

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1180/07.0TBSSB.L1-1

Relator: TERESA DE JESUS S. HENRIQUES

Sessão: 29 Maio 2012

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA **SINAL**

PRESUNÇÃO **EXECUÇÃO ESPECÍFICA** **REGISTO DA ACÇÃO**

VENDA

Sumário

- i) A execução específica tem, em princípio, uma natureza supletiva, porquanto as partes podem afastá-la por convenção em contrário, excepto nos casos a que se reporta o n.º3 do art.830º do C Civ.
- ii) A presunção, constante do art.830º,n.º2, do Civ, de que a entrega de sinal constitui convenção impeditiva da execução específica é ilidível.
- iii) A presunção constante do art.441 do C Civ é ilidível.
- iv) A entrega da totalidade do preço acompanhada de procuração outorgada pelo promitente vendedor conferindo ao promitente-comprador poderes para vender o prédio objecto do contrato e ,também , para fazer negócio consigo mesmo, demonstra que a vontade das partes foi a estabilização do negócio na expectativa do seu cumprimento , retirando àquela quantia o carácter de sinal.
- v) O registo da acção de execução específica faz retroagir , à data desta, a decisão que vier a ser proferida no seu termo.
- vi) A sentença que determina a execução específica prevalece sobre uma alienação feita a terceiro, depois do registo da acção
(Da Responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

I - A e B , casados intentaram acção declarativa, de condenação, sob a forma de processo ordinário, contra C e mulher, D , pedindo que se reconheça o

direito à execução específica do contrato-promessa que outorgaram, com emissão de sentença a suprir a declaração negocial dos contraentes faltosos e declaração de serem os AA legítimos adquirentes do direito de propriedade sobre a parcela de terreno objecto do contrato-promessa, uma vez que foi liquidada a totalidade do preço..

Alegam, em síntese, que o R marido prometeu vender ao A que prometeu comprar uma parcela de terreno pelo preço de 45.000,00 €, integralmente pago, tendo sido acordado que a escritura seria realizada nos meses de Agosto e Setembro de 2006 o que não ocorreu , nem no prazo acordado nem posteriormente, sendo que os RR não se mostram disponíveis para a sua realização.

Terminam pedindo a execução específica do contrato-promessa.

Juntaram, para além das procurações: i) cópia dos seus documentos de identificação; ii) cópia de documento de identificação relativo a D ; iii) cópia de escritura de pacto antenupcial celebrado entre os RR D e C na Comarca de Governador Valadares , Minas Gerais Brasil; iv) certidão de assento de casamento dos RR emitida pela Conservatória do Registo Civil de Sesimbra, lavrado com base em certidão emitida pelo serviço registral de Governador Valadares , Minas Gerais, Brasil; v) cópia de sentença proferida nos autos de inventário em que foi adjudicada a parcela de terreno objecto de promessa de venda; vi) certidão da Conservatória do Registo Predial de Sesimbra relativa ao prédio em questão onde consta :a) a aquisição a favor do R ,que consta como casado no regime de separação de bens, b) inscrição provisória por natureza a favor do A ; vii) cópia de documento denominado “contrato de compra e venda” e cópia do reconhecimento notarial das assinaturas apostas no mesmo ;viii) cópia de documento denominado “declaração” , com uma assinatura de D ; ix) procuração outorgada pelo R a favor do A, concedendo-lhe entre outros, poderes para proceder à venda do terreno e fazer negócio consigo mesmo, sendo que consta como casado no regime de comunhão de adquiridos ;xi) cópia de certidão de retificação da partilha referida em v); xii) certidão matricial do prédio em questão.

Os RR contestaram dizendo apenas que:

i) O marido está desligado do contrato porquanto outorgou ao A uma procuração com poderes para a venda não tendo que ser interpelado para a escritura, não sendo verdade que este tivesse que ser efectuada em Agosto ou Setembro de 2006.

ii) A não foi parte contratante não estando obrigada pelo contrato e não tendo que ser interpelada para o que quer que fosse.

Terminam pedindo a improcedência da acção.

Os AA apresentaram réplica na qual invocam que os RR incumpriram

dolosamente o contrato-promessa e que já realizaram escritura notarial com terceiro, sendo porém tal venda nula. Pedem a condenação dos RR., como litigantes de má fé, em multa e indemnização a seu favor.

Juntam certidão de escritura notarial de compra e venda na qual o R C , que consta como casado com a R D no regime de separação de bens, declara que vende o imóvel à sociedade E .

Em “aditamento” à réplica os AA dizem que a procuração apenas lhes permitiu inscrever provisoriamente a aquisição do prédio a seu favor e , apesar de terem marcado a escritura notarial nunca a puderam efectuar porque o R , no Registo Predial , figura como casado no regime de separação de bens ,na procuração, figura como casado no regime de comunhão de adquiridos e ,na convenção antenupcial constata-se que é casado no regime de comunhão geral de bens .O A ainda solicitou ao R que diligenciasse junto da R a emissão de procuração a conferir-lhe poderes para a venda , mas aquele aproveitou-se das dificuldades burocráticas e documentais e vendeu o prédio a terceiros.

Os RR, em resposta a este “aditamento”os RR requerem o desentranhamento dos articulados posteriores à contestação por falta de fundamento legal.

Foi então proferido despacho saneador-sentença que julgou a acção improcedente e absolveu os RR dos pedidos formulados.

Os AA recorreram concluindo que :

1) Há necessidade de ampliar a matéria de facto, em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito, pois ocorreram omissões na decisão sobre a matéria de facto que inviabilizaram a decisão jurídica do pleito ,em termos de legalidade manifesta , conforme aos pedidos dos AA (art.690º-A e 712º/1/a/1º parte/b, ambos do CPC).

2) Constam do processo documentos e elementos que , só por si, implicam decisão necessariamente diversa da proferida e que o Mmº Juiz , por lapso manifestou ou por omissão de pronúncia, não tomou em consideração (art.669º/2/b/do CPC)

3) A sentença em crise padece ainda dos vícios e irregularidades a que alude o n.º4 do art. 712º do citado diploma legal, que são do conhecimento officioso.

4) Face à conjugação total (e não parcial) dos documentos e factos constantes dos autos, as pretensões deduzidas pelos AA /apelantes têm o devido apoio legal.

5) A sentença em crise é uma decisão surpresa/repentina e brusca , pois a realização da audiência preliminar constitui regra obrigatória “sine qua non” no presente processo ordinário(art.508º-A e 509º/2 do CPC).

6) Estamos perante duas nulidades:

a) A da sentença (art.668º/1/d, 1ª parte do CPC)

b) Processual não sanada (art.201º,n.º1 e 668º/3/d, do CPC)

7) A sentença recorrida foi mal proferida ao abrigo do art.510º/1/b do CPC e, nessa medida, deve ser censurada e revogada, como o exigem o Direito e a Justiça.

