



Universidades Lusíada

Pereira, Mariana Sequeira

O contrato promessa de compra e venda e o direito de retenção

<http://hdl.handle.net/11067/6972>

Metadados

Data de Publicação	2022
Resumo	<p>A presente dissertação tem como objetivo analisar todo o contrato-promessa, mais especificamente o contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis. Está previsto nos artigos 410º e seguintes do Código Civil Português. Cada vez mais as pessoas recorrem a este tipo de contrato, uma vez que dificilmente têm capacidade de dispor de uma quantia avultada a que corresponde ao valor de um imóvel e, por essa mesma razão, recorrem a empréstimos junto das entidades financeiras, entregando o bem como g...</p> <p>This dissertation aims to analyze the entire promissory contract, more specifically the promissory contract for the purchase and sale of real estate. It is provided for in articles 410 and subsequent of the Portuguese Civil Code. More and more people are resorting to this type of contract, since they are hardly able to dispose of an amount correspondent to the value of a property and, for that same reason, they resort to loans from financial institutions, delivering the asset as collateral, thr...</p>
Palavras Chave	Direito, Direito das obrigações, Contrato-promessa, Direito de retenção - contrato-promessa
Tipo	masterThesis
Revisão de Pares	Não
Coleções	[ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-04-23T11:45:41Z com informação proveniente do Repositório



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**O CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O
DIREITO DE RETENÇÃO**

Mariana Sequeira Pereira

Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre

Porto, 2022



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**O CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O
DIREITO DE RETENÇÃO**

Mariana Sequeira Pereira

Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre

Sob Orientação do Senhor Professor Doutor Fernando de Gravato Morais

Porto, 2022

*À minha mamã,
a minha estrelinha*

Agradecimentos

É com enorme orgulho que termino mais uma fase do meu percurso acadêmico. Nunca pensei ser capaz de concluir uma dissertação de mestrado, dada a complexidade tanto na pesquisa, como na sua elaboração. Mas a verdade é que consegui... e não sozinha.

Em primeiro lugar, quero agradecer ao Professor Doutor Fernando de Gravato Morais por orientar a minha tese.

Ao meu Pai, por me proporcionar a concretização de todos os meus sonhos e de acreditar em mim.

Ao meu Irmão, por ser um modelo a seguir e nunca me deixar desistir.

Aos meus amigos, por estarem sempre comigo e me apoiarem em todos os momentos.

À minha família, por todo o carinho.

Last, but not least, ao meu namorado por ser o meu melhor amigo.

- *Mamã, consegui!*

Índice

Capítulo I	3
1. O contrato-promessa de compra e venda e o direito de retenção	3
1.1. Noção de Contrato-Promessa	3
2. Modalidades do contrato-promessa	4
2.1. Contrato-promessa bilateral ou unilateral.....	4
3. Regime do Contrato-Promessa	4
3.1. No Código de Seabra	4
3.2. No Código Civil de 1966.....	5
3.3. Exceções ao princípio da equiparação.....	6
3.3.1. Primeira exceção	6
3.3.2. Segunda exceção.....	10
4. Eficácia do contrato	10
4.1. Eficácia real da promessa	11
4.1.1. Natureza jurídica do contrato-promessa com eficácia real	12
5. Transmissão dos direitos e obrigações emergentes do contrato-promessa....	13
6. O prazo	13
6.1. Prazo na promessa unilateral	14
7. Sinal.....	14
7.1. Funcionamento do sinal.....	16
8. Vicissitudes do contrato	16
8.1. Incumprimento do contrato-promessa	17
8.2. Contrato-promessa com eficácia obrigacional e sem sinal.....	18
8.2.1. A execução específica.....	19
8.2.2. A problemática da execução específica	20
8.2.3. Cláusula penal.....	21
8.3. Contrato-promessa com eficácia obrigacional sinalizado	21
8.4. Contrato-promessa com eficácia real	23
Capítulo II.....	25
1. Direito de retenção.....	25
1.1. Significado do direito de retenção	26
1.2. Artigo 755º do CC	27
1.3. Funções do direito de retenção	28

1.4. O momento em que o promitente-comprador pode exercer o direito de retenção.....	28
2. O Direito da Insolvência e o Contrato-Promessa de Compra e Venda	29
2.1. Os poderes do administrador da insolvência no contrato-promessa de compra e venda.....	30
2.1.1. A <i>traditio</i>	30
2.1.2. A prevalência do direito de retenção	32
2.2. Direito de retenção e a recusa do cumprimento do contrato	34
2.3. Insolvência do promitente-vendedor	36
2.4. Insolvência do promitente-comprador.....	37
2.5. O conceito de consumidor	38
Capítulo III.....	40
1. Direito Comparado	40
1.1. Ordenamento Jurídico Espanhol.....	40
1.2. Ordenamento Jurídico Francês	40
1.3. Reflexão.....	42
Capítulo IV	43
1. Breve análise da jurisprudência mais recente.....	43
1.1. Ac. do STJ de 23 de junho de 2022, proc. nº 831/19.8T8PVZ.P1.S1 (Fernando Baptista)	43
1.2. Ac. do TRE de 12 de abril de 2018, proc. nº 7715/16.0T8STB.E1 (Mário Coelho).....	44
1.3. Ac. do TRG de 30 de junho de 2022, proc. nº 956/14.6TBVRL-AB.G1 (José Carlos Duarte)	46
1.4. Ac. do TRC de 17 de março de 2022, proc. nº 638/19.2T8FND.C1 (Cristina Neves).....	50
1.5. Ac. do TRL de 17 de maio de 2018, proc. nº 22335/15.8T8SNT.L1-2 (Ondina Carmo Alves)	51
1.6. Ac. do TRP de 8 de junho de 2022, proc. nº 968/10.9TBVLG-B.P1 (Isoleta de Almeida Costa)	55
Bibliografia	62
Jurisprudência	66

Resumo

A presente dissertação tem como objetivo analisar todo o contrato-promessa, mais especificamente o contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis.

Está previsto nos artigos 410º e seguintes do Código Civil Português. Cada vez mais as pessoas recorrem a este tipo de contrato, uma vez que dificilmente têm capacidade de dispor de uma quantia avultada a que corresponde ao valor de um imóvel e, por essa mesma razão, recorrem a empréstimos junto das entidades financeiras, entregando o bem como garantia, através da constituição de uma hipoteca.

Dada a sua complexidade, esta tese promove a exposição das diversas posições doutrinárias e a sua aplicação no âmbito jurisprudencial, nomeadamente acerca do direito de retenção previsto na alínea f), do número 1, do artigo 755º do mesmo código. Esta alínea invoca vários problemas na vida quotidiana, sobretudo no que concerne ao tráfego imobiliário, uma vez que este direito real de garantia prevalece sobre os demais direitos, independentemente de terem sido constituídos primeiro, colidindo com dois grandes princípios do direito civil: *par conditio creditorum* e o da prioridade do registo.

Abstract

This dissertation aims to analyze the entire promissory contract, more specifically the promissory contract for the purchase and sale of real estate.

It is provided for in articles 410 and subsequent of the Portuguese Civil Code. More and more people are resorting to this type of contract, since they are hardly able to dispose of an amount correspondent to the value of a property and, for that same reason, they resort to loans from financial institutions, delivering the asset as collateral, through the establishment of a mortgage.

Given its complexity, this thesis promotes the exposition of the various doctrinal positions and their application in the jurisprudential scope, namely regarding the right of retention provided for in subparagraph f), number 1, of article 755 of the same code. This paragraph invokes several problems in daily life, especially about real estate traffic, since this real right of guarantee prevails over other rights, regardless of whether they were constituted first, colliding with two major principles of civil law: *par conditio creditorum* and the registration priority.

Palavras-chave

Contrato-promessa;

Princípio da Equiparação;

Execução específica;

Sinal;

Direito de Retenção;

Hipoteca;

Insolvência.

Lista de abreviaturas

Ac.	– Acórdão
Al.	– Alínea
Art.	– Artigo
Arts	– Artigos
CC	– Código Civil
CCE	– Código Civil Espanhol
CCF	– Código Civil Francês
CPC	– Código de Processo Civil
CPEREF	– Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência
CIRE	– Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas
Cfr.	– Confrontar
CRP	– Constituição da República Portuguesa
DL	– Decreto-Lei
Ed.	– Edição
Ex.	– Exemplo
<i>Ex vi</i>	– Por força
<i>Ibidem</i>	– Na mesma obra
<i>Idem</i>	– O mesmo autor
<i>I.e.</i>	– Isto é
<i>In</i>	– Em
<i>In fine</i>	– No fim
Nº	– Número
<i>Op. cit.</i>	– Obra Citada
Pág.	– Página
Págs	– Páginas
Proc.	– Processo
Ss	– Seguintes
STJ	– Supremo Tribunal de Justiça
TC	– Tribunal Constitucional
TRC	– Tribunal da Relação de Coimbra

TRE	– Tribunal da Relação de Évora
TRG	– Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	– Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	– Tribunal da Relação do Porto
V.g.	– Por exemplo
Vol.	– Volume

Introdução

O regime do contrato-promessa de compra e venda é um regime bastante complexo, tanto no seu entendimento, como na sua aplicação. Como tal, tem grandes divergências doutrinárias e jurisprudenciais.

As partes recorrem ao contrato-promessa por diversas razões, desde logo, se elas chegam imediatamente a acordo quanto ao contrato futuro e querem vincular-se a ele naqueles termos. Aqui as vantagens associam-se ao facto de a promessa por norma ser acompanhada de sinal, sinal esse que permite muitas vezes financiar a própria obra. Do mesmo modo, esta modalidade contratual constitui também uma forma de incentivo ao comércio jurídico, com economia de meios.

O contrato-promessa não se confunde com o pacto de preferência, uma vez que no contrato-promessa as partes obrigam-se no futuro a celebrar um contrato, sob determinados termos e em certa data; por outro lado, na preferência isto não acontece, pois, o obrigado à preferência apenas está obrigado a vender ao titular, caso este decida vender e caso o outro o queria comprar (arts 414º e seguintes).

Também não se confunde com a venda a retro, no qual o comprador não promete celebrar uma outra venda como vendedor, ele fica antes sujeito a que este, mediante uma simples notificação, resolva o contrato, sem necessidade, portanto, de qualquer nova declaração contratual por parte do comprador (cfr. arts 927º e seguintes do CC).

Por fim, não se trata de um pacto de opção, no qual há um direito potestativo em que ao ser exercida a opção o contrato é logo celebrado. Aqui, uma das partes emite uma declaração que corresponde ao contrato que pretende celebrar. No contrato-promessa nada disto acontece, porque não há qualquer direito potestativo, mas sim há uma obrigação de celebrar em certas circunstâncias, aqui vamos ter um acordo posterior ao acordo da promessa.

Um contrato-promessa adequado e perfeitamente eficaz, faz nascer na esfera jurídica dos contraentes a adstrição a outorgarem o contrato prometido nos moldes em que este o deva ser; dito de outra forma, a emitirem declarações negociais constitutivas do contrato final (art. 217, nº 1 do CC)¹.

¹ Juiz Desembargador Luís Filipe Brites Lameiras, *in* Curso de Preparação para a Admissão ao Centro de Estudos Judiciários (2021/2022).

Para além da análise do contrato *per se*, iremos abordar o direito de retenção, direito real de garantia, previsto no arts 754º e ss do CC. A problemática em torno deste direito prende-se com o facto de este colidir diretamente com outros demais direitos, nomeadamente a hipoteca, mesmo que esta tenha sido registada primeiro, sendo, então, uma exceção a dois grandes princípios do direito civil: o princípio da prioridade do registo e o princípio da igualdade entre credores.

Pretende-se, então, clarificar todo o regime, analisando as diversas posições da doutrina e da jurisprudência, e responder a uma grande questão: dever-se-á proceder à revogação da al. f) do número 1, do art. 755º do CC?

Capítulo I

1. O contrato-promessa de compra e venda e o direito de retenção

O contrato-promessa é um contrato bastante complexo, principalmente quando se alicia o instituto do direito de retenção, durante o processo de insolvência.

De forma a compreender melhor o tema desta dissertação, parece-nos mais interessante desenvolver cada instituto, de maneira que se perceba toda a dinâmica em volta deste assunto tão prático e tão atual.

Começemos, então, pelo instituto do contrato-promessa.

1.1.Noção de Contrato-Promessa

O contrato-promessa² está previsto nos artigos 410º e ss do CC. É o contrato pelo qual uma ou ambas as partes se obrigam a realizar determinado contrato, dentro de certo prazo e sob certas condições³. Tem, portanto, como objeto a celebração futura de um novo contrato – o contrato definitivo.

O objeto do contrato-promessa pode ser um conjunto muito vasto de tipos contratuais (p.e., compra e venda, locação, trabalho, ...), sendo que na presente dissertação nos vamos centrar no contrato-promessa de compra e venda que é o contrato mais comum.

