

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2062/23.3T8SLV-A.E1

Relator: MARIA DOMINGAS SIMÕES

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

EXECUÇÃO PARA PRESTAÇÃO DE FACTO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA DE CONTRATO PROMESSA

TRANSACÇÃO JUDICIAL

Sumário

I. Consubstanciando a transação celebrada e homologada por sentença judicial um contrato promessa de compra e venda, a execução coerciva da obrigação assumida pelos contraentes faltosos haverá de efetivar-se através da ação declarativa constitutiva prevista no artigo 830.º do CC, na qual o pedido de execução específica pode ser cumulado com o pedido de ressarcimento dos danos decorrentes da mora.

II. A execução específica do contrato promessa de compra e venda de imóvel aproveita ao contraente fiel, independentemente da sua posição no contrato.

III. Prevendo a lei um regime específico para a execução da prestação de facto consistente na obrigação de celebrar o contrato prometido a sentença homologatória não constitui título executivo idóneo a obter aquele efeito por via da execução para prestação de facto fungível.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Processo n.º 2062/23.3T8SLV-A.E1

Tribunal Judicial da Comarca de Faro

Juízo de Execução de Silves - Juiz 1

I. Relatório

(...) e (...) vieram deduzir embargos à execução para prestação de facto positivo que lhes é movida e a outros por (...), servindo de título executivo a sentença homologatória da transação outorgada pelas partes primitivas na ação que correu termos pelo então Tribunal Judicial da Comarca de Portimão sob o n.º 1551/07.1T8PTM, tendo para tanto alegado que, pese embora se encontrem disponíveis para cumprir a pretensão do exequente, o cumprimento integral do acordado encontra-se dependente dos demais executados, (...) e (...).

Mais alegaram que em momento posterior ao da celebração da transação ocorreram vicissitudes várias que inviabilizaram que lhe fosse dado cumprimento, verificando-se, tal como o exequente de resto reconhece, erro na identificação do prédio objeto da pretendida dação em pagamento, o qual radica, estão as embargantes disso convencidas, em manifesto lapso, o qual não chegou a ser retificado por a tanto se terem oposto os executados (...) e (...).

A pretensão do exequente no sentido de pretender a entrega em dação de um prédio diverso é, por isso, contrária à boa fé, devendo ser sancionada ao abrigo do instituto do abuso de direito.

Acrescentaram que a sentença apresentada como título executivo não tem por objeto a prestação que o exequente pretende ver cumprida, não dispondo assim de título que lhe permita obter coercivamente a entrega de prédio diverso daquele que correspondia à vontade real das partes outorgantes. A inexequibilidade do título constitui fundamento válido de oposição à execução fundada em sentença (alínea a) do artigo 729.º do CPCiv.), conduzindo à sua extinção, o que pretendem ver declarado.

Mais alegaram que parte da prestação a que os executados se vincularam se tornou impossível por causa que às embargantes não é imputável, oferecendo-se para cumprir a obrigação remanescente.

O exequente respondeu e, admitindo embora a divergência, alegou não ter sido efetuada a retificação da transação por facto imputável aos executados, incluindo as ora embargantes, que se limitaram a dar conta ao sr. Juiz do processo onde a mesma foi lavrada que o entendimento das partes quanto à existência do invocado erro não era unívoca e, mantendo ser possível aos executados cumprirem os termos da transação, tal como se consolidou na ordem jurídica, concluiu pela improcedência dos embargos.

Dispensada, com a anuência das partes, a realização da audiência prévia, proferiu a sra. juíza despacho saneador sentença, julgando os embargos procedentes e determinando “a extinção da acção executiva por

inexequibilidade do título apresentado”.

Inconformado, apelou o exequente, vindo a ser proferido acórdão por este TRE no qual se fez notar que “(...) tendo presente a factualidade alegada pelos executados e reconhecida pelo exequente, uma vez que os mesmos, em oposição à execução, alegam a existência de **erro quanto à identificação do prédio objecto de dação em pagamento** sobre o qual fizeram assentar a sua vontade no âmbito da transação realizada (vontade que determinou o acordo homologado pela sentença que constitui título executivo na execução), não pode deixar de se entender que os fundamentos invocados pelos oponentes assumem enquadramento na alínea i) do n.º 1 do artigo 814.º do Código de Processo Civil, pelo que a **oposição à execução** deduzida **não podia claramente** ter sido julgada **procedente** por **“inexequibilidade do título executivo apresentado, uma transacção homologada judicialmente, por a obrigação constante do mesmo não ser certa”** na fase do saneador, nos termos decididos na sentença recorrida”. E com base no entendimento de que se impunha à 1ª instância “o dever de prosseguir nos termos legais, submetendo à apreciação de prova os factos controvertidos”, ainda que para esse efeito fosse de considerar “a possibilidade de diligenciar por corrigir qualquer deficiência de alegação”, foi meramente consequente a revogação da sentença recorrida, ordenando-se “o prosseguimento dos autos nos termos legais, a fim de se conhecer da oposição”.