O Mmº Juiz admitiu o recurso e em despacho proferido ao abrigo do art.669º/2/b do CPC reformou a sentença ordenando o prosseguimento dos autos.

Complementarmente, o Mmº Juiz considerou admissível a réplica e seu aditamento e, constatando que a propriedade do imóvel se mostrava registada a favor de terceiro, entendeu que se verificava uma situação de litisconsórcio natural, porquanto, para além do interesse deste terceiro em contradizer os fundamentos da acção, também assim o exigiria o efeito útil da acção pois que, em seu entender, o terceiro nunca estaria abrangido pela força de caso julgado da acção, determinando assim, em caso de procedência desta acção, a necessidade de propositura de uma outra acção contra este.

E, nesta conformidade, convidou os AA a requererem a intervenção principal do terceiro, a sociedade E.

Os AA requereram então a intervenção principal provocada de E, adquirente do prédio objecto do contrato-promessa celebrado.

A intervenção foi admitida.

Esta interveniente contestou dizendo que:

1) A execução específica é impossível porquanto, atento o regime de bens do casamento (comunhão geral), o bem é comum e a respectiva alienação carece do consentimento de ambos os cônjuges o que não se verifica - art.1732º e 1682º,n.º,alª a), do C Civ

2) A entrega do preço do bem presume-se como sinal pelo que, sendo rústico o prédio objecto do contrato-promessa, existe convenção em contrário que impossibilita a execução específica -art.830º,n.º1 e 2 do C Civ.

Os AA replicaram mantendo tudo o que já antes haviam afirmado acrescentando ainda que a R Sandra autorizou o marido a vender o bem em questão conforme o documento junto aos autos.

Julgada a causa foi proferida sentença absolvendo os RR do pedido.

Recorrem, de novo, os AA terminando as suas alegações com as seguintes Conclusões:

1) O recurso impugna a decisão de facto- art.690º-A do CPC- e versa também sobre a matéria de direito-art.690º do mesmo diploma adjectivo.

2) Nesta sequência factual e jurídica, acompanhamos o douto parecer emitido em 18/10/2011, pelo Exmº Prof António Menezes Cordeiro.

3) O recurso merece ser atendido pelo Venerando tribunal "ad quem".

4) Os art. 1º e 2º da base instrutória devem ser dados como provados, porquanto é inequívoco que do processo constam todos os elementos /

documentos de prova corroborados pelos depoimentos gravados das testemunhas arroladas pelos AA/apelantes: (...) registados no sistema Habilus Media Studio , na audiência de discussão e julgamento realizada em 19/11/2010, os quais demonstram , sem qualquer margem para dúvidas , que a factualidade dos art.1º e 2º da base instrutória , ficou plenamente provada , o que conduz à modificabilidade da decisão de facto(art.712º e 685º-B do CPC).

5) Os AA/apelantes entendem que o tribunal “a quo” violou o disposto nos art. 410º,n.º1,830º,1.7212 1.722º,n.º1, alª b), todos do C Civ.

6) Outrossim, a sentença recorrida está em desconformidade com a jurisprudência supra citada no ponto 23 das presentes alegações e aí sumariada.

7) Está plenamente provado que o registo da presente acção de execução específica ocorreu em 12/11/2007, e é anterior à venda ao 3º adquirente, E , por 60.000,00€, que se verificou em 14.11.2007.

8) Finalmente, consideram os AA/apelantes que há uma manifesta violação e errada interpretação ao recusar a aplicação das normas dos art.334ºdo C Civ e 456ºe 459º do CPC, porque é demais patente a litigância de má-fé do RR, devendo ser condenados em indemnização e multa pelo seu comportamento abusivo e ilegítimo, face à realização de uma 2ª venda nula ou anulável/ art.762º do C Civ).

9) Há , no entanto, que concluir de forma sintética , pela mão do Mestre quanto aos factos de maior importância desconsiderados pela douta sentença recorrida , e fazemo-lo, de forma muito gratificante, com a junção de fotocópia das pg 18 e 19 do Sábio Parecer do Prof. Dr. António de Menezes Cordeiro “ Aspectos gerais-

Com os elementos obtidos, vamos regressar ao caso da consulta.

I. Um ponto prévio deve ser recordado: o Tribunal não fica vinculado às considerações jurídicas das partes. Estas, na linha do princípio do dispositivo, pedem o que entenderem e oferecem os competentes factos, que devem provar. A partir daí, cabe ao Tribunal escolher a via jurídica mais indicada.

II. A douta sentença recorrida, ao decidir, desconsiderou dois factos da maior importância:

a) Que o imóvel prometido vender, foi, em 19 de Outubro de 2005, adjudicado ao Réu, com trânsito em julgado e em 18 de Abril de 2007, registado a favor do Réu C (nº 3 e nº 6);

b)Que, no dia 12 de Novembro de 2007, a presente acção foi registada (nº 7);

c) Que apenas em 14 de Novembro de 2007, o Réu vendeu o prédio a terceiro (nº 8).

Não parece possível decidir esta matéria sem ponderar as consequências

jurídicas de tais factos.

O registo feito apenas a favor do Réu leva a que a existência da comunhão i com a Mulher, caso se mantenha, seja inoponível a terceiros, nos termos do artigo 5º/1, :. 10 Código do Registo Predial. Repare-se que a Ré Mulher adquiriu (ou terá adquirido) a contitularidade do direito de propriedade sobre o imóvel em jogo por via hereditária, tal como o Réu Marido. Temos a previsão do artigo 5º/4:

Direitos incompatíveis uma vez que a propriedade plena do Réu Marido colide com a comunhão da Ré Mulher; aquisição de um autor comum: o autor da sucessão. Os promitentes-compradores beneficiam, enquanto subadquirentes, da protecção do citado preceito registal colocando-se na posição do Réu Marido.

Não parece necessário vir rediscutir toda a matéria relativa ao conceito de terceiros para efeitos de registo, uma vez que ambas as teorias ficam satisfeitas.

IV. Por via do registo, a falta de consentimento conjugal não é oponível aos Autores, dado o artigo 5º/1 e 4, do Código do Registo Predial.

Mas além disso, parece claro o abuso do direito do Réu C que depois de fazer seus os € 45.000, por um contrato cujas falhas, a existirem, lhe são imputáveis, ainda as vem invocar e, isso, para vender a terceiros, por € 60.000, aquilo que já havia prometido vender. O Direito civil não promove nem permite semelhantes tortuosidades. “ “:.

Queda ainda a via de se suprir a falta de consentimento da Mulher, que vem dar cobertura a tudo isso e que, pelos factos provados, em nada foi prejudicada. : ,

Finalmente: a acção foi registada antes da venda ao terceiro: a execução específica prevalece sobre essa venda, nos termos já explicitados.