Existem diversas razões que levam as pessoas a celebrar este tipo de contrato. Por um lado, razões de ordem jurídica: existem obstáculos de natureza jurídica que não permitem a celebração do contrato definitivo na hora (como é o caso de faltarem certos documentos para a realização da escritura pública). Por outro lado, razões de ordem material: muitas vezes o imóvel a vender não está ainda construído ou a parte compradora ainda não ter dinheiro suficiente para o adquirir, mas querem vincular-se imediatamente. Se um sujeito

² O contrato-promessa é um contrato típico, porque é instrumental (à par dos outros contratos que são substanciais), isto é, é um instrumento que serve os outros contratos.

³ Na perspectiva de Calvão da Silva, devia ser alterada a redação do número 1, pois ao invés de ser “celebrar certo contrato”, deveria ser “celebrar certo negócio jurídico”, de forma a abranger os negócios jurídicos unilaterais.

pretender adquirir um imóvel e necessitar de crédito, tecnicamente o que faz é, no momento em que celebra a escritura de compra e venda com o vendedor, celebra ao mesmo tempo um contrato de mútuo com o banco e, adquirido o imóvel, hipoteca-o a favor da entidade bancária.

2. Modalidades do contrato-promessa

2.1. Contrato-promessa bilateral ou unilateral

Quanto às partes, o contrato-promessa pode ser bilateral ou unilateral. É bilateral quando ambas as partes se obrigam a celebrar um contrato para o futuro. É unilateral quando apenas uma parte se obriga a celebrar no futuro, como está previsto no art. 411º do CC. Nos contratos unilaterais o contrato pode não vir a acontecer, pois a contraparte não está obrigada a nada. Temos aqui uma distinção muito importante na medida em que vai determinar diferenças na aplicação do regime⁴.

3. Regime do Contrato-Promessa

3.1. No Código de Seabra

Em 1867, o artigo 1548º regulava o regime do contrato-promessa. Dizia-nos este art. que a *simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação do preço e especificação da coisa, constitui mera convenção de prestação de facto, que será regulada nos termos gerais dos contratos; com a diferença, porém, de que, se houver sinal passado, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos.*

Este artigo veio a ser alterado, mais tarde, pelo Decreto nº. 19126, de 16 de dezembro de 1930, uma vez que suscitou muitas dúvidas, acrescentando o seguinte: (se houver sinal

⁴ Aqui destaca-se o art. 411º do CC em que a vinculação pode provir apenas de uma das partes (promessa unilateral).

passado) *considerando-se como tal qualquer quantia recebida pelo promitente-vendedor*. E, acrescentando o parágrafo: *Tratando-se de bens imobiliários, o contrato deve ser reduzido a escrito, e, sendo feito sem outorga da mulher do promitente-vendedor, este responde por perdas e danos para com o promitente-comprador*. Ora, o legislador considerava o contrato-promessa uma convenção, mas regulava-a nos termos dos contratos, apesar de distinta destes. De acordo com Calvão da Silva, esta tese deixou de poder ser defendida no Código Civil de 1966, pois, desde que passou a haver a execução específica, a mora deixou de constituir fundamento para a resolução do contrato, mas apenas o incumprimento suficientemente grave ou significativo que tornasse justificável a perda do interesse do credor em manter o contrato ou diretamente ou pela conversão da mora em incumprimento definitivo (SILVA, 2020: 12, 13).

3.2. No Código Civil de 1966

O regime do contrato-promessa sofreu grandes alterações. No ano de 1966, com a sua aplicação cada vez mais recorrente, o legislador teve a necessidade regular esta matéria de uma forma mais clara, introduzindo uma parte geral do mesmo; para além disso, passou a ser possível as partes atribuírem eficácia absoluta à promessa e, também, introdução do instituto da execução específica.

Na década de 80 o legislador introduz importantes alterações no regime. Primeiro, com o DL n.º 236/80 de 18 de julho, em que reforça a proteção do promitente-comprador, ora pelo risco de inflação, ao pela aquisição de edifícios clandestinos (sem licença camarária) – para isso, alterou o regime do sinal, reforçou o direito ao cumprimento do contrato e execução específica, o que culminou na introdução do número 3 do artigo 410º CC. Mais tarde, com o DL n.º 379/86 de 11 de novembro os artigos sofrem alteração na sua redação.

O regime do contrato-promessa estabelece-se com recurso ao princípio da equiparação, o qual determina que aos requisitos e efeitos do contrato-promessa sejam aplicáveis as regras legais relativas ao contrato prometido (art. 410º, nº 1 do CC). Ou seja, aplica-se ao contrato-promessa a disciplina geral dos contratos, no que toca a capacidade, vícios da vontade, resolução, exceção de não cumprimento, etc., bem como todas as normas específicas do contrato prometido, i.e., as regras específicas do contrato de compra e venda, etc.

3.3.Exceções ao princípio da equiparação

Nos termos do art. 410º, nº 1 CC temos duas exceções que se colocam ao princípio da equiparação⁵: a forma do contrato-promessa e as disposições do contrato prometido que, pela sua natureza, não podem ser estendidas ao contrato-promessa.

3.3.1. Primeira exceção

No que respeita à forma, a primeira das duas exceções ao princípio da equiparação, estabelece-se como regra geral de requisito de forma para o contrato-promessa o preceituado no art. 219º CC, que aponta para o princípio da liberdade de forma⁶. Colocam-se, porém, aqui duas exceções: art. 410º, nº 2 CC. Quando para o contrato prometido a lei exija documento autêntico ou particular⁷ o contrato-promessa só é válido se for celebrado por documento assinado pela parte que se vincula, se for uma promessa unilateral, ou ambas as partes, se se tratar de uma promessa bilateral.

Quid iuris para quando o contrato-promessa bilateral tenha sido assinado apenas por uma das partes promitentes? Será nulo por violação dos requisitos de forma, previsto no artigo 220º CC. Dúvidas não há quanto à aplicação desta sanção. Primeiramente, o STJ defendia a tese da transmutação automática desse contrato em promessa unilateral em sucessivos acórdãos entre 1972 e 1977: no caso de faltar uma assinatura, o contrato valeria automaticamente como promessa unilateral. Mais tarde, em 1977, o STJ veio defender a tese da nulidade total do contrato, *i.e.*, sendo um contrato bilateral, a falta de uma assinatura era uma invalidade que afeta a outra assinatura, o que provocava a nulidade do contrato-promessa. As teses da redução e da conversão não se colocavam, pois entendia-se que não se tinha demonstrado a vontade das partes nesse sentido. Porém, mais tarde, a doutrina e a

⁵ Segundo Calvão da Silva, o princípio da equiparação também é chamado de princípio da correspondência.

⁶ O que significa que, salvo indicação em contrário, a emissão das declarações negociais das partes não está sujeita a qual modalidade em específico.

⁷ Como por exemplo o artigo 875º CC.

jurisprudência foram questionando se o contrato seria totalmente inválido, e assim passível de redução (art. 292º CC) ou conversão (art. 293º CC), ou se seria válido, mas enquanto promessa unilateral. Faça-se, desde já, uma distinção: na conversão há que provar que as partes quiseram o novo negócio, ao passo que na redução há que provar que as partes não queriam o negócio. E o ónus da prova também recai sobre pessoas diferentes: na conversão tem de fazer prova quem nela está interessado; na redução faz prova quem não a quer. O problema exposto conhece duas soluções possíveis.

Por um lado, temos a posição de Antunes Varela: entendendo que as partes queriam um contrato-promessa bilateral, e não podendo o contrato valer como tal por falta de assinatura de uma das partes, ele é totalmente inválido (nulo) e só poderá valer como contrato-promessa unilateral através da conversão. Galvão Telles diz com clareza que *um contrato-promessa unilateral não pode jamais conceber-se como parte de um contrato-promessa bilateral. É, em si e por si um negócio completo, acabado, e com uma natureza e conteúdo distintos deste outro. O que se pretende justamente saber é se o contrato-promessa sinalagmático, como tal inteiramente nulo por não revestir forma adequada, pode transformar-se em contrato promessa unilateral válido. Mas isto não põe um problema de redução, põe um problema de conversão* (TELLES, 2010: 97). Por outro lado, temos a posição defendida por Ribeiro de Faria: preenchendo o contrato-promessa assinado por apenas um dos contraentes os requisitos de um tipo contratual expressamente reconhecido na lei como tal (art. 411º CC), a nulidade do contrato é meramente parcial, valendo o contrato como promessa unilateral nos termos do regime da redução, i.e., a promessa bilateral inválida só não valeria como unilateral se a parte interessada na nulidade total alegasse e provasse que o contrato não teria sido celebrado sem a parte viciada. Para o Professor Pestana Vasconcelos também não está aqui um caso de conversão, mas sim de redução. Aqui, o interesse subjacente com o sentido do acordo foi proteger aquele que se vincula, que por norma até é o promitente vendedor (não tende a ser o comprador). Há então, uma finalidade de tutela de uma das partes que é mais facilmente alcançável com a regra da redução. Ou seja, o Professor considera (e bem) que, em princípio, tendo em conta a teleologia da proteção, aqui teríamos em princípio uma redução, uma vez que este assegura melhor a posição da contraparte. É certo que um contrato-promessa unilateral é completamente diferente de um contrato-promessa bilateral, daí que muitos autores falem de conversão, de modo a tutelar a essência do contrato. Mas quando esta conversão é a parte interessada na manutenção do negócio que tem de mostrar que as partes estariam interessadas no negócio sucedâneo. O regime da redução não tem nada disto, apenas se retira a parte inválida quando

tal não prejudicar a vontade conjetural das partes. Assim, que aquele não está interessado na manutenção do contrato teria de mostrar que este não teria sido celebrado sem a parte inquinada, ou seja, tem de demonstrar que nunca teria celebrado o contrato-promessa se a outra parte também não se vinculasse.

Na tentativa de sanar este debate, o Assento do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) de 29 de novembro de 1989 vem estabelecer que *o contrato-promessa bilateral [...] exarado em documento assinado apenas por um dos contraentes é nulo, mas pode considerar-se válido como contrato-promessa unilateral, desde que essa tivesse sido a vontade das partes*. A tentativa do STJ sai malograda e dela não resulta resposta clara, podendo seguir-se qualquer uma das soluções supra elencadas.

Mais tarde, o Acórdão do STJ de 25 de março de 1993 vem admitir que o Assento de 29 de novembro de 1989 deve ser interpretado no sentido de consagrar a nulidade parcial do contrato-promessa, e, logo, a sua redução. Tendo em conta o que diz o Assento do STJ, o objetivo é proteger a parte mais fraca, em que muitas vezes o promitente-comprador está na posição de consumidor, pelo que atendendo à teleologia deste acórdão *a redução é a mais adequada para proteger aquela parte*.

A segunda exceção ao princípio da liberdade de forma do contrato-promessa vem consagrada no n.º 3 do art. 410.º CC. Esta disposição, adicionada em 1980, visa proteger os promitentes-compradores de imóveis do *boom* da construção clandestina em Portugal. Assim, naqueles termos, nos contratos-promessa relativos à constituição ou transmissão de um direito real sobre edifício ou fração autónoma dele, para além do documento particular assinado pelas partes (art. 410.º, n.º 2 CC) é ainda exigido reconhecimento presencial das assinaturas do promitente e certificação da existência de licença de construção ou utilização. Como consequência para a inobservância destas formalidades, o n.º 3 prescreve que o promitente-vendedor só pode invocar a falta dos requisitos formais se essa falta tenha sido causada pelo promitente-comprador com culpa⁸. Mas podem terceiros (v.g. credores do promitente-vendedor) invocar a falta destas formalidades? E o tribunal oficiosamente? Sobre isto o legislador foi omissivo. Esta questão foi ilustrada relativamente àqueles casos em que os contratos-promessa são celebrados relativamente à compra e venda de bens imóveis, mas depois o contrato prometido não é cumprido e o promitente-vendedor vende o bem a terceiro.

⁸ Ou seja, temos aqui uma norma que tutela o promitente-comprador da aquisição de imóveis clandestinos.

Acontece que também, muitas vezes, estes imóveis já estão hipotecados, o que significa que o promitente-vendedor tem um crédito perante o banco e este último tem direito à satisfação preferencial, uma vez que é credor hipotecário.

Com isto, a lei concede uma garantia ao promitente-comprador que se viu prejudicado com o inadimplemento do promitente-vendedor (que vendeu o direito a terceiro) e que nesse momento tem a posse da coisa. Por outras palavras, esta garantia apenas funciona quando já não tenha havido a tradição da coisa, conforme estabelece o art. 755º, nº 1, al. f) do CC⁹.