Recebidos os autos na 1ª instância e designada data para a realização da audiência prévia, veio a sra. juíza a proferir novo despacho saneador-sentença, consignando que, face aos esclarecimentos prestados pelas partes, não encontrava “fundamento admissível de oposição à execução por via da alínea i) do artigo 729.º – como bem o reconhecem as Embargantes nas suas alegações orais em sede de audiência prévia”, acrescentando que, a ser o caso, sempre a petição inicial seria inepta por ausência de alegação de factos que teve por essenciais, após o que reproduziu a primitiva sentença anulada.

Novamente inconformado, apelou o exequente/embargado e, tendo desenvolvido na alegação apresentada os fundamentos da sua discordância com o decidido, formulou a final as seguintes conclusões:

A. Conforme resulta dos presentes autos, no seguimento dos embargos apresentados pelas Executadas (...) e (...), o Tribunal *a quo* entendeu serem os mesmos procedentes, decretando a inexequibilidade do título executivo apresentado, uma transacção homologada judicialmente, por a obrigação constante do mesmo não ser certa;

B. Argumentando que, ao ser reconhecido, em sede executiva, por ambas as partes, que os termos da transacção contemplam um lapso, ao destinar à dação em pagamento um imóvel que não o acordado, não se tem por certificada a obrigação exequenda, e que, como tal, não poderá decretar a entrega de um imóvel que as partes reconhecem não ser o correcto;

C. Contudo, tal argumentação coloca o Exequente numa posição impossível, não podendo executar o título que possui, por a transacção não corresponder à vontade das partes, nem podendo executar a transacção pretendida, por a mesma não constar do título executivo, inutilizando toda uma acção declarativa, incluindo a decisão proferida pelo Tribunal no âmbito da mesma, transitada em julgado, o que, entende o Recorrente, se traduz num ataque à dignidade das decisões proferidas pelos Tribunais, e à confiança depositada nas mesmas, e como tal, algo com o qual não se deverá pactuar;

D. De igual modo, as menções, na decisão ora posta em crise, à dificuldade em determinar qual a intenção do Exequente, bem como à impossibilidade de se alterar, pela via executiva, o conteúdo da transacção, não têm, com o devido espreito, qualquer cabimento, resultando claro do Requerimento Executivo, e da Contestação aos Embargos, apresentados pelo Recorrente, que a pretensão do Exequente é só uma: a execução da transacção homologada nos seus exactos termos;

E. Ademais, a solução preconizada pelo Tribunal *a quo*, a apresentação de um recurso de revisão/acção declarativa, além de implicar elevados custos, motivo pelo qual os Autores não seguiram tal caminho, não garantiria, de acordo com argumentação do Tribunal *a quo*, que este aceitasse a execução da transacção, pois bastaria que tal recurso/acção fosse indeferido, para se manter o quadro fáctico no qual o Tribunal *a quo* se sustenta: a existência de uma transacção homologada, transitada em julgado, mas que, não obstante, as partes reconhecem como contendo um lapso;

F. Sendo que, quanto a este último ponto, o reconhecimento, por parte das Embargantes, em sede de Embargos, da existência de tal lapso encontra-se em clara contradição com as posições previamente assumidas, incluindo na acção declarativa, em que, notificadas, no seguimento de pedido efectuado pelos Autores, para subscrever requerimento conjunto a solicitar a rectificação da transacção, apenas, cripticamente, afirmaram que existiam múltiplas versões quanto ao conteúdo que deveria constar da transacção, tantas quantas as partes envolvidas, sem, em momento algum, reconhecer que aceitavam que a identificação do imóvel constante da transacção consistia num lapso;

G. Constituindo a aceitação de tal reconhecimento tardio como motivo para obstar à execução, no melhor cenário, o endosso de uma actuação abusiva, de um *venire contra factum proprium* que, a ser aceite, significaria estar-se a

recompensar uma conduta, no mínimo, dúbia;

H. Em suma, quer os Autores e o Exequente, quer as Rés e as Embargantes, independentemente do entendimento que, efectivamente, possuam quanto ao conteúdo da transacção, conformaram-se com o mesmo, nada obstando à execução da transacção nos seus precisos termos, os quais são bastante claros, não se estando, de modo algum, perante uma obrigação não certa.

I. Estando-se, assim, perante uma decisão que, ao não ter em conta o disposto nos artigos 703.º, n.º 1, alínea a), 704.º, n.º 1 e 713.º, *in fine*, todos do Código de Processo Civil., bem como o artigo 334.º do Código Civil, deverá, consequentemente, ser revogada.

Conclui pela procedência do recurso, com a consequente revogação da decisão recorrida e consequente improcedência dos embargos, ordenando-se o prosseguimento dos ulteriores termos da execução até final.