10) Mas, mais gratificante ainda é ter a honra de apresentar a opinião justificada e cientificamente isenta sobre o mérito da causa , percorrendo o problema curioso de legitimidade superveniente, por via do registo, e a conhecida problemática da eficácia “erga omnes” da acção de execução específica, depois de registada, contando com o apoio da jurisprudência e da doutrina , tudo devidamente densificado nas sábias conclusões apresentadas pelo Egrégio Mestre, que constam de pag 20 e 21 do referido parecer :

“ Em termos gerais

a) Não pode ser objecto de execução específica o contrato-promessa que sofra de incompletudes ou de vícios que não se mostrem reparados no momento da sentença.

b) Todavia, não pode a pessoa que tenha provocado o vício ou que tenha dado azo a uma especial confiança na validade da promessa bloquear a execução

específica, sob pena de abuso do direito, salvo estando em causa interesse públicos.

c) Por via do artigo 1682º-A do Código Civil, é necessário o consentimento de ambos os cônjuges para alienar ou onerar bens imóveis comuns.

d) Podemos admitir contratos-promessa sem esse consentimento, desde que, no momento da execução específica, a falta, se mostre reparada : seja por o consentimento ser judicialmente suprido, seja finalmente por estar em jogo algum abuso do direito.

e) Falta de consentimento não pode ser oposta ao terceiro de boa fé quando, do registo predial, não resulte a existência da comunhão conjugal (artigo 5º/1 e 4, do Código do Registo Predial).

f) A sentença de execução específica retroage à data da propositura da acção.

g) Nesses termos, ela é oponível ao terceiro que, depois do registo da acção tenha adquirido o bem prometido vender, na linha da melhor e mais recente jurisprudência.

No caso da consulta

h) A existência de uma comunhão conjugal não pode ser oposta aos promitentes adquirentes: não resulta do registo e eles são terceiros de boa fé, por serem subadquirentes de um autor comum.

i) Qualquer insuficiência da promessa mostra-se, assim, sanada aquando da execução específica.

j) Além disso, a conduta dos Réus sempre poderia ser sancionada por claro abuso de direito.

l) A acção foi registada antes de consumada a alienação faltosa a terceiros.

m) Tanto basta para a execução específica poder ser decretada.

11) Termos em que deve dar-se provimento ao presente recurso de apelação e, conseqüentemente, revogar-se , *in totum* , a sentença em crise porque ilegal. Efectivamente é violadora das seguintes normas:

I quanto à acção de execução específica registada :a)art.400º,830º,883º e 939º do C Civ;b)art.5º,n.º1 e 4º do CRegP:

II Quanto ao abuso de direito e litigância de má-fé :c)art.334º e 76º do C Civ e;d)art.456º e 459º do CPC.

Também é desconforme com a boa jurisprudência , designadamente: Ac TRP de 08/04/2002, n.º0250.263,Caimoto Jácome; STJ de 20/03/2003, Eduardo Baptista ,n.º 03B63 e ;STJ de 05/05/2005, Araújo Barros , n.º05B743.

E a doutrina que, na sua maioria, defende que o registo da acção de execução específica faz retroagir, à data deste, a decisão que vier a ser proferida no seu termo.

Juntaram ainda parecer emitido pelo Prof Menezes Cordeiro

Apenas a R E , contra-alegou, concluindo que :

- a) O Tribunal “a quo” ao dar como não provados os artigos 1.º e 2.º da base instrutória, decidiu com rigor e acertadamente;
- b) A Meritíssima Juiz “a quo” ao julgar a acção improcedente, por não provada e, em consequência, ao absolver os réus do pedido, julgou de acordo com a Lei;
- c) No contrato de promessa celebrado entre o réu C e o autor marido, o primeiro não vendeu ao segundo o imóvel em causa, ou seja, não lhe transmitiu o direito de propriedade, apenas lhe prometeu vender o imóvel em causa;
- d) Este facto não está sujeito a registo, face ao disposto na artigo 2.º, do Código de Registo de Propriedade;
- e) Em consequência, ao caso "sub judice" não é aplicável o disposto no artigo 5.º, n.ºs 1 e 4, do Código de Registo Predial;
- f) Prescreve o artigo 830.º, n.º 1, do Código Civil, quando alguém está obrigado a celebrar certo contrato e não cumpriu essa promessa, pode a outra parte obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso;
- g) Face a esta norma legal, como doutamente é referido no duto acórdão recorrido, o tribunal não pode "substituir-se a quem não se tenha vinculado a qualquer contrato e, como tal, não se mostra obrigado ao seu cumprimento";
- h) Em consequência, esta norma afasta também a aplicação ao caso "sub judice" o disposto no referido artigo 5.º/1 e 4, do Código do Registo Predial. Sem prescindir do que atrás foi dito, acresce:
- i) Os autores não lograram provar nos presentes autos que tenha sido fixado prazo para a celebração da escritura definitiva de compra e venda do imóvel em causa;
- j) Se se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal (n.º 2, do artigo 777.º do Código Civil);
- l) Assim, as partes têm direito a que seja fixado um prazo para que possa ser julgada vencida a obrigação;
- m) Para tornar efectivo esse direito, uma vez que o Código Civil atribui ao tribunal, na falta de acordo, a fixação do prazo, as partes têm de requerer a fixação judicial de prazo, prevista nos artigos 1456.º e 1457.º do Código de Processo Civil;
- n) A falta de prazo para o cumprimento do contrato (prometido) de compra e venda significa que o credor, neste caso os autores, não pode exigir o cumprimento da obrigação, e, em consequência, não podem requerer a execução específica, prevista no artigo 830.º do Código Civil, uma vez que não

há qualquer incumprimento por parte do réus;

m) Estamos, assim, perante uma excepção dilatória, que impede que o Tribunal conheça do mérito da causa e dá lugar à absolvição da instância (artigo 493.º, n.º 2 do Código de Processo Civil).

II

O objecto do presente recurso, balizado pelas respectivas conclusões é o seguinte:

i) Reapreciação da matéria de facto

ii) Viabilidade da execução específica:

a) Existência de sinal/antecipação de pagamento;

b) Validade do contrato-promessa;

c) Eficácia do registo da acção de execução específica

iii) Existência de abuso de direito e má-fé.