Neste sentido, o Banco vê a sua posição bastante atingida perante esta possibilidade de incumprimento e de invocação do direito de retenção, pelo que ele pode ser tido como um interessado em invocar a nulidade do negócio jurídico (art. 286º CC), por falta de requisitos de forma. Aqui, se o Banco pudesse invocar esta nulidade, ele já veria o seu crédito protegido, pois tendo em conta os efeitos da nulidade, tudo o que foi prestado deveria ser restituído, e aqui o promitente-comprador teria de entregar o imóvel (pois não houve a transferência da sua propriedade). Deste modo, começou-se a questionar se esta nulidade deve ser suscetível de ser invocada por terceiros, atendendo à posição frágil em que seixe o promitente-comprador? A doutrina dividiu-se. Por um lado, Antunes Varela, que responde afirmativamente à questão ao abrigo do regime geral da nulidade, previsto no artigo 286º CC. Por outro lado, Calvão da Silva vinha argumentar que ao nº 3, introduzido em 1980, estava subjacente uma finalidade de proteção do promitente-comprador, pelo que a omissão dos requisitos formais gerava mera anulabilidade, invocável apenas pelo promitente-comprador. Dois Assentos do STJ, de 28 de junho de 1994 e de 1 de fevereiro de 1995, vieram acolher a posição adotada por Calvão da Silva.

Temos, então, o que diz o art. 410º, nº3 em que esta nulidade só pode ser invocada pelo promitente-comprador, ou pelo promitente-vendedor, mas apenas quando os vícios de forma sejam imputáveis à contraparte¹⁰. Caso não fosse assim, teríamos um autêntico abuso de direito por uma das partes, em que se fosse o promitente adquirente a faltar com a forma, naturalmente que não fará sentido ser ele a invocar a nulidade.

⁹ O direito de retenção à semelhança do privilégio imobiliário também prevalece face à anterior hipoteca constituída, ou seja, mesmo que o banco acione a hipoteca sobre o bem, o promitente-comprador pode invocar o direito de retenção que prevalece face à hipoteca (o que iremos analisar mais à frente).

¹⁰ P.e., porque não apareceu para assinar ou, então, não tratou das licenças.

Em suma, nós estamos na mesma perante uma nulidade, mas atípica, porque não é invocável por terceiro, nem pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal, uma vez que a lei, ao adotar aqueles requisitos e ao tentar equilibrar os interesses, pretende é tutelar a posição do consumidor, que ficaria numa posição mais frágil se o banco hipotecário pudesse arguir a nulidade ou o tribunal pudesse declará-la oficiosamente. Neste sentido, poderá haver uma convalidação da nulidade, o que só acontece na anulabilidade.

3.3.2. Segunda exceção

A segunda exceção ao princípio da equiparação previsto no art. 410º, nº 1 CC, remete para as disposições legais que, pela sua razão de ser, não devem ser extensíveis ao contrato-promessa. Postas como estão as coisas, refere-se esta exceção aos efeitos do contrato-promessa. É que, como é evidente, muitas regras há do contrato prometido, principalmente quando se trate de alienação de coisa determinada, que, pelo seu fundamento, não devem ser aplicadas à simples promessa. Para determinarmos se uma dada regra do contrato prometido é aplicável ao respetivo contrato-promessa há que compreender a *ratio legis*.

Assim, o art. 413º CC prevê uma forma especial para os casos em que as partes atribuam ao contrato-promessa eficácia real. Por exemplo, não se aplica à promessa de venda com eficácia meramente obrigacional os artigos 796º/1, 879º/a), 892º ou 1682º-A, ao abrigo da exceção apresentada. Há um formalismo mais rígido quando se trata de contratos com eficácia real.

4. Eficácia do contrato

O contrato-promessa tem, por via da regra, eficácia meramente obrigacional. Podem, porém, nos termos do art. 413º CC, as partes entenderem atribuir-lhe eficácia real, estando em causa o contrato-promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bem imóveis ou móveis sujeitos a registo.

4.1.Eficácia real da promessa

Mas o que significa atribuir eficácia real a um contrato-promessa? Veja-se o caso: A promete vender a B um imóvel seu. Entretanto promete vender o mesmo a C. Quando a promessa tenha eficácia meramente obrigacional, a validade do direito adquirido por C não será afetada, tendo o contraente que ficar prejudicado, ainda assim, direito a ser indenizado¹¹. Mas se o contrato-promessa entre A-C tivesse eficácia real, o caso seria já diferente: aqui, o direito de C prevaleceria sobre o de B, ainda que constituído posteriormente. Daqui se conclui que a eficácia real constitui um alargamento dos efeitos do contrato em relação a terceiros, passando, assim, a promessa a valer *erga omnes*. Mas, para que um contrato-promessa, relativo à transmissão ou constituição de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, tenha eficácia real, a lei, no art. 413º CC, impõe um triplo requisito: as partes têm de declarar expressamente no contrato-promessa a sua intenção de lhe atribuírem eficácia real (art. 413º, nº 1); quanto à forma, o contrato-promessa tem de ser celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado, exceto se o contrato-prometido não exigir essa forma, caso em que basta documento particular com reconhecimento das assinaturas de quem se vincule (art. 413º, nº 2); o contrato-promessa tem de incidir sobre bens objetos de registo – aqui o registo é constitutivo, é uma condição de eficácia real da promessa, sendo normalmente de imóveis¹². Reunidos estes requisitos e se a promessa não for revogada, declarada nula ou anulada ou não caducar, o contrato-promessa com eficácia real prevalecerá sobre todos os direitos pessoais ou reais que posteriormente se constituam em relação ao bem imóvel ou móvel sujeito a registo, tudo se passando, em relação a terceiros, como se o contrato prometido tivesse sido celebrado na data do registo do contrato-promessa com eficácia real.

¹¹ Neste caso, e porque estamos mediante promessas incompatíveis, nem **B** nem **C** podem opor o seu direito contra o outro, porque ambas as promessas são válidas. Prevaleceria, provavelmente, o direito daquele que primeiro recorresse à execução específica ou conseguisse o cumprimento de **A**. O outro teria sempre o direito a ser indenizado.

¹² É possível de ser aplicado nos bens móveis, mas em relação a estes a lei não é tão exigente quanto à celebração por escritura pública ou documento particular autenticado. E, se assim é, não faz sentido atribuir eficácia real à promessa e submetê-la a um formalismo tão pesado, daí a lei aligeirar a forma.

A falta de qualquer um dos requisitos elencados supra implica que o contrato-promessa, ainda que válido, tenha eficácia meramente obrigacional. Se o contrato-promessa gozar apenas de eficácia obrigacional, ele é inoponível a terceiro, não podendo perturbar os direitos que estes adquiriram sobre o bem, com uma exceção, que diz respeito ao registo da ação de execução específica. Nestes casos, a sentença favorável, desde que registada, é oponível a terceiros, prevalecendo aquele contrato-promessa sobre todos os contratos de transmissão de bens posteriores a esse registo.

Em suma, e citando Santos Justo, *o contrato-promessa com eficácia real*¹³ *é um negócio jurídico em que uma das partes promete transmitir ou constituir um direito real sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo que, mediante declaração expressa e inscrição no registo, goza de eficácia real* (JUSTO, 2020: 528).

4.1.1. Natureza jurídica do contrato-promessa com eficácia real

Existe divergência na doutrina acerca da natureza jurídica do direito que emerge do contrato-promessa com eficácia real. Se, por um lado, há quem entenda que é um direito real de aquisição, por outro, há quem o considere um direito de crédito.

Quem entende que é um direito real de aquisição, defende, assim, uma tese realista, a qual nos diz que o promissário pode, através da execução específica, obter o direito real que o promitente se obrigou a transmitir (mesmo contra a sua vontade). Por outro lado, defendendo uma tese personalista, há quem entenda que o direito real *traduz uma afetação jurídica de uma coisa, considera que não repugna aceitar o seu caráter real porque (...) visa o aparecimento de novo direito* (JUSTO, 2020: 529).

Apoiados na tese defendida de Santos Justo, este defende a orientação personalista *segundo a qual do contrato-promessa com eficácia real emerge de um direito de natureza creditória, embora fortemente tutelado, sem prejuízo da sua sujeição ao princípio do numerus clausus* (*Idem, Ibidem*: 530).

¹³ Surge uma discussão na doutrina sobre a natureza jurídica do direito proveniente do contrato-promessa com eficácia real. Por um lado, temos a tese personalista que nos diz que a execução específica é um *direito a uma prestação debitória, embora obtida por meio do tribunal* (MESQUISTA, 2003: 241-253). Por outro lado, temos a tese realista, que nos diz que se trata de um direito real de aquisição, uma vez que não haja desde logo um benefício, leva ao aparecimento de um novo direito (CORDEIRO, ANO: 355).

5. Transmissão dos direitos e obrigações emergentes do contrato-promessa

O art. 412º, nº1 do CC estabelece a transmissão dos direitos e obrigações do contrato-promessa por mortis causa, desde que não tenham carácter exclusivamente pessoal, como é o caso de um contrato-promessa unilateral da venda de um automóvel, em que o filho do falecido está obrigado a vender esse carro. Por outro lado, no caso de se tratar de um contrato-promessa que tenha carácter exclusivamente pessoal, não há transmissão desses direitos e obrigações, como é o caso de um contrato-promessa unilateral de trabalho, em que o filho do falecido não é obrigado a cumprir a obrigação que o pai assumiu em ir trabalhar para determinada empresa.

O art. 412º, nº2 do CC estabelece que a transmissão de direitos e obrigações do contrato-promessa entre vivos está sujeita às regras gerais. São elas as regras de cessão da posição contratual (previstas nos arts 424º a 427º do CC). Desde que haja o consentimento da contraparte (art. 424º, nº1), é possível a venda da posição contratual que uma das partes detinha no contrato-promessa, a um terceiro, que o isenta de qualquer tipo de responsabilidade.

6. O prazo

Quando é que deve ser realizada a prestação debitória emergente do contrato-promessa? Desde logo, pode ser incluída uma cláusula que estabeleça o tempo certo para a celebração do contrato prometido – vale, então, os arts 406º, nº1 e 777º, nº 1 do CC).

E se o contrato nada disser enquanto ao prazo? Deixa de ser eficaz? A resposta é não, mesmo que nada diga acerca do prazo, o contrato não deixa de ser válido. Neste caso, o princípio que se faz valer é o princípio geral das obrigações, previsto no nº 1 do art. 777º do CC que nos diz que o credor tem o direito de exigir, a todo o tempo, o cumprimento da obrigação e o devedor pode, a todo o tempo, exonerar-se dela, nunca esquecendo que deve ser feito segundo o princípio da boa-fé (art. 762º, nº 2 do CC).

Contudo, o contrato-promessa não é muito compatível com a regra supramencionada. A conclusão do contrato final supõe a reciprocidade de declarações negociais com cláusulas que permitem firmar o acordo (art. 232º do CC). Uma vez que é necessário um tempo certo e razoável para a sua realização, na falta deste, diz-nos o art. 777º, nº 2 do CC que a *fixação*

dele é deferida ao tribunal (vale então o mecanismo processual dos arts. 1026º e 1027º do CPC, que estabelecem o processo especial para fixação judicial do prazo).

6.1. Prazo na promessa unilateral

A promessa, embora unilateral, configura um contrato, i.e., um negócio jurídico bilateral, por consequência integrado de duas declarações negociais, que se traduzem numa proposta e numa aceitação.

Neste caso, como só há um vínculo contratual, sendo que o promitente não é credor da sua contraparte no contrato-promessa, não pode exigir nada dele e, como consequência, a inércia do credor pode tornar-se inadequada. Caso isto aconteça, o promitente pode intentar, também, o processo especial para fixação de prazo pelo tribunal e, no caso de a outra parte não o cumprir, a promessa caduca (art. 411º do CC)¹⁴. A esta caducidade aplicam-se as regras estabelecidas nos arts 328º a 333º do CC.

7. Sinal

Podemos ter um contrato-promessa sinalizado em que o sinal serve muitas vezes para penalizar o contraente que o incumpriu (art. 442º, nº2).

O sinal consiste, então, na entrega da coisa (fungível ou não fungível), normalmente dinheiro, entregue por um dos contraentes ao outro ao mesmo tempo da conclusão do contrato ou até em data ulterior¹⁵ (Gravato Moraes), como prova da seriedade do seu propósito negocial e garantia do seu cumprimento (sinal confirmatório), ou como antecipação da indemnização devida ao outro contraente, na hipótese de o autor do sinal se arrepender do negócio e voltar atrás (sinal penitencial), podendo a coisa entregue coincidir (no todo ou em parte) ou não com o objeto de prestação devida pelo contrato (VARELA, 2013: 311,312). No fundo, estamos perante o sinal quando as partes atribuíam essa natureza a uma antecipação do cumprimento por uma das partes. No entanto, nos termos do artigo 441º CC *no contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda*

¹⁴ Isto evita o vínculo eterno do promitente único.

¹⁵ Moraes (2009), pp. 67 citado por Bruno Nunes, 2011, p 35

a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço. Para o Professor Menezes Leitão, o sinal representa *um caso típico de datio rei que transmite a propriedade com uma função confirmatória-penal, podendo nessa medida qualificar-se como um contrato real simultaneamente quoad constitutionem e quoad effectum* (LEITÃO, 2014: 206).