Não foram oferecidas contra alegações.

*

Assente que pelo teor das conclusões se fixa e delimita o recurso, constitui única questão a decidir indagar da exequibilidade do título dado à execução.

*

II. Fundamentação

De facto

Relevam para a decisão os factos constantes do relato feito em I. e ainda os seguintes, que resultam dos elementos constantes dos autos e consulta efetuada pela 1ª instância, constando da decisão recorrida:

1. ... (Embargado) veio instaurar, em 14 de Setembro de 2023, execução para prestação de facto positivo, sendo executados ..., ... (*ambas embargantes*), ... e ..., pedindo a final:

“- nos termos do n.º 1 do artigo 868.º do Código de Processo Civil, a citação dos Réus, ora Executados, para procederem ao agendamento e realização da escritura nos termos acima indicados;

- devendo, salvo melhor entendimento, ser o prazo para a realização do referido ato fixado em 30 dias, prazo que o Exequente entende ser suficiente para tal fim;

- bem como acrescer, relativamente ao valor da venda fixado pela sentença que ora se executa, cujo pagamento deverá ser realizado em dinheiro, de € 187.500,00, os respetivos juros de mora, contados desde o final do prazo estabelecido na transacção, até à concretização do ato em falta, os quais, na presente data (01/09/2023) ascendem a € 101.383,56;

- nos termos da parte final do n.º 1 do artigo 868.º do Código de Processo Civil, que seja fixada uma sanção pecuniária compulsória, no valor de € 100,00

(cem euros) por cada dia de atraso que se verifique quanto à realização da escritura em falta, a contar desde o término do prazo indicado em 10, ou outro que venha a ser estabelecido”.

2. Serve de título executivo a sentença proferida no processo n.º 1551/07.1TBPTM, do extinto 3º Juízo Cível de Portimão, que homologou o acordo judicial alcançado naqueles autos pelas partes, datada de 27 de Novembro de 2009 e transitada em julgado.

3. Nos termos da aludida sentença, proferida no âmbito da acção declarativa de condenação, sob a forma comum, intentada pelos Autores (...) e (...), inicialmente contra os Réus (...) e (...), por cuja morte foram julgados habilitados os executados (...), (...) e (...), respetivamente o cônjuge sobrevivente e os filhos do falecido, foi homologado o acordo alcançado pelas partes, nos termos do qual foi estabelecido que:

- Os Autores obrigam-se a vender aos Réus e Habilitados, na proporção de 2/3 para a 1ª Ré e 1/3 para os habilitados do 2º Réu, ou a quem estes indicarem, a totalidade da sua quota de 25% na compropriedade do prédio sito no (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...), a fls. 48 verso do Livro B 29, actualmente descrito sob o n.º (...), pelo preço de € 200.000,00 (duzentos mil euros);

- O preço será pago mediante cheque visado, no acto da escritura, na quantia de € 187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos euros), com o restante parte do preço a ser paga, no mesmo acto notarial, mediante a dação em pagamento do prédio rústico denominado (...), localizado no sítio da (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...), a fls. 43 verso do Livro B 14, da freguesia de (...), identificado a traçado azul na planta de localização anexa ao acordo e que dele faz parte integrante, actualmente descrito sob o n.º (...);

Sendo a entrega do referido prédio condição essencial para todas as partes;

- A escritura (ou escrituras) realizar-se-á no prazo de 60 (sessenta) dias prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias;

- A escritura (ou escrituras a realizar no mesmo dia) será marcada pelos Réus e Habilitados, em Cartório Notarial de Lisboa ou Portimão, à escolha dos Réus ou Habilitados;

- A data, local e hora da escritura serão comunicadas, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, ao mandatário dos Autores pelo mandatário dos Réus, Dr. (...);

- Autores e Réus desistem, reciprocamente, dos pedidos que formularam;

- Autores, Réus e Habilitados comprometem-se a cooperar em tudo o que for necessário para a boa concretização deste acordo;

- As custas em dívida a juízo serão suportadas em partes iguais por Autores,

Réus e Habilitados.”

4. Após a prolação da sentença homologatória os Autores naqueles autos requereram a retificação da mesma, alegando que o imóvel a entregar no âmbito da dação em pagamento não se encontrava corretamente identificado no acordo celebrado, o que fizeram mediante requerimento ali apresentado em 19 de Janeiro de 2010.

5. Nos termos do requerimento a que se refere o ponto anterior os AA requereram a retificação do termo de transação, de modo a que dele passasse a constar que o prédio a dar em pagamento era o “prédio rústico, localizado no Sítio do (...), descrito na Conservatória do Registo Predial e Portimão sob o n.º (...), do livro (...), actualmente descrito sob o n.º (...), da freguesia do (...)”.