III

A primeira instância considerou provada a seguinte matéria :

1 - No dia 2 de Janeiro de 2002, no Brasil, o R. C , de nacionalidade portuguesa e a R. D , de nacionalidade brasileira, declararam em escritura pública de pacto antenupcial estarem de casamento marcado e convencionaram entre si o regime da comunhão universal de bens - al. A);

2 - No dia 26/1/2002, no Brasil, o R. C e a R. D contraíram casamento um com o outro, transcrito para assento da Conservatória de Registo Civil de Sesimbra a 24 de Novembro de 2005 - al. B);

3 - No dia 19 de Outubro de 2005, nos autos de processo especial de inventário nº .../04.0TBSSB, o imóvel descrito na ficha nº 0000 da Conservatória de Registo Predial de Sesimbra, freguesia do ... e inscrito na matriz sob o artigo ..., secção U foi adjudicado ao réu C por sentença transitada em julgado - al. C);

4 - No dia 28 de Agosto de 2006, o R. e o A. subscreveram um documento intitulado “contrato de compra e venda”, pelo qual o primeiro declarou “prometer vender” e o segundo “prometer comprar”, o imóvel descrito em C), pelo valor de 45.000,00 €, recebido nesse momento pelo primeiro - al. D);

5 - No dia 29 de Agosto de 2006, o R. C subscreveu um documento e entregou-o ao A., intitulado “Procuração”, pelo qual declarou conceder ao autor “poderes bastantes para vender pelo preço e condições que entender uma parcela de terreno com a área de 9.135,71 m2 descrito na Conservatória de Registo Predial de Sesimbra sob o nº 0000 da freguesia do ..., receber o preço, dar quitação, outorgar e assinar a competente escritura bem como o contrato promessa de compra e venda e ainda representar perante a Repartição de Finanças e Câmara Municipal e na competente Conservatória do Registo Predial, requerer quaisquer actos de registo provisório ou

- definitivos, averbamentos ou cancelamentos, requerendo, praticando e assinando tudo o que se torne necessário aos indicados fins - al. E);
- 6 - No dia 18 de Abril de 2007, o imóvel descrito em C) foi registado na ficha nº... da Conservatória do Registo Predial de Sesimbra, freguesia do -..., a favor do R. C al. F);
- 7 - No dia 12 de Novembro de 2007, o autor registou a presente acção na ficha nº 0000 da Conservatória do Registo Predial de Sesimbra - al. G);
- 8 - No dia 14 de Novembro de 2007, em escritura pública, o réu declarou vender a E que declarou aceitar o imóvel referido em 3. pelo preço de 60.000,00 € - al. H);
- 9 - O A. tentou marcar a escritura de compra e venda do Notário da Cotovia/ Sesimbra - art. 3º;
- 10 - A escritura não foi marcada devido à divergência, em alguns documentos necessários, do regime de bens existente entre os RR. - art. 4º;
- 11 - Em face de tais divergências, o autor solicitou ao réu que diligenciasse junto da ré e emitisse nova procuração, com poderes para realizar a escritura, o que este não fez - art. 5º;
- 12 - Desde Agosto/Setembro de 2006, os réus não marcaram a escritura nem se mostram disponíveis para o fazer - art. 6º.
- Considera-se ainda assente o seguinte (art.515 CPC)
- 13- No documento referido em 4 a partes declaram ainda que :Foi acordado entre ambas as partes que este contrato não poderá ser cancelado ou renegociado, obrigando assim o promitente vendedor a respeitar na íntegra tudo o que foi acordado, bem como os seus herdeiros.”
- 14- No documento referido em 5 consta ainda que “ O mandatário fica autorizado a celebra negócio consigo mesmo “

IV

A) Reapreciação da matéria de facto

Como se sabe, foi o Decreto-Lei nº 39/95, de 15 de Fevereiro, que introduziu, no âmbito do Processo Civil, a documentação e registo da prova produzida na audiência final, assumidamente com o objectivo de permitir “um verdadeiro e efectivo 2º grau de jurisdição da matéria de facto, facultando às partes na causa uma maior e mais real possibilidade de reacção contra eventuais - e seguramente excepcionais - erros do julgador na livre apreciação da prova (...)”, como se escreveu no seu preâmbulo. E nesse mesmo preâmbulo, o legislador reconheceu que “a garantia do duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência - visando apenas a detecção e correcção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais erros de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da

matéria de facto, que o recorrente sempre terá o ónus de apontar claramente e fundamentar na sua minuta de recurso”.

No entanto, a Relação, no uso dos poderes que lhe são conferidos ao abrigo do art.712º do CPC, também forma a sua convicção, pelo que com os mesmos elementos pode decidir de forma diferente, assim assegurando um efectivo duplo grau de jurisdição em matéria de facto .[\[1\]](#)

Pretendem os recorrentes que sejam alteradas para “ Provado” as resposta dadas aos art. 1º e 2º da base instrutória .

E ,em abono da sua pretensão, invocam os depoimentos das testemunhas (...).

É o seguinte o teor dos artigos em questão:

1º

O A e o R acordaram que a escritura de compra e venda devia ser celebrada durante os meses de Agosto e Setembro de 2006?

2º

No dia 29 de Agosto de 2006 , a R D subscreveu um documento intitulado “ declaração” , pelo qual declarou autorizar o réu a vender o imóvel referido em C) ao autor?

A resposta do tribunal a ambos este artigos foi - Não provado.

Ouvidas as testemunhas constata-se o seguinte.

(...)

Art. 1º

(...)

A resposta permanece assim inalterada.

Art. 2º

No tocante ao documento de fl 35 e a que respeita o art.2º, como se constata ,apenas a testemunha L.N. depôs

Ora não é possível assegurar que, na ocasião, o recorrido falasse efectivamente com a recorrida..

Como é evidente a testemunha não assistiu à assinatura do documento em questão.

A comparação da letra e assinatura também não é possível porquanto o documento junto aos autos não é o original...

No entanto há que considerar o seguinte.

O documento em questão é um fax, tem aposta a data de 29/08/2006 e nele consta como remetente C .

Também o documento de fl. 12 , é um fax e contém os elementos de identificação da R D e, no mesmo, está aposta a data de 29/08/200e e no mesmo consta como remetente C .

Estes documentos corroboram o que foi declarado pelo L.N.

Acresce que os RR C e D nunca impugnaram os documentos ou o seu teor.

A R D limitou-se a dizer que não foi parte no contrato-promessa e o A disse que estava desligado do contrato por causa da procuração que havia outorgado a favor do A .

Na inexistência de outros RR este comportamento determinaria que se considerassem admitidos por acordo os factos respectivos.- art.490º,nº2, do CPC

É que nos documentos particulares assinados pelo seu autor, se não existir a impugnação a que aludem os arts. 374º e 375º do C Civ, a declaração neles contida considera-se plenamente provada, na medida em que seja contrária aos interesses de quem a profere, a não ser que o declarante refira que não correspondeu à sua vontade ou que foi afectada por algum vício de consentimento, o que terá que expressamente arguir. Naquela conformidade, a declaração é equiparada a uma confissão, aplicando-se-lhe o respetivo regime.

No entanto a R sociedade impugnou o documento.

Ora, independentemente da bondade da decisão tomada na primeira instância, uma vez que estando a acção registada a sua procedência determina que os seus efeitos retroajam à data da propositura determinado a desnecessidade de intervenção da sociedade[2], é indiscutível que a mesma foi chamada aos autos ,e neles intervém , na qualidade de R .