O sinal não tem de estar presente sempre do mesmo modo e com a mesma intensidade, tendo uma multiplicidade de funções: a função confirmatória, a função coercitiva/compulsória e a função penitencial. A primeira trata-se da função confirmatória da vontade de produção de efeitos jurídicos, quando mostra a sua vontade de cumprir e que a sua vinculação não é de trato social ou de mera cortesia. Depois, estamos perante uma função coercitiva ou compulsória porque pode funcionar como coação ao pagamento. E, por fim, tem uma função penitencial, uma função liberatória em que o sujeito se liberta do vínculo pagando o sinal. O sujeito compromete-se, mas tem a liberdade de sair do contrato com o mínimo de consequências, no caso de se arrepender – consequência essa, que será pagar o sinal, indemnizando, assim, a pessoa cujas expectativas são frustradas.

Estamos perante o sinal quando as partes atribuem essa natureza a uma antecipação do cumprimento por uma das partes. Contudo, a antecipação do cumprimento não se confunde com o sinal, pelo que esta só pode ter carácter de sinal se as partes lho atribuírem. Pelo contrário, quanto aos contratos-promessa de compra e venda sinalizadas, coloca-se a questão de saber o que a quantia entregue significa. Estará o promitente-comprador a antecipar o cumprimento da sua prestação? Nestes casos, o art. 441º estabelece que se presume que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, por isso, aqui a regra é inversa. Há uma imputação numa situação de cumprimento, as partes podem reaver aquilo que foi entregue a título de garantia.

O sinal é um meio de tutela, mas às vezes revela-se um meio insuficiente. Na medida em que houve uma valorização dos imóveis e aparecendo compradores mais fortes, o legislador veio regular que, no sinal, confrontado com o facto de não ser uma tutela adequada, os indivíduos que tinham constituído o sinal tinham adquirido o bem pela entrega da coisa. Por isso, no art. 442º, n.º.2, a lei permite que, quando haja entrega da coisa e expectativas relevantes, o adquirente possa obter o valor do sinal ou da coisa ou o direito a transmitir a coisa. Tem de se deduzir o preço convencionado e o mecanismo do sinal deixa de operar. Se o promitente vendedor tiver de pagar ao promitente comprador, morre o incentivo a aceitar mais negócio.

Quando se esteja perante um contrato-promessa bilateral, podemos distinguir entre o promitente fiel, que cumpre a promessa, e o promitente faltoso, que a viola. O promitente fiel, quando se deparasse com o não-cumprimento da promessa pelo promitente faltoso tinha, inicialmente, apenas uma opção: pedir indemnização pela totalidade dos danos que o incumprimento lhe tivesse causado. A partir de certa altura começa a admitir-se que o tribunal pudesse suprir a falta de cumprimento, argumentando-se que a vontade de estipulação do ato prometido não era uma vontade livre, mas vinculada. Admite-se, assim, a execução específica do contrato-promessa, prevista no artigo 830º CC.

7.1. Funcionamento do sinal

Por um lado, Menezes Cordeiro defende que o regime especial dos arts 440º a 442º do CC prevalece sobre o regime comum dos arts 805º, nº1 a 808º do CC. Os pressupostos legais para o funcionamento do sinal são a sua existência, o incumprimento e o prazo. Caso se verifique um deles, segue-se a resolução do contrato e, aí, o sinal assume funções, dando lugar à perda ou o seu pagamento em dobro (CORDEIRO, 2010: 386).

Por outro lado, Menezes Leitão entende que o sinal funciona como uma “pré-convenção” das consequências do incumprimento e, por isso, só pode ser exigido em caso de incumprimento definitivo (LEITÃO, 2018: 251). Para que se verifique o incumprimento definitivo, *é preciso que o prazo acordado seja perentório, de forma que se verifique o incumprimento definitivo. Caso contrário, recorre-se à interpelação admonitória e o incumprimento converte-se em cumprimento definitivo*¹⁶.

8. Vicissitudes do contrato

O contrato-promessa cumpre-se emitindo as declarações negociais correspondentes, porque as partes se vincularam a celebrar um negócio jurídico. Para isso, é preciso haver vontade de ambos os contraentes. Os contratos-promessa podem ser celebrados sem uma

¹⁶ Ac. do STJ de 19 de maio de 2010.

definição de prazo para o cumprimento – estamos perante uma obrigação pura: qualquer uma das partes pode, a qualquer tempo, exigir o cumprimento. As partes podem ainda estabelecer alguns aspetos que o contrato-promessa não estabeleceu.

8.1. Incumprimento do contrato-promessa

Quando estamos perante o não cumprimento do contrato, a primeira coisa a analisar é se se trata de um contrato-promessa com ou sem eficácia real e, seguidamente, se se trata de contrato-promessa com ou sem sinal¹⁷, pois os regimes de incumprimento variam conforme se combinem estes atributos do contrato. O incumprimento pode ser por várias razões. Uma delas é o mero retardamento ou mora na realização da prestação (art. 804º), visto que se o promitente está vinculado a um prazo, a partir desse dia está em mora. Estamos perante uma situação destas quando a prestação debitória, apesar de não ter sido realizada no tempo devido ainda é possível e o credor mantém o interesse fundamental na prestação e, por isso, faz sentido recorrer à execução específica do contrato. Traduz-se, no fundo, num atraso do cumprimento. Outra razão é o incumprimento definitivo, quando a prestação não for mais possível. O credor fica gravemente prejudicado, há uma situação de impossibilidade de cumprimento que é imputável ao devedor. Pode ocorrer a perda de interesse do credor na prestação (art. 808º), que se integra no anterior, pois há um incumprimento definitivo: o credor perde objetivamente o interesse na sua realização por via do atraso do incumprimento. O prejuízo é a frustração da totalidade do interesse do credor, por isso a indemnização deverá ser maior. Aqui não interessa ao credor uma ação de cumprimento. Pode também acontecer o cumprimento defeituoso, no qual a prestação é cumprida, mas sem a qualidade devida ou de uma forma que não permite ao credor a satisfação do seu interesse.

E, por fim, pode haver a recusa antecipada do cumprimento, em que os promitentes combinam que o contrato prometido seria celebrado no mês seguinte, mas hoje o promitente diz que não vai cumprir, o que terá as suas consequências.

¹⁷ Este mecanismo consubstancia uma forma de tutela do contrato-promessa.

8.2. Contrato-promessa com eficácia obrigacional e sem sinal

O promitente fiel pode transformar a mora em incumprimento definitivo através de uma interpelação admonitória prevista no artigo 808º CC, resolvendo o contrato e pedindo uma indemnização pela totalidade dos danos sofridos, nos termos do art.º 526º e seguintes CC.

Em alternativa, o promitente fiel pode recorrer à execução específica prevista no artigo 830º CC, cumulando um pedido de indemnização por mora.

Estamos perante uma situação de mora quando a prestação debitória, apesar de não ter sido realizada no tempo devido, ainda é possível e o credor mantém o interesse fundamental na prestação. Traduz-se, no fundo, num atraso do cumprimento. Temos incumprimento definitivo quando a prestação não for mais possível ou o credor perder objetivamente o interesse na sua realização por via do atraso do cumprimento (o caso típico do vestido de noiva entregue já depois do casamento).

Sempre que, no caso de mora, o credor tiver interesse em sair da situação de impasse por ela criada, libertando-se do contrato em que a obrigação se insere, e satisfazendo o seu interesse, ele pode fixar um prazo extraordinário ao devedor para que cumpra a prestação, findo o qual, não tendo ainda havido cumprimento, a mora se transforma em incumprimento definitivo, passando o credor a poder resolver o contrato e a pedir uma indemnização pela totalidade dos danos sofridos. É precisamente nisto que consiste a interpelação admonitória: na notificação que o credor faz ao devedor para que cumpra a obrigação num prazo razoável (geralmente oito dias), servindo de mecanismo que permite ao credor libertar-se do contrato em mora (artigo 808º CC).

Alerta Antunes Varela que a interpelação admonitória, enquanto instrumento de conversão da mora em incumprimento definitivo, não funciona apenas em proveito do credor, mas também do devedor, só o expondo às consequências do incumprimento (culposo) da obrigação (i.e., a resolução) depois de formal e declaradamente lhe ser concedido novo prazo. Assim, a interpelação admonitória não é apenas um poder conferido ao credor, mas também um ónus que a lei lhe impõe para que transforme a mora em incumprimento definitivo.

8.2.1. A execução específica

No contrato-promessa ambas as partes acordam numa prestação de facto jurídico e, portanto, nenhuma delas deve ser coagida pela força para emitir a declaração negocial a que se obrigou. Assim, de forma a colmatar a falta de declaração negocial, o legislador criou a execução específica desta obrigação por via judicial.

A execução específica¹⁸, prevista no artigo 830º CC, traduz-se no suprimento, pelo juiz, da declaração negocial do promitente faltoso, considerando-se o contrato prometido como realizado, por força da sentença, e decretando-se diretamente o efeito fundamental do contrato prometido. No fundo, tudo se passa como se ambos os promitentes tivessem celebrado o contrato prometido. A sentença de execução específica é título de registo quanto esteja em causa contrato-promessa de compra e venda de bens sujeitos a registo.

O recurso à execução específica, como decorre do artigo 830º, nº 1, está afastada em dois casos: o primeiro remete para aquelas situações em que haja convenção das partes em contrário. Dispõe o nº 2 do artigo 830º que se entende ter havido convenção que afasta a execução específica quando tenha existido sinal ou fixação de cláusula penal para o não cumprimento da promessa. Esta é uma presunção que admite prova em contrário (*iuris tantum*). Note-se que por força do artigo 830º, nº 3 o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas cujo contrato prometido tenha por objeto a constituição ou transmissão de direitos reais sobre edifícios ou frações autónomas (vide artigo 410º, nº 3). Determina, ainda, o nº 3 do artigo 830º, *in fine*, que a sentença de execução específica possa impor a modificação do contrato por alteração superveniente das circunstâncias, contrariando o regime regra previsto no artigo 438º que proíbe a modificação dos contratos em caso de mora.

A segunda situação em que a execução específica não é admitida relaciona-se com aqueles casos em que a natureza da própria obrigação assumida tal não o permita, como os contratos de trabalho, entre outros. A violação de contrato-promessa sem eficácia real em que tenha havido a transmissão do bem a terceiro também se aplica às promessas do artigo 410º, nº 3 CC.

¹⁸ Ao contrário da execução específica do regime geral, esta resulta de uma mera ação declarativa constitutiva, pois dirige-se a um mero efeito jurídico, e não de um processo executivo (art. 829º do CC).

Conforme o artigo 830, nº 5 CC o promitente contra quem é intentada a execução específica pode invocar a exceção de não cumprimento se preenchidos os seus requisitos. Nestes casos, a contraparte tem de consignar em depósito a sua contraprestação.

Questionou-se na doutrina se poderia haver execução específica quando o contrato prometido exigisse escritura pública ou documento particular autenticado, mas o contrato-promessa tivesse sido celebrado por simples documento particular. A única resposta admissível à luz da letra e do espírito da lei é positiva. Sim, pode haver execução específica nos exatos mesmos termos.

Durante muito tempo, questionou-se se a ação de execução específica estava sujeita a registo. Hoje é uma questão superada, tendo um entendimento pacífico, tanto na doutrina como na jurisprudência – a execução específica permite a registabilidade, sendo que na ótica do Juiz Desembargador Luís Filipe Brites Lameiras, sem contornos de obrigatoriedade¹⁹.

8.2.2. A problemática da execução específica

A execução específica é, então, admitida ou não? A doutrina encontra-se dividida, mesmo existindo o Ac. Uniformizador de Jurisprudência nº 4/98, de 5 de dezembro de 1998.

A favor da decisão do acórdão, ou seja, a tese que dá prevalência ao terceiro adquirente, temos autores como Almeida Costa e Menezes Leitão que defendem que o registo da ação não confere o direito à execução específica, apenas a torna eficaz *erga omnes* e, se se admitisse o contrário, teria de se atribuir eficácia real a todos os outros contratos em que a ação fosse registada.

Por outro lado, temos a tese que confere a execução específica, defendida por autores como Calvão da Silva, Antunes Varela, Oliveira Ascensão, Gravato Morais e Galvão Telles. Estes autores defendem que só após o registo da ação de execução específica é que se confere a oponibilidade contra terceiros, o que não quer dizer que, com isso, se atribua eficácia real à promessa, ou seja, *encontra-se (...) apenas mais bem tutelado após o registo da ação específica (...)*, o que diverge da situação em que se *celebra um contrato com eficácia real, onde aí há uma tutela – ainda mais forte do respetivo promitente* (MORAIS, 2009: 132-138).

¹⁹ In Curso de Preparação para a Admissão ao Centro de Estudos Judiciários (2021/2022).

8.2.3. Cláusula penal

A cláusula penal está prevista no art. 810º do CC, que surgiu com o princípio da autonomia privada. Esta cláusula atua quando as partes acordam numa determinada prestação que terá de ser realizada pelo devedor em benefício do credor, e este não cumpre em tempo útil a sua obrigação. É recorrente que esta cláusula se traduz no pagamento de uma determinada quantia monetária. A cláusula pode ser inserida mais tarde, mas antes de o devedor entrar em incumprimento da sua prestação.