6. Tendo então alegado que “*caso os Réus não pretendam cumprir a transação, tornam inviável a exigência do cumprimento da mesma*”.

7. Por despacho datado de 18 de Fevereiro de 2010, e considerando que o erro a eventualmente retificar era imputável às partes, foram estas notificadas para subscreverem, em conjunto, o pedido de retificação.

8. Esse pedido conjunto nunca deu entrada nos autos, tendo o então Il. Mandatário da Ré (...) declarado, em resposta a insistência do Tribunal, que “*No âmbito do acordo que pôs termo ao presente processo as partes manifestaram uma vontade que, segundo os autores, não condiz com a que consta na sentença.*

Os réus neste processo são pessoas que vivem em três países diferentes: Portugal, Bélgica e Suíça e, perante a questão do erro que lhes foi colocada, apresentam, não uma, mas três versões, e todas diferentes umas das outras. É por esta razão que não há razão nenhuma para se pensar que os réus não colaboraram com a justiça”.

9. Por despacho de 26 de Setembro de 2011, e resolvendo definitivamente a questão da retificação, foi decidido que:

- é indubitável que estão em causa dois prédios distintos;
- na falta de acordo, a transação judicial não pode ser alterada por se encontrar esgotado o poder jurisdicional;
- tratando-se de um elemento essencial na formação da vontade das partes, o suprimento desse alegado erro só deverá ser feito por via do recurso de revisão, destinado a obter a anulação da transação.

10. Esse recurso nunca foi proposto, nem pelos Autores, nem pelo Exequente, na qualidade de sucessor habilitado dos Autores.

11. Tendo falecido na pendência daquela ação o ali Réu (...), foram julgados habilitados para em seu lugar prosseguirem os ulteriores termos da causa, os herdeiros (...), cônjuge sobrevivente, (...) e (...), filhos do falecido, conforme decisão proferida em 22/07/2008, cuja cópia se encontra igualmente junta.

12. Os ali Autores (...) e (...), casados entre si sob o regime da comunhão geral, faleceram em data posterior à prolação da sentença, deixando como herdeiros os seus filhos (...) e (...), conforme escrituras de habilitação de herdeiros junta aos autos com o requerimento executivo.
13. No que respeita à quota de 25% de que os Autores eram titulares no prédio sito no (...), a parte que cabia ao falecido autor (...) foi adjudicada ao cônjuge sobrevivente (...), nos termos da escritura de partilha junta com o requerimento inicial como doc. n.º 6.
14. Após o falecimento da Autora (...), o herdeiro (...), ora Exequente, adquiriu à sua irmã (...), o quinhão hereditário de que esta era titular na herança da mãe de ambos, conforme escritura de cessão de quinhão hereditário junta como doc. n.º 7 com o requerimento executivo.
15. Encontra-se registada a favor do exequente a quota de 25% no imóvel identificado como identificado imóvel identificado como (...), (com)propriedade registada mediante a inscrição Ap. ..., de 2021/01/04, conforme certidão do registo predial junta como doc. n.º 8 com o requerimento executivo.
16. A ré naquela ação, (...) veio a falecer em 20/Maio (certidões juntas com os n.ºs 9 e 10 com o requerimento executivo).
17. Os RR. executados não procederam ao agendamento da escritura.

*

De Direito

Da inexecutabilidade/insuficiência do título

A título prévio cabe esclarecer que a consagrada independência dos magistrados judiciais no exercício das suas funções não contende com o dever de acatamento das decisões que, em via de recurso, sejam proferidas pelos tribunais superiores, nos termos dos artigos 4.º, n.º 1, da Lei n.º 21/95, de 30 de Julho, 4.º, n.º 1, da Lei n.º 62/2013, de 26 de Agosto, e 152.º, n.º 1, do CPCiv.. Vem tal observação a propósito da desconsideração, por banda do tribunal *a quo*, do determinado no acórdão deste TRE proferido em 8 de Maio de 2025 – cuja correção não cabia obviamente à sra. juíza sindicar-, e que só não consubstancia desacato porque as partes terão esclarecido, em sede de audiência prévia, as suas pretensões em sentido que não se harmonizava com o ali decidido.

Feito tal prévio, mas cremos que necessário, reparo, indaguemos, pois, se se verifica a, na decisão recorrida afirmada, *incerteza da obrigação exequenda*. Não estando em causa que a sentença homologatória de uma transação pode servir de base à execução nos termos do artigo 703.º, n.º 1, alínea a), do Código do Processo Civil (diploma a que pertencerão as demais disposições legais que vierem a ser citadas sem menção da sua origem), desde que dela resulte a imposição de “uma ordem de prestação, ou comando de actuação do

rêu, de modo incondicional” (cfr. Manuel de Andrade in “Noções Elementares de Processo Civil, págs. 62 e 336), distinguindo entre a exequibilidade do título e a exequibilidade da pretensão, escreveu-se na decisão recorrida: “(...) há que apurar se a pretensão é exequível, ou, por outras palavras, se o título contém os requisitos intrínsecos da exequibilidade – tipicidade, suficiência e autonomia.