E sendo certo que nesta qualidade impugnou o documento a que se reporta o art. 2ºa “ declaração” , também não é menos certo que o comportamento processual dos RR, em especial a R D a quem é imputada a autoria do documento é livremente apreciável pelo tribunal.

É o que resulta do disposto nos art.353º,n.º2 e 361º do C Civ.

Com efeito, repete-se, nem na contestação nem na réplica disseram os RR D e o que quer que seja quanto ao documento em questão, sendo certo que ambos contestaram em conjunto pelo que não restam dúvidas quanto à concessão de autorização constante do documento em questão.

Afigura-se assim ser de alterar a resposta dada ao art. 2º para “Provado”

A matéria de facto é pois a seguinte:

- 1 - No dia 2 de Janeiro de 2002, no Brasil, o R. C, de nacionalidade portuguesa e a R. D , de nacionalidade brasileira, declararam em escritura publica de pacto antenupcial estarem de casamento marcado e convencionaram entre si o regime da comunhão universal de bens - al. A);
- 2 - No dia 26/1/2002, no Brasil, o R. C e a R. D contraíram casamento um com o outro, transcrito para assento da Conservatória de Registo Civil de Sesimbra a 24 de Novembro de 2005 - al. B);
- 3 - No dia 19 de Outubro de 2005, nos autos de processo especial de inventário nº.../04.0TBSSB, o imóvel descrito na ficha nº 0000 da

Conservatória de Registo Predial de Sesimbra, freguesia do ... e inscrito na matriz sob o artigo ..., secção U foi adjudicado ao réu C por sentença transitada em julgado - al. C);

4 - No dia 28 de Agosto de 2006, o R. e o A. subscreveram um documento intitulado “contrato de compra e venda”, pelo qual o primeiro declarou “prometer vender” e o segundo “prometer comprar”, o imóvel descrito em C), pelo valor de 45.000,00 €, recebido nesse momento pelo primeiro - al. D);

5 - No dia 29 de Agosto de 2006, o R. C subscreveu um documento e entregou-o ao A., intitulado “Procuração”, pelo qual declarou conceder ao autor “poderes bastantes para vender pelo preço e condições que entender uma parcela de terreno com a área de 9.135,71 m² descrito na Conservatória de Registo Predial de Sesimbra sob o nº 0000 da freguesia do ..., receber o preço, dar quitação, outorgar e assinar a competente escritura bem como o contrato promessa de compra e venda e ainda representar perante a Repartição de Finanças e Câmara Municipal e na competente Conservatória do Registo Predial, requerer quaisquer actos de registo provisório ou definitivos, averbamentos ou cancelamentos, requerendo, praticando e assinando tudo o que se torne necessário aos indicados fins - al. E);

6 - No dia 18 de Abril de 2007, o imóvel descrito em C) foi registado na ficha nº... da Conservatória do Registo Predial de Sesimbra, freguesia do ..., a favor do R. C- al. F);

7 - No dia 12 de Novembro de 2007, o autor registou a presente acção na ficha nº0000 da Conservatória do Registo Predial de Sesimbra - al. G);

8 - No dia 14 de Novembro de 2007, em escritura pública, o réu declarou vender a E que declarou aceitar o imóvel referido em 3. pelo preço de 60.000,00 € - al. H);

9 - O A. tentou marcar a escritura de compra e venda do Notário da Cotovia/ Sesimbra - art. 3º;

10 - A escritura não foi marcada devido à divergência, em alguns documentos necessários, do regime de bens existente entre os RR. - art. 4º;

11 - Em face de tais divergências, o autor solicitou ao réu que diligenciasse junto da ré e emitisse nova procuração, com poderes para realizar a escritura, o que este não fez - art. 5º;

12 - Desde Agosto/Setembro de 2006, os réus não marcaram a escritura nem se mostram disponíveis para o fazer - art. 6º.

13- No documento referido em 4 a partes declaram ainda que :Foi acordado entre ambas as partes que este contrato não poderá ser cancelado ou renegociado, obrigando assim o promitente vendedor a respeitar na íntegra tudo o que foi acordado, bem como os seus herdeiros.”

14- No documento referido em 5 consta ainda que “ O mandatário fica

autorizado a celebrar negócio consigo mesmo “

15- No dia 29 de Agosto de 2006 , a R ... subscreveu um documento intitulado “ declaração” , pelo qual declarou autorizar o réu a vender o imóvel referido em C) ao autor.

As conclusões dos recorrentes procedem parcialmente nesta parte.

B- Viabilidade da execução específica

Como refere o Galvão Telles, a acção de execução específica assume-se como uma acção constitutiva, quase executiva, constituindo a sentença “um sucedâneo ou substitutivo do contrato prometido”.[\[3\]](#)

O contrato referido a que se reportam os autos configura um contrato-promessa.

Com efeito contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se vincula a celebrar um determinado contrato.- art. 410º,n.º1 do C Civ.

Pretendem os recorrentes a execução específica do contrato assinado.

O art. 830º do C Civ estipula que:

“1. 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.

2. Entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa.

3. O direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º; a requerimento do faltoso, porém, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 437º, ainda que a alteração das circunstâncias seja posterior à mora.(...)”.

Assim, como decorre do texto da lei a execução específica tem, em princípio, uma natureza supletiva, porquanto as partes podem afastá-la por convenção em contrário.

No entanto tratando-se de contrato-promessa relativo à celebração de contrato oneroso constitutivo ou translativo de direito real sobre edifício ou fracção autónoma do mesmo, já assume natureza imperativa.[\[4\]](#)

No caso dos autos o imóvel objecto de promessa de compra e venda é rústico.- art. 204ºn.º1, alªa) e n.º2, primeira parte , do C Civ pelo que não lhe é aplicável o disposto no art. 830º,n.º 3 do mesmo normativo ou seja as partes não estão impedidas de excluir a execução específica .

Assim , existindo sinal ,e dada a natureza rústica do prédio , o contraente não faltoso só pode obter a execução específica do contrato se ilidir a presunção prevista no art.830º,n.º2 do C Civ[\[5\]](#)

Existência de sinal

Alegam os recorridos que a circunstância de ter sido pago o preço, configura um sinal (porque a lei assim o presume no art.441º do CCiv) e logo está arredada a possibilidade de execução específica.

No contrato-promessa consta, efectivamente, que o R C recebeu a totalidade do preço.

E o art. 441º do C Civ estipula que no contrato-promessa de compra e venda s presume 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 de preço.

Ora a lei diz que se “presume” , mas não diz “sempre “à semelhança de outras presunções legais[vide no C Civ os art.243º,n.º1(má-fé do terceiro que adquiriu o direito posteriormente ao registo da acção de simulação) e 1260º,nº3,(qualificação da posse como de má-fé quando adquirida por violência)],pelo que é ilidível [6].- art.350º,n.º2 do C Civ

Por outro lado o art. 830º, nº2 do C Civ refere que a existência de sinal ou pena para o não cumprimento da promessa é entendida como convenção em contrário (referida no n.º 1) , e logo impeditiva do recurso à execução específica.