Portanto, trata-se de uma cláusula que fixa antecipadamente a indemnização que cabe ao credor no caso de incumprimento por parte do devedor. Tem duas modalidades de compensação em caso de incumprimento definitivo ou moratório no caso de simples atraso no cumprimento. Em qualquer um dos casos, é uma obrigação acessória da obrigação principal, o que leva a que, se a obrigação principal for nula, também será nula a cláusula penal (artigo 810.º, nº2). O contrário já não é verdade, ou seja, se a cláusula penal for inválida, tal não afetará a obrigação principal. A extinção da obrigação a que ela está subjacente leva também à extinção da cláusula penal.

O modelo tradicional relativo a esta cláusula penal advogava um modelo unitário de cláusula penal com uma dupla função: uma função indemnizatória, em vez de funcionar o mecanismo normal de responsabilidade civil em que se prova os danos, e uma função compulsória, no sentido de incentivar o cumprimento por parte do devedor – será este modelo que o legislador teve em vista no Código Civil. No entanto, hoje em dia, entende-se que as cláusulas penais podem ir além deste conteúdo, podendo existir variadíssimas cláusulas penais diferentes.

8.3. Contrato-promessa com eficácia obrigacional sinalizado

Nos casos do não cumprimento de um contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional e com constituição de sinal, o promitente fiel tem duas opções: ou pede indemnização ou recorre à execução específica.

Tudo o que se viu relativamente ao regime do contrato-promessa com eficácia obrigacional sem sinal é válido, com uma importante especificidade: é que nos termos do

artigo 830º, nº2 CC, o sinal presume o afastamento da execução específica por acordo das partes. Assim, para que nestes casos o promitente fiel possa recorrer à execução específica terá de: ou de fazer prova de que com a constituição de sinal naquele contrato-promessa as partes não tinham intenção de afastar a execução específica; ou de deixarem no contrato-promessa uma cláusula onde convencionem que o sinal não é presunção de afastamento da execução específica; ou o contrato prometido enquadra um dos casos previstos no artigo 410º, nº 3, não podendo a execução específica ser afastada nos termos do artigo 830º, nº 3.

No incumprimento dos contratos-promessa obrigacionais sinalizados, o sinal, como vimos anteriormente, constitui antecipação da indemnização devida pelo promitente faltoso ao promitente fiel (artigo 442º, nº 4).

Determina o art.º 442º, nº 2 uma distinção importante:

- Se o promitente faltoso foi o que prestou o sinal, a contraparte (*i.e.*, promitente fiel) pode fazer sua a coisa entregue como sinal;
- Se o promitente faltoso foi o que recebeu o sinal, ele tem de restituir o sinal em dobro ou, se tiver havido tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, a outra parte pode optar por uma indemnização calculada pelo valor atual da coisa, ao qual se subtrai o preço fixado para a compra da coisa e se soma o valor do sinal.

Nas situações de promessa sinalizada com entrega de coisa, o legislador reforçou a proteção do promitente comprador, conferindo-lhe um direito de retenção, nos termos do artigo 755º, nº 1, al. f). Como referido supra, o direito de retenção constitui um direito real de garantia particularmente forte, posto que prevalece sobre a hipoteca, mesmo que esta tenha sido anteriormente constituída. Significa isto que havendo uma ação executiva e venda judicial do bem, o titular do direito de retenção é primariamente ressarcido em relação aos titulares da hipoteca. Se por algum motivo anómalo o titular do direito de retenção não for chamado à ação executiva, então o seu direito a ser ressarcido transfere-se para o produto da venda do bem (artigo 824º, nº 3).

O disposto no artigo 442º, nº3, *in fine* vai sendo alvo de diferentes interpretações por parte da doutrina. Por um lado, Antunes Varela defende que apesar de contrário ao espírito do instituto do incumprimento contratual, a disposição legal em causa parece permitir que o recurso à indemnização por aumento do valor da coisa. A segunda linha interpretativa é dada por Calvão da Silva, que entende, também, que o artigo 442º, nº 3, *in fine* é contrário espírito

do sistema, devendo, portanto, ser objeto de uma interpretação ab-rogante. Para requerer a indenização por incumprimento do contrato-promessa é preciso transformar a mora em incumprimento definitivo através da interpelação admonitória. Esta última tem sido a linha seguida pelos tribunais.

8.3.1. Incumprimento imputável a ambos os contraentes

Calvão da Silva diz-nos que, quando se der o caso de o incumprimento ser imputável a ambas as partes, *o contrato deve ser resolvido, tendo por base as normas gerais, pela compensação de culpas concorrentes, verificados os respetivos pressupostos* (cfr. art. 570º do CC). Neste caso, pode acontecer uma de três coisas: a indenização pode ser concedida, ou reduzida ou, até mesmo, excluída – depende da gravidade das culpas das partes e as consequências que lhes advêm. Se as culpas, porventura, forem iguais, então a indenização deve ser excluída, devendo a parte que recebeu o sinal, devolvê-lo – *é que tal restituição não reveste natureza indemnizatória, sendo antes mera consequência da resolução (...), que tem eficácia retroativa, pelo que deve ser restituído o que tiver sido prestado – art. 289º, ex vi do art. 433º do CC* (SILVA, 2020: 134 – 136).

8.3.2. Incumprimento não imputável a qualquer dos contraentes

Resulta da análise do art. 442º, nº 2 do CC que o incumprimento tem de ter causa imputável a um dos contraentes, ora do que presta o sinal, ora do que recebe o sinal. A *contrario sensu*, não se produz nenhum efeito desta norma se a causa não for imputável a qualquer uma das partes. Se a prestação se se tornar impossível nestas circunstâncias, a obrigação extingue-se, ao abrigo do art. 790º do CC – no caso de ter realizado contraprestação, tem o direito de exigir a restituição, à luz do art. 795º, nº 1 do CC, não havendo lugar a indenização (SILVA, 2020: 136, 137).

8.4. Contrato-promessa com eficácia real

Quando o não cumprimento diga respeito a um contrato-promessa com eficácia real, aplica-se o regime do incumprimento do contrato-promessa com eficácia meramente

obrigacional, com uma diferença substancial, que decorre da especificidade da eficácia real e que afeta o caso da violação definitiva do contrato-promessa mediante alienação da coisa a terceiro. *V.g.*, B promete a C a venda de um relógio dali a um ano. Porém, seis meses passados, B vende esse relógio a D.

Nestes casos, se o contrato-promessa gozar de eficácia meramente obrigacional, o promitente fiel apenas poderá exigir do promitente faltoso a indenização pelos danos provenientes do não cumprimento da promessa. O recurso à execução específica encontra-se excluído, conquanto o bem já não pertença ao promitente faltoso.

Mas se o contrato-promessa gozar de eficácia real, nos termos do artigo 413º, o promitente fiel mantém o direito à execução específica (independentemente da constituição de sinal ou cláusula penal), mesmo tendo o bem sido alienado a terceiro, porque o seu direito é oponível a terceiro adquirente, cujo direito não se ache registado antes do registo do contrato-promessa. Os efeitos da sentença executiva retroagem à data da celebração da venda a terceiro, passando a ficcionar-se que a venda ao terceiro adquirente constituía já uma venda de bens alheios. Nestas situações, deve o promitente fiel intentar ação de execução específica cumulando um pedido de nulidade da venda do bem a terceiro e consequente entrega da coisa. Entende Henrique Mesquita²⁰ que a venda de bens feita a terceiro não é nula (nos termos do artigo 892º), mas ineficaz, quando o registo da promessa seja anterior à alienação ou oneração a favor de terceiro, embora a execução específica seja posterior.

²⁰ Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 20

Capítulo II

1. Direito de retenção

Na década de 80 o regime do contrato-promessa sofreu duas alterações significativas, como constam nos DL n.º 236/80²¹, de 18 de julho e DL n.º 379/86, de 11 de novembro. A primeira alteração foi o afastamento, no caso de incumprimento, da possibilidade de simples pagamento do sinal em dobro, atribuindo a opção de pagamento de indemnização correspondente ao valor da coisa, tornando a execução específica obrigatória. Estas novas alterações vieram alvoraçar a doutrina e a jurisprudência e, por essa razão, houve a necessidade de um segundo diploma. No DL de 11 de novembro o direito de retenção reconhecido ao promitente-comprador passa a ser integrado no artigo 755º, ao qual se acrescentou a alínea f) ²² a qual diz que *o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442º²³.*

À luz desta alínea e conforme o supracitado, para que o beneficiário de promessa goze de direito de retenção pelo crédito do não cumprimento imputável à outra parte, conforme o art. 442º, é necessário que tenha existido a tradição da coisa.

Como o direito de retenção e a posse andam de mãos dadas, deveremos considerar o promitente-comprador um possuidor ou um mero detentor? Foi uma questão que suscitou dúvidas tanto a nível da doutrina, como na jurisprudência. Antunes Varela entende que *o promitente comprador investido prematuramente no gozo da coisa, que lhe é concedido na*

²¹ Calvão da Silva, diz-nos, que a conclusão a tirar do regime introduzido pelo DL n.º 236/80, de 18 de julho, é que *é de aplicação genérica e não restrita, salvo se esta resulta do novo texto dos artigos, devendo considerar-se alterada a primitiva disciplina correspondente do Código Civil* (SILVA, 2020: 197).

²² O artigo 755º, número 1, alínea f) do CC foi introduzido para todos os contratos em geral no ano de 1986 (DL n.º. 379/86, de 11 de novembro), sendo certo que já existia o direito de retenção a favor do promitente-comprador quando se tratasse de compra e venda de edifícios urbanos. Este artigo aplica-se a todos os contratos referidos no artigo 410º, número 3 e violados após 18 de julho de 1989. Quanto aos restantes contratos-promessa, aplica-se este artigo a partir de novembro de 1986.

²³ O qual trata do regime do sinal no contrato-promessa.

pura expectativa da futura celebração do contrato prometido, não é possuidor dela, precisamente porque, sabendo ele, como ninguém, que a coisa pertence ainda ao promitente-vendedor e só lhe pertencerá a ele depois de realizado o contrato translativo prometido, não pode agir seriamente com a intenção de um titular da propriedade ou de qualquer outro direito real sobre a coisa (VARELA, RLJ 128: 146). Contudo, entende Antunes Varela como a jurisprudência que existem exceções em que realmente existe posse do promitente-comprador, ou seja, quando o promitente-vendedor prescindir dos seus poderes de proprietário em favor do promitente-comprador e este agir como possuidor poderá conduzir à sua aquisição por usucapião.

1.1. Significado do direito de retenção

É uma garantia especial das obrigações que está prevista nos artigos 754º e seguintes do CC. Este direito tem origem constitucional, estando a par com os princípios da confiança e da segurança legítima (cfr. Acs. Nºs. 374/2003, de 15 de julho e 594/2003, de 3 de dezembro, do Tribunal Constitucional).

No artigo 754º do CC estão previstos os requisitos do direito de retenção. O primeiro diz-nos que tem de existir detenção lícita de uma coisa suscetível de penhora que deve ser entregue a outrem (v.g. um imóvel). Se, por outro lado, o retentor entregar de forma voluntária a coisa quem tinha direito a recebê-la, o direito de retenção extingue-se à luz do art. 761º do CC. No caso de o detentor, contra a sua vontade, já não ter a coisa, o retentor pode fazer uso das ações destinadas à defesa da posse, ainda que seja contra o próprio dono, conforme os arts 670º, al. a), 758º e 759º, nº 3 do CC. Atendendo à al. c) do art. 756º não há direito de retenção relativamente a coisas impenhoráveis²⁴.

²⁴ Artigo 736º do CPC - Bens absoluta ou totalmente impenhoráveis - *São absolutamente impenhoráveis, além dos bens isentos de penhora por disposição especial: a) As coisas ou direitos inalienáveis; b) Os bens do domínio público do Estado e das restantes pessoas coletivas públicas; c) Os objetos cuja apreensão seja ofensiva dos bons costumes ou careça de justificação económica, pelo seu diminuto valor venal; d) Os objetos especialmente destinados ao exercício de culto público; e) Os túmulos; f) Os instrumentos e os objetos indispensáveis aos deficientes e ao tratamento de doentes. g) Os animais de companhia.*

Artigo 737º do CPC - Bens relativamente impenhoráveis - *1 - Estão isentos de penhora, salvo tratando-se de execução para pagamento de dívida com garantia real, os bens do Estado e das restantes*

Outro requisito é que o detentor tem de ser simultaneamente credor da pessoa com o direito à restituição. Quanto a este, diz-nos Vaz Serra que *a razão de ser prática do direito de retenção está na consideração de que é equitativo reconhecer ao detentor de uma coisa o direito de a reter enquanto a outra parte não cumprir a obrigação em que se constituiu para com o detentor por causa da mesma coisa* (SERRA, 1957).

Por fim, tem de haver uma relação de conexão entre os dois créditos. Segundo Almeida Costa, este requisito de conexão entre os créditos é a base de todo o direito de retenção. Implica, então, uma conexão material entre o objeto retido e o crédito a que corresponde o direito à entrega.