(...) No que ao caso interessa, a questão em apreciação tem a haver justamente com a suficiência do título, ou melhor, saber se o título dado à execução contém uma obrigação certa, líquida e exigível.

(...) A obrigação é certa e líquida quando está determinada em relação à sua qualidade e quantidade, respectivamente, e é exigível quando se justifica o recurso à realização coativa da prestação.

(...)

Dir-se-á que o título executivo, no caso concreto, é bem explícito na identificação da obrigação (na parte que aqui releva – qual o prédio a dar em pagamento), pois a sentença homologatória remete para um acordo lavrado entre as partes que identifica expressamente qual o prédio a dar aos então Autores:

(...)

Só que não, porque nem as partes, nem o Tribunal podem fazer “tábua rasa” do que de mais consta da dita acção declarativa, mormente, por parte de mão dos Autores, e daquilo que foi alegado pelo próprio Exequente (sucessor daqueles) no requerimento executivo: foi requerida a rectificação judicial do acordo e da sentença homologatória correspondente por erro quanto a um dos elementos essenciais do negócio, a saber, precisamente a identificação do prédio a dar em pagamento.

Nessa senda, os Autores defenderam convictamente no processo declarativa de origem – e o Exequente também, pois nem sequer deixou de o referir expressamente na exposição dos motivos patente no requerimento executivo – que o prédio que se pretendia dar em pagamento não era aquele que do acordo constava, mas sim um outro (...).

Ora, qualquer cidadão mediamente esclarecido não poderá deixar de ficar, no mínimo, confuso, quanto aos termos da acção executiva e quanto à pretensão do Exequente.

Então, alegando que o prédio que as partes negociaram efectivamente para dar em pagamento era um, vem ao Tribunal exigir a entrega coerciva de um outro (...) que as partes nunca quiseram negociar para dar em pagamento e que só por lapso consta da redacção do acordo?

E poderá este Tribunal, de forma conscienciosa e fundamentada, alimentar uma acção executiva, com vista ao cumprimento coercivo de um acordo que

prevê a entrega forçada pelos Executados ao Exequente de um prédio que as partes nunca quiseram que fosse entregue? E que apenas consta do acordo homologado porque os Autores e o Exequente nunca propuseram o competente recurso de revisão – ou acção declarativa comum subsequente – destinados a obter a rectificação do acordo e da sentença ou a anulação da transação, por erro quanto a um dos elementos essenciais do negócio? Se o não fizeram “sibi imputet”, só de si se podem queixar. (...)”.

E tendo concluído, assente na transcrita fundamentação, que a obrigação exequenda não é certa, por não se encontrar *qualitativamente* determinada, foi meramente consequente a declaração de inexequibilidade do título, a determinar a extinção da instância. Dissente, como vimos, o apelante, argumentando que a transação vale nos seus precisos termos. Vejamos, pois, se lhe assiste razão.

Observe-se, antes de mais, que eventual erro não intencional entre a vontade real e a vontade declarada só é causa de anulabilidade do negócio jurídico celebrado -e a transação assume essa mesma natureza- se, como resulta do disposto no artigo 247.º do CC, o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre que incidiu o erro.

No caso vertente, e como resulta desde logo da factualidade elencada, não está sequer demonstrado que a alegada divergência entre a vontade real e a vontade declarada seja partilhada por todos os declarantes, designadamente pelos RR. (...) e (...), que, não tendo admitido na acção declarativa a existência de qualquer erro, nunca se mostraram disponíveis para retificar a transação. Não pode assim aceitar-se a afirmação constante da decisão recorrida no sentido de as partes (todas as partes) nunca terem querido “dar em pagamento o que só por lapso consta da redacção do acordo”.

Por outro lado, ainda a admitir que todos os declarantes erraram, existindo efetiva divergência entre a vontade real e a declarada, sendo ainda conhecida dos declaratórios a essencialidade do elemento sobre que incidira o erro, também os executados, declarantes errantes, poderiam ter instaurado a pertinente acção de anulação, o que igualmente nunca fizeram, desconhecendo-se, aliás, se a entrega do prédio cuja identificação consta da transação constitui um benefício para o exequente.

Mantendo-se, em todo o caso, a transação nos precisos termos em que foi objeto da sentença homologatória, por não ter sido requerida por nenhuma das partes a sua anulação – anulação que, ao que resulta do explanado na decisão quanto ao declarado pelas partes na audiência prévia, não é pretendida, nem por embargantes, nem por embargado – vale o que dela

consta.