Também aqui, e pelos mesmos motivos, se verifica a existência de uma presunção ilidível, o que aliás é pacífico na doutrina .[7]

Cumpra pois averiguar, em primeiro lugar , se a entrega da totalidade do preço integra a noção de sinal para o efeito do art.441º do C Civ.

E aqui cabe averiguar da vontade das partes.

Como se disse no Ac do STJ de 11/06/1996,[8]” ...A distinção entre os caso de constituição de sinal e os de mera antecipação de pagamento envolve um problema de pura interpretação da vontade das partes “

No caso em apreço constata-se que o R declara ter recebido , na totalidade , o valor da transacção , transferindo assim todos os direitos da dita parcela para o A.

Mais ficou acordado que o contrato não poderia ser cancelado ou renegociado, obrigando o promitente vendedor , e os seus herdeiros, a respeitar na íntegra tudo o acordado.

Finalmente, o promitente vendedor outorgou procuração a favor do promitente comprador concedendo-lhe poderes para vender o terreno em questão, outorgar a competente escritura pública e celebrar negócio consigo mesmo.

É assim evidente , face ao teor do contrato em questão que a quantia entregue não assumiu a natureza de sinal penitencial, aquele que constitui o preço da retractação ou recesso unilateral , como refere Calvão da Silva [9].

Sendo do conhecimento comum que o sinal funciona como factor de pré-

determinação do montante indemnizatório, a satisfazer, naturalmente, pela parte incumpridora do contrato-promessa, nos moldes estabelecidos no artº 442º do CC, sempre pode dar-se o caso de se ter celebrado o contrato e não haver sinal passado ,podendo a entrega da totalidade do preço constituir antes um puro adiantamento desta prestação, atenta a expectável e futura compra..[\[10\]](#)

O pagamento da totalidade do preço , conjugado com as declarações vertidas no documento e , ainda o teor da procuração, incutem , num declaratório normal um forte expectativa de estabilização do negócio .- art 236º do C Civ. Entende-se assim que os factos apurados ilidem a presunção a que se reporta o art. 441º do C Civ pelo que a quantia entregue não reveste a natureza de sinal para efeitos do art. 830º,n.º2 do mesmo diploma legal.

Acresce que, como já se referiu supra a presunção a que alude o art.830º,n.º3 é ilidível.

Ou seja, mesmo existindo sinal (salienta-se que a questão só se coloca no caso de prédio rústico atenta a proibição contida no n.º3 do art. 830º, relativamente a edifícios ou fracções autónomas dos mesmos), podem as partes pretender não excluir o recurso à execução específica.

O entendimento de que a existência de sinal faz presumir convenção contrária à execução específica, diz Calvão da Silva, [\[11\]](#) “...Não nos parece ser a melhor solução.”

“Em primeiro lugar, porque um direito de arrependimento, “jus poenitendi ou Reurecht”, não se coaduna com os princípios fundamentais do nosso direito das obrigações, como são o pacta sunt servanda e a irrenunciabilidade prévia ao direito de exigir o cumprimento das obrigações (artº 809)”.Em segundo lugar, porque no contrato-promessa já se admite como regra a possibilidade de as partes convencionarem a exclusão da execução específica, num claro desvio ao regime geral do artº 809.

“Consequentemente, se os promitentes querem reservar o “droit de repentir” ou o direito de recesso, que manifestem vontade inequívoca nesse sentido. Não o fazendo, não se nos afigura boa regra ver no sinal uma presunção de “ius poenitendi” direito que, sendo de si “excepcional” e “anormal” no nosso sistema jurídico, só por prova da sua estipulação inequívoca, a fazer pela parte que o invoca, devia poder existir. Assim, quando o sinal tenha sido constituído ainda a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço traduzirá por regra uma vontade de sinal confirmatório em conformidade com o início do cumprimento do contrato expressamente querido.”:

“Quando a consagração da execução específica teve lugar, inovadoramente, em 1966, os termos cautelosos e apertados em que o legislador o fez ainda nos sensibilizam para a presunção de convenção em contrário vertida no n.º 2 do

art.830º.Era todo um peso da tradição a fazer-se sentir: não havia nunca execução específica da promessa , passa a haver para o futuro; admite-se, todavia ,convenção em contrário, valendo como tal presuntivamente, a existência de sinal ou pena convencionada para o caso de não cumprimento”.

“Mas hoje a mente jurídica é outra”

“Primeiro, a execução específica está adquirida como grande princípio, do mesmo modo que o cumprimento é princípio primário, natural e lógico, reconhecendo-se carácter subsidiário e residual à reparação do dano e execução por equivalente.”

“Segundo, reivindica-se a extensão do artº 830º; a aplicação do seu perímetro, de sorte que a execução específica, se aplique a outras situações e efective a obrigação de emitir uma declaração de vontade fora do domínio do contrato promessa. “

“Terceiro, está adquirida por toda a parte a regra do sinal confirmatório”.

Também Antunes Varela diz que “Pode todavia suceder que, não obstante a entrega do sinal, se prove que as partes quiseram garantir a realização coactiva do contrato....A presunção pode ser afastada com base na vontade do contraentes,...se da interpretação do contrato derivar tal conclusão. [12]

Como se constata, também por este motivo, entende-se que não existe convenção impeditiva do recurso à execução específica.

Validade da promessa

Cumpr agora analisar a questão da falta de assinatura da R no contrato-promessa.

Ora é doutrina pacífica que a promessa de venda outorgada apenas pelo um cônjuge ainda que respeitante a um bem comum, é válida, porquanto neste contrato o promitente vendedor não emite uma declaração de alienação do bem, limitando-se apenas a, no futuro, realizar o contrato-prometido, cabendo-lhe envidar os esforços para que por ocasião da realização do acto negocial o outro cônjuge venha a prestar o seu consentimento. [13]

A jurisprudência também assim o tem entendido [14]

No entanto já quanto à execução específica da dita promessa, a doutrina[15] e a mesma jurisprudência tem entendido que o consentimento do cônjuge é requisito da sua procedência [16]

No caso em apreço a questão está ultrapassada atenta a declaração da R D na qual autoriza o R C a vender o imóvel em questão, declaração essa que, ratificando a promessa do R C , obedece ao disposto no art.410º,n.º2 do C Civ.

E demonstrado que está o posterior consentimento da R nada obsta à execução específica.[17]

Alega a sociedade recorrida que não foi fixado prazo para a celebração da

escritura definitiva de compra e venda pelo que carece o mesmo de ser fixado judicialmente, omissão que configura exceção dilatória impeditiva do conhecimento do mérito..

Mas sem razão.

Primeiro porque ao outorgar a procuração junta aos autos o R C deixou ao critério do A a marcação da escritura, circunstância que determinou que na sua contestação o mesmo dissesse que estava “ desligado “ do contrato....