1.2. Artigo 755º do CC

No artigo 755º do CC, temos previstos um conjunto de casos específicos em que a relação de conexão material se dissipa, dando lugar a uma conexão jurídica, como é o caso da al. f) em que se atribui o direito de retenção *ao beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442.º*

Esta alínea foi inserida pelo legislador de forma que se *crie legitimamente, ao beneficiário da promessa, uma confiança mais forte na estabilidade ou concretização do negócio. A boa-fé sugere, portanto, que lhe corresponda um acréscimo de segurança*²⁵.

Em suma, reconhece o direito de retenção ao promitente-comprador após tradição da coisa, pelo crédito que resulta do incumprimento pelo promitente-vendedor.

peças coletivas públicas, de entidades concessionárias de obras ou serviços públicos ou de pessoas coletivas de utilidade pública, que se encontrem especialmente afetados à realização de fins de utilidade pública. 2 - Estão também de penhora os instrumentos de trabalhos e os objetos indispensáveis ao exercício da atividade ou formação profissional do executado, salvo se: a) O executado os indicar para penhora; b) A execução se destinar ao pagamento do preço da sua aquisição ou do custo da sua reparação; c) Forem penhorados como elementos corpóreos de um estabelecimento comercial. 3 - Estão ainda isentos de penhora os bens imprescindíveis a qualquer economia doméstica que se encontrem na casa de habitação efetiva do executado, salvo quando se trate de execução destinada ao pagamento do preço da respetiva aquisição ou do custo da sua reparação.

²⁵ Preâmbulo do DL nº 379/86 de 11 de novembro.

1.3. Funções do direito de retenção

Sendo um direito real de garantia, o direito de retenção tem uma função de garantia aos credores do pagamento das dívidas. No caso do contrato-promessa, o promitente-comprador pode acioná-lo quando o promitente-vendedor ocorra em incumprimento ou, então, tenha sido declarado insolvente²⁶.

Para além disso, também tem uma função coercitiva, uma vez que, no caso de o bem ser mais valioso que o crédito em causa, pode o credor exercer pressão sobre o devedor, impulsionando o cumprimento da obrigação.

1.4. O momento em que o promitente-comprador pode exercer o direito de retenção

Da análise feita supra, retiramos que o direito de retenção pode ser exercido se existir um contrato-promessa, tenha havido tradição da coisa, haja posse da mesma e que ocorra em incumprimento por parte do promitente-vendedor. Após verificados os pressupostos, o promitente-comprador pode exercê-lo, recorrendo a ação judicial para reconhecer este seu direito e, a respetiva sentença transitada em julgado será título executivo para iniciar a ação executiva²⁷ e, assim, exercer o seu direito de preferência face aos restantes credores, conforme o art. 759º do CC.

A partir do momento em que o promitente-comprador, detentor da coisa, se torna credor, a mera detenção transforma-se em posse. O instituto da posse está previsto nos artigos 1251º e ss do CC, que *é o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real*.

O Professor Menezes Leitão (LEITÃO, 2014: 220) e Menezes Cordeiro (CORDEIRO, 2010: 401, 402) defendem que se pode exercer este direito aquando da tradição²⁸ da coisa e de ser constituído sinal quando em causa estejam os créditos previstos no artigo 442º do CC, uma vez que estes se restringem à restituição do sinal em dobro ou do

²⁶ Assunto que iremos abordar detalhadamente mais à frente.

²⁷ Art. 704º do CPC.

²⁸ A *traditio* é um meio de aquisição derivada da posse à luz do art. 1265º, al. b) do CC.

aumento do valor da coisa. Seguindo este entendimento, o credor hipotecário anterior passa a ser tratado com justiça, uma vez que o seu crédito se reporta ao valor da coisa ao momento em que foi constituída a hipoteca e não ao aumento desse valor, citando Menezes Leitão, *reservado por lei ao promitente-comprador traditório*.

Por outro lado, temos a posição do Professor Pestana Vasconcelos que defende que a tese restritiva do direito de retenção na perspectiva do promitente-comprador ser reconhecido como consumidor e só nesta qualidade ser-lhe-á reconhecido o direito de retenção (VASCONCELOS, 2011: 323, 324).

Não celebrando contrato definitivo, é exigida indemnização. No artigo 442º pressupõe que há sinal, não sendo preciso fazer a prova do dano. Para aplicar este artigo, tem de haver sinal. Também pressupõe outras alternativas, como o dobro do sinal ou valor atualizado. No art. 562º se há incumprimento e não há sinal, indemnização é calculada de acordo com a responsabilidade contratual, tendo-se de fazer a prova do dano. Se houve tradição, pode exercer direito de retenção para garantir o cumprimento da indemnização, ou seja, enquanto o promitente-faltoso não entrega ao comprador fiel a indemnização, exerce um direito de retenção sobre a fração autónoma. Se o promitente-faltoso não paga a indemnização, executa-se o bem sob o qual está a exercer o direito de retenção. Só se pode reter se houver um direito de receber indemnização.

2. O Direito da Insolvência e o Contrato-Promessa de Compra e Venda

No art. 102º do CIRE temos regulado o princípio geral da aplicação dos efeitos da declaração de insolvência sobre negócios em curso (ainda não cumpridos), o qual estabelece que (...) *em qualquer contrato bilateral em que, à data da declaração de insolvência, não haja ainda total cumprimento nem pelo insolvente nem pela outra parte, o cumprimento fica suspenso até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou recusar o cumprimento*. Todos os preceitos que se seguem ficam sujeitos a esta norma, pois trata-se de efeitos nos casos especiais.

Após a declaração de insolvência, os contratos bilaterais ficam suspensos, desde que se verifiquem os pressupostos do artigo supracitado, sendo que o administrador da insolvência fica incumbido do poder potestativo de executar ou recusar o cumprimento do contrato.

2.1. Os poderes do administrador da insolvência no contrato-promessa de compra e venda

O art. 106º do CIRE disciplina o contrato-promessa de compra e venda, artigo este bastante complexo.

Analisando de perto esta norma, no nº1 está previsto o contrato-promessa com eficácia real, em que houve a *traditio* da coisa e o insolvente é o promitente-vendedor. Neste caso, o administrador da insolvência não pode recusar o cumprimento do contrato-promessa, com a ressalva do art. 102º, nº1 do mesmo Código. Já no nº 2 este regula todos os casos em que falha um dos requisitos: ou a eficácia real do contrato (tendo apenas eficácia obrigacional), ou não ter ocorrido a tradição da coisa ou, por outro lado, o insolvente ser o promitente-comprador. Verificada alguma destas condições, o administrador pode recusar o cumprimento do contrato-promessa (cfr. arts 102º, nº3 e 104º, nº5).

2.1.1. A *traditio*

A tradição da coisa está prevista no art. 1263º, al. b), que nos diz que *a posse*²⁹ *adquire-se pela tradição material ou simbólica da coisa, efetuada pelo anterior possuidor.* A *traditio* pode ser material ou simbólica.

Na tradição material a posse transmite-se através da entrega da coisa, sendo através deste ato que se manifesta a intenção de transmitir e adquirir a posse. A tradição material, por sua vez, pode ser direta ou à distância (*longa manu*). A primeira é quando a coisa móvel passa de uma pessoa para outra diretamente; ou, por outro lado, quando o novo possuidor

²⁹ O CC distingue o possuidor de simples detentor ou detentor precário (cfr. art. 1253º do CC). Nos termos do art. 1251º do CC, a posse é o exercício de poderes de facto sobre uma coisa em termos de um direito real. Envolve, portanto, um elemento empírico – exercício de poderes de facto – e um elemento psicológico-jurídico – em termos de um direito real. Ao primeiro é que se chama *corpus* e ao segundo *animus*. São elementos interdependentes ou em relação biunívoca. O poder de facto é menos um contacto com a coisa do que uma imissão desta na zona de disponibilidade empírica do sujeito. A posse distingue-se da mera detenção, isto é, do exercício de poderes de facto sem *animus possidendi*.

tem contacto direto com a coisa imóvel, como, por exemplo, entrar no prédio. A segunda é quando a tradição da coisa não é feita diretamente, mas é feita com a coisa à vista dos intervenientes. Tem lugar, por regra, em relação a coisas imóveis.

A tradição simbólica trata-se da transmissão de bens que simboliza a coisa que se pretende transmitir, que pode ser em relação a coisas corpóreas (móveis ou imóveis) e incorpóreas. Por exemplo: a transmissão da posse da casa será simbólica se o transmitente entregar a chave da casa ou certos documentos à outra parte, pois são bens que conferem poderes empíricos sobre a coisa (por exemplo, artigos 669º e 937º).

Conforme o Ac. do STJ de 4 de dezembro de 2007, a jurisprudência defendia a teoria da causa, a qual dizia que *na aquisição bilateral da posse, o animus resulta da natureza do ato jurídico por que se transferiu o direito suscetível de posse*, i.e., o contrato-promessa de eficácia obrigacional não resultaria na aquisição de posse, mas sim na criação de uma obrigação de prestação de facto positivo que, por si só, não transmite a posse ao promitente-comprador. Dessa forma, o promitente-comprador, que obteve a *traditio*, seria apenas um mero detentor, logo estavam vedados os meios de tutela possessória. Menezes Cordeiro criticou esta teoria, afirmando que da mesma forma que o contrato-promessa não é causa da transmissão de nenhum direito real, então também não o é da entrega da coisa, já que esta tem lugar através de um acordo atípico e obrigacional celebrado ao abrigo do princípio da liberdade contratual (cfr. art. 405º do CC). Por isso, este autor defendia que o promitente-comprador, após *traditio*, pode ser considerado possuidor em nome próprio do imóvel, pese embora o conteúdo da sua posse dependa do acordo subjacente à entrega antecipada da coisa (CORDEIRO, 2014: 76).

A reforma do regime do contrato-promessa fez com que se desse uma viragem na posição da jurisprudência e, então, a partir do momento em que se dá a *traditio* da coisa, quer seja material ou simbólica, o promitente-comprador poderá usufruir dos mecanismos previstos nos arts 442º, nº 2 (sinal) e 755º, nº 1, al. f), mesmo que este continuasse a ser considerado detentor precário do imóvel.

2.1.2. A prevalência do direito de retenção

Importa, antes demais, analisar a hipoteca que é um direito real de garantia que está previsto nos arts 686º e ss do CC³⁰.

Diz-nos o número 2 do art. 759º do CC que *o direito de retenção prevalece neste caso sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente*. Este direito traduz-se numa exceção de dois grandes princípios: o princípio da prioridade do registo (art. 6º, nº.1 do Código do Registo Predial) e o princípio *par conditio creditorum* (art. 604º, nº.1 do CC), uma vez que o detentor deste direito tem o privilégio de o seu crédito ser satisfeito em primeiro lugar.

Quanto ao primeiro princípio este implica que, existindo vários registos de direitos incompatíveis sobre o mesmo bem, deve prevalecer o que foi constituído em primeiro lugar. Contudo, o direito de retenção não está sujeito a registo, a sua publicidade depende apenas dos atos materiais do detentor da coisa.

Quanto ao segundo princípio, este diz-nos que todos os credores devem ser tratados de forma igual, *i.e.*, os créditos deverão ser pagos proporcionalmente.

Resulta da conjugação da al. f) do nº1 do art. 755º e do nº2 do art. 759º do CC que o direito de retenção dá permissão ao promitente-comprador *a execução da coisa retida e o pagamento sobre o valor dela com preferência sobre os demais credores* (NETO, 2016: 764), nomeadamente sobre a hipoteca.

Surge, então, uma questão: será que o promitente-comprador goza do direito de recebimento do sinal em dobro e do direito de retenção (uma vez que o direito de retenção prevalece sobre os demais direitos), de um contrato-promessa com eficácia obrigacional e com tradição da coisa? Por um lado, autores como Catarina Serra, José Lebre de Freitas, Nuno Manuel Pinto de Oliveira e João Calvão da Silva, defendem a letra da lei, em que o administrador da insolvência pode recusar o cumprimento do contrato quando este tenha apenas eficácia meramente obrigacional, independentemente se tiver existido a tradição da coisa ou não. Por essa razão, o promitente-comprador não pode exigir o recebimento do sinal em dobro, uma vez que a recusa pelo administrador iria colidir com o regime do art. 442º,

³⁰ À luz do art. 687º, o registo da hipoteca é constitutivo, sob pena de não produzir efeitos. Entre nós, o registo só tem efeito declarativo, pelo que só declara aquilo que já constituído; contudo, há uma exceção: o registo da hipoteca é constitutivo, sob pena de não produzir efeitos, *i.e.*, é uma condição de validade.

nº2 do CC e, também com o regime dos arts 102º a 118º do CIRE. Estes autores definem como pressupostos do sinal confirmatório para atuação do direito do sinal em dobro são a ilicitude, a culpa e imputabilidade do não cumprimento ao devedor (por ter sido causado com culpa). Defendem que o devedor que não cumpre, por motivo ilícito, deve ser responsabilizado e, assim, o promitente-vendedor deve ser condenado a pagar o sinal em dobro. Em caso contrário, se o devedor não cumpre uma vez que já cumpriu (ou cumpriu por via de terceiro), trata-se de uma recusa lícita e, então, não há lugar a incumprimento. É o que nos diz o art. 442º do CC: aquele que deixar de cumprir perderá o sinal, no caso do promitente-comprador; no caso do promitente-vendedor, pagará o sinal em dobro, desde que haja um incumprimento definitivo.

