendo a mais recente o Acórdão de 07.06.2016, proferido no processo n.º 2303/08.7TVLSB.L1.S1.

[28] Cfr. Ana Coimbra, O Sinal: Contributo para o Estudo do seu Conceito e Regime, In O Direito, Ano 122.º, 1990, III-IV (Julho-Dezembro), pág. 626.

[29] Texto elaborado e revisto pela Relatora.