Depois porque, como a R sociedade sabe,. o R outorgou , entretanto, escritura a seu favor..

Não se verifica pois a aludida necessidade de interpelação.

Efeitos do registo da acção de execução específica

Ora bem, o contrato em apreço não está dotado de eficácia real atento o disposto no art. 413º do C Civ pelo que a promessa não adquiriu qualquer eficácia real.

No entanto a presente acção foi registada em 12/11/2007.

Como se refere no douto parecer “

“ Com efeito, a execução específica relativa a imóveis está sujeita a registo, nos termos do artigo 3º/1, a), do Código do Registo Predial, na redacção dada pelo Decreto-lei nº 116/2008, de 4 de Julho. O registo da acção é provisório por natureza e pode manter-se por três anos - 92º11, a) e 92º/3 do CRP.

Transitada a acção que dê provimento à execução específica, a decisão está sujeita a registo - 3º/1, c) - e é averbada ao registo da acção - 101º/2, c) do CRP - o qual se converte em definitivo, com a prioridade que lhe advém da inscrição inicial (6º/3, sempre do CRP). “

“O registo da sentença que decreta a execução específica retroage à data do registo da própria acção. São-lhe inoponíveis os registos de aquisições de terceiros posteriores ao registo da acção (5º). Assim se consegue evitar o facto indecoroso e injusto de, intentada uma acção de execução específica, o réu poder neutralizar a decisão do tribunal apressando-se a vender o bem a terceiro. “

Também, a doutrina tem entendido que o registo da acção de execução específica faz retroagir, à data deste, a decisão que vier a ser proferida no seu termo.

Assim o defendem o ilustre autor do parecer, Menezes Cordeiro[18] ,Oliveira Ascensão e Paula Silva [19],Galvão Telles[20] ,Antunes Varela [21], Miguel Mesquita[22] e Almeida Costa[23].

Em 1998 o STJ uniformizou jurisprudência (Ac n.º4/98)no sentido de que “ A execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do artigo 830º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor haver transmitido o seu direito real

sobre a coisa objecto do contrato prometido antes de registada a acção de execução específica ainda que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da acção; o, registo da acção não confere eficácia real à promessa.[\[24\]](#)

No entanto, como se salienta neste acórdão, a questão colocada à consideração daquele tribunal reportava-se, e tão, só à hipótese de o promitente vendedor alienar a coisa objecto do contrato prometido antes do registo da acção.

No caso em análise a alienação à sociedade R é posterior o registo da presente acção.

A sociedade R registou, posteriormente, a aquisição mas o registo foi efectuado provisoriamente, por natureza.

Calvão da Silva [\[25\]](#) ensina que “...através dela (da acção de execução específica) pretende o autor obter uma sentença (constitutiva) que produza imediatamente os efeitos da declaração negocial do faltoso, tendo-se por celebrado o contrato prometido”

“Para efeitos de aplicação da regra da prioridade do registo estatuída no art. 6º do Cód. Registo Predial, a data que conta é a do registo da acção: o registo da sentença favorável ao promitente-comprador prevalece sobre o registo da aquisição de terceiro ao promitente-vendedor feito depois do registo da acção, ainda que a venda tenha sido anterior.”

E acrescenta: “Válida e eficaz inter partes, a venda feita pelo promitente vendedor a terceiro não produz efeitos contra o promitente comprador enquanto não tiver sido registada (art. 5º do Cód. Registo Predial). Mas uma vez registada a acção de execução específica, o registo posterior daquela compra e venda é ineficaz perante o autor.”

No mesmo sentido os Professores Antunes Varela,[\[26\]](#): “a prevalência do registo da sentença favorável ao promitente comprador estende-se ao próprio registo da transmissão efectuada pelo promitente-vendedor a terceiro, depois de registada a acção de execução específica,” e Almeida Costa,[\[27\]](#): “por força dos princípios registais, a sentença que determina a execução específica prevalece sobre uma alienação feita a terceiro, depois do registo da acção, quer essa alienação se encontre ou não registada.”

A última jurisprudência assim o tem entendido

Assim se decidiu nos Ac do STJ de 20/03/2003 e 05/05%2005[\[28\]](#).

E, no Ac de 11/12/2008[\[29\]](#) se decidiu que “A sentença transitada que declarar a execução específica do contrato-promessa reporta os seus efeitos ao registo da própria acção, recuperando a anterioridade do registo provisório respectivo, a menos que este, por caducidade, não tenha sido convertido em definitivo.”

Pois, como se disse no Ac STJ de 28/04/2009[\[30\]](#) O princípio da oponibilidade

a terceiros dos factos sujeitos a registo (artigo 5.º do Código do Registo Predial) possibilita que, em caso de desconformidade entre a realidade substantiva e a realidade registal, se dê prevalência ao registo. .

Tanto basta para se concluir pela procedência das conclusões dos recorrentes nesta parte.

Abuso de direito e má-fé.

Alegam os recorrente que se verifica abuso de direito e má-fé por parte dos RR .

Ora o abuso de direito está previsto no art.334º do C Civ que estatui que “ É ilegítimo o exercício de um direito ,quando o autor exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”.

Como se disse no Ac do STJ de 28/06/2007 .[\[31\]](#) “1. Para que haja abuso de direito, na concepção objectiva, não se exige que o titular do direito tenha consciência de que o seu procedimento é abusivo, basta que tenha a consciência de que, ao exercer o direito, está a exceder os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo seu fim social ou económico, basta que objectivamente esses limites tenham sido excedidos de forma evidente.2.O abuso de direito na sua vertente de “venire contra factum proprium”, pressupõe que aquele em quem se confiou viole com a sua conduta os princípios da boa fé e da confiança em que aquele que se sente lesado assentou a sua expectativa relativamente ao comportamento alheio..3. A proibição da conduta contraditória em face da convicção criada implica que o exercício do direito seja abusivo ou ilegítimo. Impõe, que alguém exerça o seu direito em contradição com a sua conduta anterior em que a outra parte tenha confiado.

Do que já se expôs , entende-se que a conduta dos RR Nelson e Sandra , pedindo a sua absolvição, integra este preceito legal , na medida em que o preço do imóvel foi recebido em duplicado....

Mas, já não se verifica a má-fé por não se encontrarem reunidos os pressupostos a que alude o art. 456º do CPC..

Quanto à R sociedade, não se verifica nenhuma das hipóteses, pois a mesma está desembolsada do preço do imóvel e apenas pretende fazer valer a sua posição....

Finalmente cabe referir o seguinte

O contrato-promessa foi outorgado apenas entre o A e o R Leonel, sendo que a acção é intentada por ambos os AA.

É evidente que a aquisição do terreno, atento o regime de casamento declarado (comunhão de adquiridos) não carece de ser efectuada por ambos -a lei apenas exige a intervenção de ambos na alienação de bens comuns.-

art.1682º-A do C Civ.