Ensina o Prof. Lebre de Freitas que a ação executiva tem por finalidade a reparação efetiva dum direito violado, providenciando “(...) pela realização coativa de uma prestação devida”^[1]. Pressupõe por isso “(...) a prévia solução da dúvida sobre a existência e a configuração do direito exequendo. A declaração ou accertamento (dum direito ou de outra situação jurídica; dum facto), que é o ponto de chegada da acção declarativa, constitui na acção executiva o seu ponto de partida”^[2]. Vale isto por dizer que a pretensão material está “acertada”, no sentido de sobre ela não dever ter lugar mais nenhuma controvérsia no processo executivo. E é precisamente pelo facto de o título executivo conter esse accertamento que dele se diz constituir “*base da execução*”, por ele se determinando “*o fim e os limites da acção executiva*” (n.º 5 do artigo 10.º), isto é, o *tipo de acção* e o seu *objeto*, assim como a *legitimidade* ativa e passiva para ela.

A existência da obrigação exequenda não é, segundo o mesmo autor, “pressuposto da execução: presumida pelo título executivo, dela não há necessidade de fazer prova. (...) Ao exequente mais não compete, relativamente à existência desta obrigação, do que exhibir em tribunal o título (executivo) pelo qual ela é constituída e reconhecida”^[3]. Mas pressupondo a ação executiva o incumprimento da obrigação, esta terá de ser certa, exigível ou líquida, sem o que a execução não poderá prosseguir, como resulta do artigo 713.º. é certa a prestação que se encontra *qualitativamente* determinada.

Vistos os termos da transação, não secundamos a decisão recorrida quando faz decorrer a incerteza da prestação da existência de erro obstáculo, não comprovado, antes subsistindo como válido o acordo celebrado e judicialmente homologado, dele emergindo com clareza as prestações assumidas pelas partes. Daqui não decorre, porém, que o recuso mereça provimento.

Mantendo-se válida a transação, dela resulta que os então AA, de que o exequente é o único herdeiro, se obrigaram a vender aos RR e habilitados, agora executados, na proporção ali indicada, “a totalidade da sua quota de 25% na propriedade do prédio sito no (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...), a fls. 48 verso, do Livro B 29, atualmente descrito sob o n.º (...)”. Em contrapartida, os compradores obrigaram-se ao pagamento do preço, fixado em € 200.000,00, sendo a quantia de € 187.500,00 paga mediante cheque visado a emitir na data da celebração da escritura, e o restante mediante a dação em pagamento do prédio rústico ali identificado, a efetuar no mesmo ato notarial. As partes

acordaram ainda que a escritura seria realizada no prazo de 30 dias, prorrogável por mais 30, devendo ser marcada pelos RR e habilitados, tendo-se comprometido a *“cooperar em tudo o que for necessário para a boa concretização deste acordo”*.

Vistas as obrigações assumidas por cada um dos contraentes, não temos dúvidas em qualificar o negócio celebrado como contrato promessa bilateral de compra e venda. Tal qualificação não é prejudicada pela ausência da expressão *“os RR obrigam-se a comprar”*, por do clausulado resultar evidente que os ora executados a tanto se vincularam, tendo-se obrigado ao pagamento do preço, cabendo-lhes inclusivamente a marcação da escritura, para o que foi fixado prazo de 60 dias, prorrogável por 30^[4]. Mostrando-se tal prazo há muito ultrapassado, é incontestável a existência de prolongada mora sem que, todavia, o exequente tenha perdido interesse na prestação, e tanto assim que aqui veio pedir a citação dos executados, precisamente *“para procederem ao agendamento e realização da escritura nos termos acima indicados”*.

Contrato promessa, define-o a lei como *“a convenção pela qual alguém se obriga a futuramente celebrar um outro contrato”* (artigo 410.º, n.º 1, do Código Civil), sendo irrelevante para a determinação da sua natureza que tal obrigação se tenha constituído no âmbito de uma transação ou de um acordo extrajudicial (neste sentido, o acórdão do TRC de 24/10/2023, processo n.º 2398/22.0T8VIS-A.C1, disponível em www.dgsi.pt). Obrigando-se as partes a celebrar o contrato prometido -e a tanto se reconduz a pretensão do apelante no sentido de ser coativamente imposta aos executados a outorga da escritura-, estamos em presença de prestações de facto positivo, não infungíveis, sendo o direito ao cumprimento garantido por uma *ação constitutiva*, a saber, a execução específica, prevista e regulada no artigo 830.º do CC.

Nos termos do n.º 1 do preceito agora citado, *“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”*. Pode assim o tribunal substituir-se ao faltoso, *produzindo a sentença os efeitos do contrato não celebrado*.

Resulta do exposto que, consubstanciando a transação celebrada um contrato promessa de compra e venda, a execução coerciva da obrigação assumida pelo (s) contraente(s) faltoso(s) haverá de efetivar-se através da referida *ação declarativa constitutiva*, na qual o pedido de execução específica pode ser cumulado com o pedido de ressarcimento dos danos decorrentes da mora. Aqui chegados, cabe indagar se o recurso à execução específica é também permitido ao *promitente vendedor*, qualidade aqui assumida pelo exequente,

que se mantém fiel à promessa de contratar.