Por outro lado, Menezes Leitão defende o oposto. Diz-nos este autor que o art. 106º, nº2 *omite (...) a hipótese muito frequente de o beneficiário da promessa de venda de venda sem eficácia real se encontrar na posse da coisa, pois o artigo 755º, nº1, al. f) do CC atribui-lhe um direito de retenção que constitui uma garantia que tem de ser atendida em sede de insolvência* (LEITÃO, 2021: 196). Logo, *é inadmissível a recusa de qualquer contrato-promessa sempre que exista tradição (idem, ibidem)*. Seguindo este entendimento, o artigo 106º deveria ser alvo de uma interpretação corretiva, de maneira que não seja possível a recusa nesta situação. Desta feita, só se permitira a recusa se não houvesse a tradição da coisa e, nesse sentido, nenhum dos promitentes teria direito à restituição do que prestou, nem que tenha de restituir o sinal pago. Haverá lugar, apenas, à indemnização ao promitente-comprador conforme o art. 104º, nº 5 do CIRE, uma vez que não poderá recorrer à execução específica, nem o recebimento do sinal em dobro. Esta indemnização iria ser calculada pela diferença, se fosse positiva, entre o valor do bem em causa na data de recusa e a quantia a ser paga a título de preço, conforme o nº 5 do art. 104º do CIRE, o qual constitui um crédito sobre a insolvência. Assim sendo, o promitente-comprador assistirá à afetação dos seus direitos que advêm com o contrato-promessa.

Em resposta à tese defendida por Menezes Leitão, Catarina Serra e Nuno Manuel Pinto Oliveira refutam a interpretação corretiva, pois não se trata de uma omissão por parte do legislador, uma vez que no nº 1 do art. regulou *os casos em que o administrador fica impedido de recusar o cumprimento do contrato, limitando-os aos que reúnam aqueles três requisitos, não pode, sem mais, pressupor-se que simplesmente esqueceu os restantes – deve, ao invés, entender-se que ele teve a intenção de os excluir* (SERRA, OLIVEIRA, ROA 2010).

2.2. Direito de retenção e a recusa do cumprimento do contrato

Surge, então, outra grande questão: deve-se ou não excluir o direito de retenção em caso de recusa de cumprimento do contrato-promessa?

Catarina Serra e Nuno Manuel Pinto de Oliveira respondem afirmativamente à questão, pois já que fica afastada a aplicação do art. 442º, nº2 do CC – recebimento do sinal em dobro, por sua vez fica afastada a aplicação do art. 755º, nº1, al. f) do CC – direito de retenção. Estes autores afirmam que não se excluísse o direito de retenção em caso de recusa, *tal representaria, em primeiro lugar, a possibilidade de constituição de créditos garantidos no curso do processo de insolvência, o que é incompatível com um dos seus objetivos instrumentais mais importantes: a estabilização geral do passivo insolvente (...). Em segundo lugar (...) estariam incluídos (...) os trabalhadores do insolvente, a quem o CIRE não concedeu (...) nenhuma tutela especial (idem, ibidem).*

Para Pestana de Vasconcelos, no que concerne ao direito de retenção no processo de insolvência, deve ser mantido e não afastado, porque permite ao promitente-comprador adquirir o próprio bem que, após a *traditio*, se encontra na sua posse (VASCONCELOS, 2011).

Por outro lado, Menezes Leitão, em resposta aos autores supracitados, afirma que se o direito de retenção deve ser mantido. Para suportar a sua tese, recorreu ao Ac. do STJ uniformizador de jurisprudência de 20 de março de 2013, o qual estabelece que *no âmbito da graduação de créditos em insolvência o consumidor promitente-comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com traditio, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência, goza do direito de retenção nos termos do estatuído no artigo 755º nº 1 alínea f) do Código Civil.* Deve-se, então, fazer uma interpretação restritiva deste artigo, no sentido de só atribuir o direito de retenção no caso de o promitente-comprador ser consumidor. A noção de consumidor surgiu mais tarde, com o ac. do STJ nº4/2019, de 12 de fevereiro, que esclarece que *na graduação de créditos em insolvência, apenas tem a qualidade de consumidor, para os efeitos do disposto no Acórdão n.º 4 de 2014 do Supremo Tribunal de Justiça, o promitente-comprador que destina o imóvel, objeto de traditio, a uso particular, ou seja, não o compra para revenda nem o afeta a uma atividade profissional ou lucrativa.*

Declarada a insolvência, o retentor terá de entregar o bem ao administrador, uma vez que este integra a massa, conforme o art. 46º, nº 1 do CIRE; a partir daí, o administrador

apreende-o (arts 149º e 150º do CIRE), sem se extinguir o direito real de garantia do promitente-comprador, devendo, para o efeito, exercer o seu direito como titular de um crédito garantido no processo de insolvência (art. 47º, nº 4, al. a) do CIRE). O promitente-comprador terá, então, de reclamar (VASCONCELOS, 2019: 236).

A nível jurisprudencial, há quem siga o entendimento de Nuno Manuel Pinto Oliveira e Catarina Serra, como é o caso de Carlos Querido, no acórdão do TRC de 30 de novembro de 2010³¹, o qual não reconhece o sinal, nem o direito de retenção no caso do promitente-comprador, titular do contrato-promessa com eficácia obrigacional, com *traditio* da coisa, no caso de recusa por parte do administrador da insolvência, por ausência de culpa e de comportamento ilícito.

Gravato Morais salienta que o problema está em saber se o incumprimento é imputável à outra parte. Para isso, recorre ao ac. do STJ de 19 de setembro de 2006, o qual diz que a *extinção do contrato é, sem qualquer dúvida, imputável ao falido que se colocou em situação de não poder satisfazer pontualmente as suas obrigações. Mas ainda que assim não se entendesse, sempre a impossibilidade de cumprir procederia de sua culpa, ex vi do disposto do art. 799º, nº1 do CC.* Ora, caso se excluísse o direito de retenção ao promitente-comprador a sua posição *seria insustentavelmente fragilizada* (MORAIS, 2010: 4).

³¹ *Sumário: 1. - Decorre do n.º 1 do artigo 106.º do CIRE, que o administrador da insolvência não pode recusar o cumprimento do contrato promessa, desde que verificados cumulativamente dois requisitos: i) se foi atribuída eficácia real ao contrato; ii) se houve prévia traditio.*

2. - Não tendo sido atribuída eficácia real ao contrato promessa, verificando-se a ausência de um dos requisitos essenciais previstos no n.º 1 do artigo 106.º do CIRE, apesar de ter havido traditio da coisa prometida, o administrador da insolvência pode recusar o cumprimento do contrato.

3. - Não se poderá considerar sinal, um crédito não quantificado no contrato, referente a comissões de vendas, devido pelo promitente-vendedor ao promitente-comprador.

4. - Ainda que haja sinal, porque o administrador da insolvência atua de forma lícita, no âmbito das suas atribuições e competências legais, ao abrigo da faculdade de recusa que lhe é conferida pelo artigo 106.º do CIRE, não se verifica o incumprimento culposo, mas antes uma forma especial de extinção do contrato, prevista na lei, sem que importe restituição em dobro.

2.3. Insolvência do promitente-vendedor

Quando estamos perante um incumprimento definitivo por parte do promitente-vendedor no contrato-promessa existem duas consequências: por um lado, o pagamento do sinal em dobro (art. 442º, nº2 do CC), por outro lado, a atribuição do direito de retenção ao promitente-comprador (conforme o art. 755º, nº1, al. f) do CC). Se a declaração de insolvência for declarada após a extinção do contrato *o credor pode reclamar o seu crédito e, como titular do direito de retenção, retirar as vantagens daí inerentes* (MORAIS, 2010: 4).

Situação inversa é a que ocorre quando é declarada a insolvência durante o curso normal do contrato-promessa. Neste caso, temos de atentar no nº1 do art. 106º do CIRE o qual estabelece três pressupostos: a insolvência do promitente-vendedor, o contrato-promessa tem de ter eficácia real e, também, a tradição da coisa para a posse do promitente-comprador. Caso se verifiquem estes pressupostos, o administrador da insolvência não pode recusar o cumprimento do contrato. Por outro lado, *a contrario sensu*, caso haja uma promessa com eficácia real, mas sem *traditio*, ou uma promessa obrigacional ou obrigacional com *traditio* há duas possibilidades: ou o administrador da insolvência recusa o cumprimento do contrato ou, então, a execução do contrato. *Significa isto, à luz do próprio art. 106º, nº2 – na sequência da aplicação do regime geral da insolvência quanto aos contratos em curso e até da sua remissão para o nº4 do art. 104º, que, por sua vez, remete para o art. 102º, nº3 –, que deve aplicar-se essa disciplina em tudo quanto não lhe seja especificamente contrário* (MORAIS, 2010: 5).

No caso específico da promessa obrigacional com entrega da coisa ao promitente-comprador, após declarada a insolvência, o cumprimento do contrato-promessa suspende-se³² e, com ela, o promitente-comprador perde o direito à execução específica, mesmo que não possa ser afastada pelas partes. Conforme o art. 102º, nº2 do CIRE, a outra parte pode pedir ao administrador da insolvência para que este decida pela recusa ou não do cumprimento, fixando um prazo para a decisão – após o qual, se considera que o administrador recusa o cumprimento do mesmo. Gravato Morais ilustra esta situação como

³² *Trata-se de uma suspensão ex lege e automática* (MORAIS, 2010: 6).

uma interpelação admonitória *efetuada pelo promitente-adquirente (mas em sede de insolvência) e dirigida ao administrador da insolvência, com contornos semelhantes e aproximados à tradicional, que emerge do art. 808º, nº1 do CC, mas com sentidos e funções diversas (idem, ibidem).*

No caso de o administrador se decidir pela recusa do cumprimento, importa saber como calcular o crédito indemnizatório: deverá o promitente-vendedor pagar o sinal em dobro ou o seguindo o cálculo do aumento do valor da coisa, uma vez que ocorreu a *traditio* da coisa, conforme o art. 442º, nº2 do CC? Por um lado, Pestana Vasconcelos defende que deve ser aplicado o regime geral do art. 442º, nº2, em *razão do prejuízo sensível do promitente-adquirente, que ficaria numa posição particularmente débil*. Por outro lado, Menezes Leitão não admite sequer *a recusa de cumprimento do administrador da insolvência, se o beneficiário tiver obtido a tradição da coisa*. Parece-nos mais razoável a posição adotada por Gravato Morais, o qual distingue o regime consoante a sinalização da promessa – no caso de se tratar de uma promessa sinalizada, aplica-se o regime geral do art. 442º, nº2 do CC, uma vez *que isso estava previsto no art. 164º-A do CPEREF*; por outro lado, se a promessa não for sinalizada, conclui-se *pela interpretação restritiva do 106º, nº2 do CIRE* (MORAIS, 2010: 9-12)

2.4. Insolvência do promitente-comprador

Menezes Leitão diz-nos que, no caso de a insolvência ser do promitente-comprador o regime é bem mais complexo (LEITÃO, 2021: 183 e ss).

Nesta situação, a recusa de cumprimento por parte do administrador da insolvência não obstará a manutenção do direito do promitente-vendedor de requerer a restituição e separação de bens, no caso de a coisa se encontrar na posse do promitente-comprador, conforme o art. 141º, nº 1, al. a)., na medida em que não deixou de ser proprietário da coisa objeto do contrato-promessa. Uma vez que, segundo o art. 102º do CIRE, a recusa de cumprimento não implica a restituição do que tiver sido prestado, o administrador da insolvência não poderá reclamar a restituição do sinal que o promitente-comprador insolvente tenha prestado ao promitente-vendedor. Entende, então, Menezes Leitão, que não faz sentido que o promitente-vendedor adquira, também, o direito à indemnização, prevista no art. 104º, nº 5 do CIRE, uma vez que seria necessário que a insolvência da outra parte lhe atribuisse um benefício que é excluído pelo art. 442º, nº4 do CC.

Assim, ocorrendo a insolvência do promitente-comprador e tenha havido constituição do sinal, o promitente-vendedor estará impedido de reclamar a indemnização prevista no art. 104º, nº 5 do CIRE, havendo lugar ao direito ao sinal e à restituição ou separação da coisa.

O direito à indemnização do promitente-vendedor só ocorrerá no contrato-promessa não sinalizado, no qual o promitente-vendedor não tem de restituir a parte do preço já recebida e ser-lhe-á reconhecido o direito de reclamar a diferença, se positiva, entre o preço ainda não satisfeito e o valor da coisa no momento de recusa. Pode acontecer que o administrador opte pela execução do contrato-promessa (art. 102º, nº 1 do CIRE), solicitando a execução específica do contrato, caso em que o promitente-vendedor perderá o direito à restituição e separação de bens.