Como se disse recentemente(06/10/2011) no STJ[32]” Nenhuma disposição legal ou cláusula contratual impõe a intervenção de ambos os cônjuges em acção de execução específica com base em contrato-promessa de compra e venda celebrado por algum deles, com a posição de promitente-comprador. “ Assim , estando em causa a execução específica de um contrato-promessa assinado apenas pelo A marido , só relativamente a este procede a acção.

Em síntese diz-se o seguinte:

- i) A execução específica tem, em princípio, uma natureza supletiva, porquanto as partes podem afastá-la por convenção em contrário, excepto nos casos a que se reporta o n.º3 do art.830º do C Civ.
- ii) A presunção, constante do art.830º,n.º2, do Civ, de que a entrega de sinal constitui convenção impeditiva da execução específica é ilidível.
- iii) A presunção constante do art.441 do C Civ é ilidível.
- iv) A entrega da totalidade do preço acompanhada de procuração outorgada pelo promitente vendedor conferindo ao promitente- comprador poderes para vender o prédio objecto do contrato e ,também , para fazer negócio consigo mesmo, demonstra que a vontade das partes foi a estabilização do negócio na expectativa do seu cumprimento , retirando àquela quantia o carácter de sinal.
- v) O registo da acção de execução específica faz retroagir , à data desta, a decisão que vier a ser proferida no seu termo.
- vi) A sentença que determina a execução específica prevalece sobre uma alienação feita a terceiro, depois do registo da acção

V - Considerando o que se acaba de expor julga-se parcialmente procedente a apelação e, revogando-se a sentença impugnada, declara-se transferido para o A a parcela de terreno coma área de 9.578,98 m2 ,designada pela área A, sita no ..., freguesia do ..., concelho de Sesimbra, descrito na ficha nº 0000 da Conservatória de Registo Predial de Sesimbra, freguesia do ... e inscrito na matriz sob o artigo 000, secção U.

Custas na proporção de metade para AA e RR.

Lisboa, 29 de Maio de 2012

Teresa Henriques
Isabel Brás Fonseca
António Santos

- [1] Ac STJ de: 03.02.2011 , proc n.º 29/04.0TBRRSD.P1.S1;24.05.2011, proc n.º376/2002.E1.S1 , disponíveis in www.dgsi.pt
- [2] Ac STJ de 28/04/2009 , proc n.º 7933/07.1TBMTS.S1(relator Salazar Casanova) disponível in www.dgsi.pt
- [3] Dtº Obrig,I,214
- [4] Antunes Varela , Das Obrigações em Geral, Almedina, , 2ª ediç,I, 265 e 266;João Calvão da Silva, Sinal e Contrato-Promessa, almedina , 12ª ediç,154.
- [5] Proc n.º1025/99, 1ª secção (rel Garcia Marques, in BMJ n.º, pg 493 /379 a 384.
- [6] Almeida Costa RLJ,117º/59 e Dtº Obrigações, Almedina,5ª ed,332, Pires de Lima e Antunes Varela CCiv Anot,3ª ed,I Vol/393, Antunes Varela e Henrique Mesquita RLJ,A126º/310STJ de 25/11/1986 ,proc n.º72.672.1ª secção in BMJn.º361/527(rel Moreira da Silva) a 533.
- [7] Ac STJ de 14/06/2005, proc n.º 05B3996(rel Oliveira Barros)in www.dgsi.pt
- [8] BMJ n.º358/488 (rel Magalhães Baião), também disponível in www.dgsi.pt
- [9] Sinal e Contrato Promessa , Almedina , 12ª ed,
- [10] Ac STJ de 07/05/2009, proc n.º09A0350(Nuno Cameira); Ac TRP de 20/01/2005 ,proc n.º0437000(Fernando Batista) in www.dgsi.pt
- [11] Ob cit,156 e sg.
- [12] Das Obrigações em Geral, Almedina, 2ª ed,.266/267(Considerações tecidas sobre a versão original do n.º 2 do art.830º(a de 1966) entretanto repristinadas pela redacção vigente e dada a este art. pelo DL n.º379/86 de 11/11)
- [13] Antunes Varela e Henrique Mesquita , anot ao Ac STJ de 07/10/1993, RLJ n.º335/296 e seg
- [14] Vide por todos Ac STJ de 03/11/2011,proc n.º850/2001.C1.S1(Álvaro Rodrigues) in www.dgsi.pt
- [15] Calvão da Silva ,Sinal e Contrato-promessa,Almedina,12ªed,162.
- [16] Vide por todos Ac STJ de 03/11/2011,proc n.º850/2001.C1.S1(Álvaro Rodrigues) in www.dgsi.pt
- [17] Ac STJ de 29-04-1986, proc n.º073707(Almeida Ribeiro); de 30711/2003 ,proc n.º04B1774(Ferreira de Almeida);de 03/11/2011 ,proc n.º850/2001.C1.s1 (Álvaro Rodrigues) in www.dgsi.pt
- [18] Tratado de Direito Civil, Almedina2007,II,2,451,

- [19] Alienação a terceiro de prédio objecto de contrato promessa e registo da acção de execução específica, R.O.Adv.,1992, pg.193/226(anot ao Ac STJ de 08/05/1991)
- [20] Registo de acção judicial (sua relevância processual e substantiva),parecer junto ao Ac do STJ de 12/03/1991 , publicado na revista O direito,124(1992), sendo que , nesta ocasião, o STJ entendeu que o registo não confere eficácia real à promessa que a não tenha
- [21] Das Obrigações em geral, Almedina ,2000,330/334
- [22] Apreensão de Bens em Processo Executivo e Oposição de Terceiro, Almedina, 2001, 182/183.
- [23] Anotação ao Ac do STJ de 15/03/1994 (rel Machado Soares), proc n.º084601, CJ/ STJ/1994/158/159 (sumário disponível in www.dgsi.pt)
- [24] Ac de 05/11/1998, proc n.º86931,2ª secção (Sousa Inês), DR , I,n.º291,18/12/1998
- [25] Ob cit,150
- [26] Das Obrigações em geral, Almedina ,2000,330/334
- [27] RLJ ano 131, pag. 244 em anotação ao acórdão do STJ de uniformização de jurisprudência nº 4/98
- [28] Proc, n.º03B62 (Eduardo Baptista) e proc n.º05B743(Araújo Barros), respectivamente.
- [29] Acórdão nº 08B1375 de Supremo Tribunal de Justiça, 11 de Dezembro de 2008(rel Pires da Rosa)in www.dgsi.pt
- [30] proc. n.º 7933/07.1TBMTS.S1(relator Salazar Casanova) disponível in www.dgsi.pt
- [31] Proc n.º07B1964(Gil Roque)in www.dgsi.pt
- [32] Proc n.º4092/09.9TBVNF.P1.S1 (Orlando Afonso)