No regime introduzido pelo DL 236/80, de 18 de Julho, apenas ao autor do sinal atribuía a lei o direito de recorrer à execução específica do contrato (n.º 2, *“in fine”*, do artigo 442.º). À luz da redação introduzida pelo DL 379/86, de 11 de Novembro agora em vigor, logo o Prof. Antunes Varela^[5] fez notar que *“(...) em face da expressão introdutória do novo n.º 3 (em qualquer dos casos previstos no número anterior), dir-se-á que o legislador quis também estender ao promitente não faltoso que recebeu o sinal a faculdade de recorrer à execução específica do contrato, em lugar de se contentar com a solução de fazer (definitivamente) seu o sinal recebido.*

Com efeito, os casos previstos no número anterior, a que o (novo) n.º 3 à primeira vista se refere, são o de “quem constitui o sinal deixar de cumprir” e o de o não-cumprimento da obrigação ser antes devido “a quem recebeu o sinal”.

A inovação estaria exactamente na extensão do benefício da execução específica, em alternativa, ao primeiro dos casos contemplados no n.º 2”. E acrescenta “(...) o novo texto começaria assim por trazer consigo a grande novidade de conceder também a quem recebeu o sinal, na hipótese de a outra parte não cumprir, não só o direito de fazer seu o sinal recebido mas ainda, em alternativa, o de requerer a execução específica do contrato promessa” [6].

Ora, sem embargo de se reconhecer que nunca, antes da entrada em vigor do novo regime, se colocara a possibilidade de ao *accipiens* ser atribuído outro direito que não aquele de fazer seu o sinal recebido, face à redação vigente parece ter sido intenção do legislador estender também ao promitente vendedor, no caso da contraparte não cumprir, o direito à execução específica. Com efeito, referindo-se a lei a qualquer dos casos previstos no número anterior e reportando-se sempre ao contraente não faltoso, sem distinção, afigura-se não haver razões para distinguir, denegando ao promitente vendedor, que se mantém fiel à promessa de contratar, o recurso à execução coerciva da prestação.^[7] Não obstante, entende-se que o n.º 5 do artigo 830.º, claramente desenhado para os casos em que o inadimplente é o promitente vendedor, não tem aplicação nestes casos, cabendo ao tribunal, como contrapartida do decretado efeito translativo, condenar o promitente comprador remisso no pagamento do preço convencionado, abrindo caminho a eventual subsequente ação executiva para cobrança de quantia certa, e/ou ainda, como ocorre no caso vertente, ordenando a entrega do prédio dado em pagamento, constituindo a decisão proferida, então sim, título executivo para uma subsequente execução para entrega de coisa certa. E assim é porque, conforme assinala o STJ em acórdão de 30/05/2023 (processo n.º

9367/22.9T8PRT-A.S1, acessível em www.dgsi.pt), “A ação de execução específica de uma obrigação de contratar é uma ação declarativa de natureza constitutiva, através da qual se opera uma modificação jurídica consistente no suprimento do instrumento contratual omitido, *ou seja, ela não substitui apenas a declaração negocial do faltoso, mas o próprio contrato que entre as partes não foi celebrado*” (é nosso o destaque).

Resulta de tudo o que vem de se expor que, apesar da transação ter sido judicialmente homologada, estamos ainda e apenas perante a celebração de um contrato promessa. Prevendo a lei um regime específico para a execução da prestação de facto consistente na obrigação de celebrar o contrato prometido, isto a considerar que a prestação é ainda possível, o que poderá/deverá ser então discutido, a sentença homologatória não constitui título executivo idóneo a obter aquele efeito por via da execução para prestação de facto fungível instaurada pelo exequente e agora apelante^[8]. Termos em que, apesar da diversa fundamentação, se confirma a decisão recorrida.

Sumário: (...)

*

III. Decisão

Acordam os juízes da 2ª secção cível do TRE em julgar improcedente o recurso, e embora com diversa fundamentação, confirmar a sentença recorrida.

Custas a cargo do exequente, que decaiu (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPCiv.).

*

Évora, 15 de Janeiro de 2026

Maria Domingas Simões

Mário João Canelas Brás

Cristina Dá Mesquita

[1] Prof. Lebre de Freitas, “A ação executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013”, pág. 16.

[2] *Idem*, pág. 28.

[3] Ob. citada, págs. 99-100.

[4] Cfr., neste preciso sentido, Gravato de Moraes, “Contrato-Promessa em geral, Contratos-Promessa em especial”, pág. 40.

[5] In “Sobre o contrato promessa”, apreciação crítica do regime vigente, 2.ª ed., pág. 127.

[6] Ob. cit., pág. 144, sem embargo de aqui admitir que não viesse a faltar

quem entendesse que “a referência introdutória do novo n.º 3 (...) visa afinal, não a disjuntiva básica do n.º 2, mas a dualidade das sanções conferidas neste n.º 2 ao promitente (não faltoso) que constitui o sinal.

Sendo assim, a expressão “em qualquer dos casos previstos no número anterior” significaria afinal “em qualquer dos casos previstos na 2ª parte do número anterior” (...) limitando-se [o novo texto] a esclarecer que o recurso à execução específica não depende necessariamente da tradição da coisa a que o contrato-promessa se refere”.

De novo debruçando-se sobre o preceito, in “Das obrigações em geral”, vol. I, 6.ª ed., pág. 327, refere ter o diploma que introduziu a alteração delimitado mal “(...) o campo de aplicação do recurso à execução específica, remetendo para qualquer dos casos previstos no número anterior, quando a verdade é que a lei não pretende abranger o primeiro dos casos lá previstos, que é o de ser o autor do sinal quem falta culposamente ao cumprimento do contrato”. Não cremos, porém, que seja esta a melhor interpretação do texto legal, não havendo motivo para recusar, cremos, ter sido intencional a alteração, expressando a intenção do legislador de conferir a qualquer um dos contraentes fiéis a possibilidade do recurso à execução específica, tanto mais que o preceito se aplica ao universo dos contratos promessa. Isto se diz sem embargo de se reconhecer que o campo de aplicação do preceito, por excelência, serão as promessas de venda, contexto em que o recurso pelo promitente vendedor à execução específica assume estatisticamente escassa relevância, até pela razão fundamental de não lhe ser aplicável o disposto no n.º 5 do artigo 830.º, garantia claramente desenhada para os casos em que o inadimplente é o promitente vendedor. Deste modo, enfrentando o risco de ver transmitido o direito de propriedade sobre o imóvel prometido vender sem ter em seu poder o preço respectivo, e mesmo contando com a proteção conferida pelo artigo 710.º do CC, a que poderá recorrer, afigura-se que raras serão as situações em que o promitente vendedor fiel, “accipiens” do sinal, prescindia do direito de o fazer reverter em seu favor, optando pela execução específica do contrato (assim, Ana Prata, “Contrato Promessa e o seu regime civil”, págs. 974/975). Não obstante, casos existem, precisamente como aquele que se discute nos presentes autos, em que, não tendo sido convencionado sinal, mas acordando as partes em que parte do preço seria satisfeita mediante a entrega de um prédio, a opção pela execução específica reveste-se naturalmente de interesse para o promitente vendedor que se manteve fiel à promessa feita. [7] Aparentemente neste sentido, Calvão da Silva, ob. cit., pág. 73, Almeida e Costa, “Contrato Promessa”, separata da ROA, Ano 50-I, Abril de 1990, pág. 48, onde escreve “Por outro lado, esse direito à execução específica aproveita aos dois contraentes e não depende de uma prévia entrega do prédio ao

promitente-adquirente (artigo 442.º, n.º 3)” e de novo no seu “Direito das Obrigações”, 9.ª ed., pág. 380, e ainda Gravato de Moraes, “Contrato promessa em geral – Contratos promessa em especial”, Almedina 2009, págs. 216-217, afirmando idêntico entendimento embora sem se deter sobre a questão. Na jurisprudência, acolhendo a solução, aresto deste Tribunal da Rel. de Évora de 30/11/2000, na CJ, tomo V, pág. 276.

[8] Diferentes os casos apreciados nos processos 4937/17.5 T8LSB.L1-6, no qual decidiu o TRL que, estando em causa a obrigação de venda a um terceiro assumida pelas partes no âmbito de uma ação de divisão de coisa comum e homologada por sentença condenatória, consubstanciando a obrigação uma prestação de facto fungível, a sentença era passível de ser executada; 2910/18.0T8LLE-A.E1, acórdão deste TRE de 27/02/2020, no qual se decidiu que “I - A obrigação em que está constituído o devedor/executado de emitir uma declaração de transmissão de titularidade de uma fração autónoma e de um direito sobre um prédio para a esfera jurídica da exequente, é uma prestação que pode ser imposta coativa e coercivamente cumprida, passível de ser feita por outrem em substituição e à custa do executado. II - A execução específica da obrigação de emitir declaração de transmissão da titularidade do imóvel, nos termos dos artigos 827.º do Código Civil e 868.º do Código de Processo Civil, satisfaz cabalmente, no caso concreto, o interesse da credora, o qual será plenamente satisfeito pela emissão da declaração, quer seja feita pelo devedor, quer seja feita por terceiro, em substituição deste”, admitindo-se o sr. AE a substituir o faltoso, solução que não deixa de nos suscitar dúvida.