2.5. O conceito de consumidor

Voltando um pouco atrás, o Professor Pestana Vasconcelos defende a tese restritiva do direito de retenção, na perspectiva de o promitente-comprador ser reconhecido como consumidor e só nesta qualidade ser-lhe-á reconhecido o direito de retenção (VASCONCELOS, 2011: 323, 324).

Ora, o direito do consumidor tem consagração constitucional no art. 60º, nº 1 da CRP e na Lei nº 24/96, de 18 de julho, que resultou no art. 755º, nº 1, al. f) do CC. O que acontece é que o CIRE não considerou o direito do consumidor. O promitente-comprador de uma habitação própria, sendo consumidor, que tenha beneficiado da *traditio* da mesma, carece de tutela legal, no caso de incorrer em incumprimento definitivo do contrato-promessa por parte do vendedor ou no caso de recusa por parte do administrador da insolvência.

Resulta do preâmbulo do DL nº 379786, de 11 de novembro (que estabeleceu o regime do art. 755º, nº1, al. f)) o seguinte: (...) *Neste conflito de interesses, afigura-se razoável atribuir prioridade à tutela dos particulares. Vem na lógica da defesa do consumidor. Não que se desconheçam ou esqueçam a proteção devida aos legítimos direitos das instituições de crédito e o estímulo que merecem como elementos de enorme importância na dinamização da atividade económico-financeira. Porém, no caso, estas instituições, como profissionais, podem precaver-se, por exemplo, através de critérios ponderados de seletividade do crédito, mais facilmente do que o comum dos particulares a respeito das deficiências e da solvência das empresas construtoras. Persiste, em suma, o direito de retenção que funciona desde 1980. No entanto, corrigem-se inadvertências terminológicas*

e desloca-se essa norma para lugar mais adequado, incluindo-a entre os restantes casos de direito de retenção [artigo 755.º, n.º 1, alínea f)]. Em consonância, resulta do art. 60º, nº1 da CRP que os consumidores têm direito à qualidade dos bens e serviços consumidos, à formação e à informação, à proteção da saúde, da segurança e dos seus interesses económicos, bem como à reparação de danos. O art. 2º, nº 1 da Lei nº 24/96, de 31 de julho diz-nos que se considera consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.

No CIRE, o legislador não se refere ao consumidor, nem mesmo no preâmbulo que o antecede. Por essa razão, o art. 102º, nº 3 não distingue a realidade do promitente-comprador consumidor ou do promitente-comprador não consumidor. Uma vez que são realidades diferentes, merecem tutela diferente, já que o incumprimento definitivo por parte do promitente-vendedor e a recusa de cumprimento do contrato pelo administrador da insolvência geram a impossibilidade de celebração do contrato prometido e o direito à indemnização. Posto isto, não se pode tratar igual duas realidades distintas, sob pena de serem violadas normas constitucionais.

O legislador, ao retirar o direito de retenção ao promitente-comprador adquirente de habitação própria que tenha beneficiado de *traditio* e que tenha a posse da mesma, deixou desprotegido o promitente-comprador enquanto consumidor, a quem o legislador quis proteger, consagrando a nível ordinário e a nível constitucional o seu direito. Como o CIRE é omissivo nesta matéria, impõe-se a integração de lacuna (cfr. Ac. do STJ de 14 de junho de 2011)³³.

Pestana de Vasconcelos entende que o art. 755º, nº 1, al. f) do CC é uma norma material de proteção do consumidor e deve ser interpretada restritamente para o beneficiar somente a ele (VASCONCELOS, 2011 CDP).

³³ VIII) *Em caso de recusa pelo administrador da insolvência em cumprir o contrato-promessa de compra e venda, só no caso do promitente-comprador tradiciário ser um consumidor é que goza do direito de retenção e tem direito a receber o dobro do sinal prestado; não sendo consumidor não lhe assiste tal direito, sendo um credor comum da insolvência.*

Capítulo III

1. Direito Comparado

Fazendo uma pesquisa por outros ordenamentos jurídicos podemos ver que existem algumas diferenças na regulamentação e aplicação deste tão complexo contrato.

1.1. Ordenamento Jurídico Espanhol

Analisando o Código Civil Espanhol (CCE), o contrato-promessa está previsto no art. 1451³⁴: *La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.*

Passando pelos arts 1857^o a 1862^o e, também, pelos arts 1874^o a 1880^o³⁵ do CCE e, posteriormente, pela Ley Hipotecaria³⁶ (aprovada pelo Decreto de 8 de fevereiro de 1946), o direito de retenção não é um direito real de garantia, serve apenas como uma garantia especial com eficácia *erga omnes* para, apenas, constranger o devedor ao seu cumprimento.

1.2. Ordenamento Jurídico Francês³⁷

O regime do contrato-promessa de compra e venda não é consagrado como uma categoria autónoma, como no nosso ordenamento. A doutrina maioritária francesa considera

³⁴ *A promessa de vender ou comprar, havendo conformidade na coisa e no preço, dará aos contratantes o direito de reclamar reciprocamente o cumprimento do contrato. Sempre que a promessa de compra e venda não puder ser cumprida, as disposições relativas obrigações e contratos deste livro prevalecerão para o vendedor e o comprador, conforme o caso.*

³⁵ Os quais regulam, de forma geral, o regime da hipoteca.

³⁶ Consultada no site do *Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática do Gobierno de España*.

³⁷ Uma vez que a língua francesa não é de tão fácil leitura como a espanhola, iremos ter como referência a obra de Ana Prata (*Contrato-Promessa*, de 1985).

que, aplicando o art. 1589º do CCF³⁸ analogicamente, o contrato-promessa converte-se em contrato definitivo, após consenso entre as partes sobre a coisa e o respetivo preço (PRATA, 1985: 206). Este artigo não tem sido interpretado de forma consensual

No que concerne ao contrato-promessa relativo a terrenos loteados ou a lotear, tem de haver um adiantamento do pagamento do preço e da tomada de posse do terreno. O promitente-comprador é tutelado pelo art. L.261-15 do *Code de la construction et de l'habitation*³⁹, o qual consagra a possibilidade de existir um contrato preliminar de compra e venda de um imóvel ainda em construção, sendo que o preço tem de ser depositado numa conta especial, que não é cedível ou penhorável até à celebração do contrato prometido

No ordenamento jurídico francês não se encontra prevista a figura da execução específica da obrigação de contratar, corresponde, sim, de forma geral, ao incumprimento do contrato-promessa a obrigação de ressarcir os danos sofridos pelo promissário. Os tribunais recorrem, muitas vezes, ao art. 1178º do CCF⁴⁰, admitindo que o contrato definitivo está celebrado desde que os requisitos formais e substanciais estejam preenchidos.

No que concerne ao direito de retenção, previsto no art. 2286º do CCF⁴¹, este não é causa legítima de preferência na graduação de créditos, sendo a hipoteca e os privilégios (*Idem, ibidem*: 208-215).

³⁸ *Article 1589: La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.*

Artigo 1589.º A promessa de venda equivale à venda, quando houver consentimento recíproco das duas partes sobre a coisa e sobre o preço.

³⁹ *I.- La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.*

I.- A venda prevista no artigo L. 261-10 pode ser precedida de um contrato preliminar pelo qual, em contrapartida de uma caução feita em conta especial, o vendedor se obriga a reservar ao comprador um edifício ou parte de um prédio.

⁴⁰ *Article 1178: Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. La nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord.*

Artigo 1178º. É nulo um contrato que não preencha as condições exigidas para a sua validade. A nulidade deve ser declarada pelo juiz, a menos que as partes a determinem de comum acordo.

⁴¹ *Article 2286: Peut se prévaloir d'un droit de rétention sur la chose: 1º Celui à qui la chose a été remise jusqu'au paiement de sa créance; 2º Celui dont la créance impayée résulte du contrat qui l'oblige à la*

1.3. Reflexão

Após esta breve passagem por alguns ordenamentos jurídicos, no que concerne a esta temática do contrato-promessa de compra e venda, mais concretamente pelo direito de retenção, podemos concluir que o ordenamento jurídico português concede a preferência do credor que beneficia do direito de retenção sobre os demais credores, até mesmo sobre aquele com uma hipoteca registada antes da celebração do contrato-promessa, ao contrário dos outros ordenamentos.

Trata-se, então, de uma particularidade do regime português criada para dar resposta a uma conjuntura socioeconómica que, entretanto, já está ultrapassada, pois as condições de instabilidade financeira que se faziam sentir em Portugal aquando da alteração do regime do contrato-promessa, deixaram de se verificar, pelo menos com a mesma intensidade. Desta forma, seria necessária uma alteração ao regime, voltando a um direito menos impositivo, de forma que o tráfego jurídico imobiliário retome com segurança e, também, devolver ao regime hipotecário a digna consistência jurídico-económica.

livrer; 3° Celui dont la créance impayée est née à l'occasion de la détention de la chose. Le droit de rétention se perd par le dessaisissement volontaire.

Artigo 2286º: Pode reclamar um direito de retenção sobre a coisa: 1º A pessoa a quem a coisa foi entregue até ao pagamento do seu crédito; 2º A pessoa cuja dívida não paga resulta do contrato que a obriga a entregá-la; 3º A pessoa cujo crédito não pago surgiu durante a posse da coisa. O direito de retenção é perdido por renúncia voluntária.

Capítulo IV

1. Breve análise da jurisprudência mais recente

Depois de ter sido feito um estudo intensivo sobre o tema desta dissertação, pareceu-nos de igual modo importante fazer uma breve passagem pelas decisões mais recentes dos nossos tribunais, de forma que toda a matéria aqui explanada possa ser ilustrada com a realidade atual.

1.1. Ac. do STJ de 23 de junho de 2022, proc. nº 831/19.8T8PVZ.P1.S1 (Fernando Baptista)

No dia 4 de fevereiro de 2000, foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda, entre CC e DD (promitentes-vendedores) e EE e FF (promitentes-compradores), com tradição da coisa. Mais tarde, AA e BB sucedem a posição de CC e DD na qualidade de herdeiros. AA e BB instauraram uma ação de processo comum contra EE e FF, pedindo que seja declarada a resolução do contrato-promessa e que sejam condenados a pagar-lhes a quantia de 200.000,00€ que corresponde à devolução do sinal em dobro.

Foi decidido pelo Tribunal de 1ª Instância que a ação era improcedente e por isso, as partes foram absolvidas do pedido.

Após pedido de recurso, o Tribunal da Relação do Porto alterou a decisão da 1ª Instância: declarou a resolução do contrato-promessa de compra e venda e condenou os autores a devolver o sinal que os réus lhe prestaram (a quantia de 100.000,00€).

Inconformados, AA e BB interpuseram recurso de revista para o STJ que concluiu o seguinte: *Há incumprimento definitivo numa de três situações:*

- (1) *quando durante a mora o credor concede ao devedor um prazo suplementar final razoável para cumprir (interpelação admonitória) e este, mesmo assim, não cumpre (art. 808º, nº 1, II parte);*
- (2) *quando durante a mora o credor perde o interesse na prestação (art. 808º, nº 1, I parte), o que ocorre quando a mesma deixa objetivamente de ter utilidade para si (art. 808º, nº 2), apreciado objetivamente à luz dos princípios da boa-fé, segundo critérios de razoabilidade;*

(3) quando o próprio devedor declara, em termos sérios e definitivos, que não irá cumprir (declaração de não cumprimento) e o credor, em consequência disso, considera a obrigação definitivamente incumprida.

III. A interpelação admonitória (declaração intimativa) deve conter três elementos: a) a intimação para o cumprimento; b) a fixação de um termo peremptório para o cumprimento; c) admoção ou a cominação (declaração admonitória) de que a obrigação se terá por definitivamente não cumprida se não se verificar o cumprimento dentro daquele prazo. Para isso, a fixação do prazo deve ter em atenção os princípios da boa-fé, da cooperação e o não abuso do direito.

(...) VI. A interpelação admonitória é, porém, dispensada quando a parte contratante a quem a mesma seria endereçada teve uma conduta que, para além de atentatória da boa-fé contratual, se mostra reveladora de clara intenção de não querer cumprir o contrato.

VII. A boa-fé (...) é um princípio que constitui uma trave-mestra, certa e segura da nossa ordem jurídica, vivificando - a pôr forma a dar solução a toda a gama de problemas de cooperação social que ela visa resolver no campo obrigacional.

Relativamente à decisão, o STJ julgou improcedente o recurso, confirmando a Ac. do Tribunal da Relação.

1.2. Ac. do TRE de 12 de abril de 2018, proc. nº 7715/16.0T8STB.E1 (Mário Coelho)

A, Lda., propôs uma ação contra B, na qual pediu a declaração da resolução do contrato-promessa de compra e venda, por incumprimento definitivo do mesmo (ou pelo erro da declaração, ou pelo objeto do negócio ou por falta de forma), condenando o pagamento do sinal em dobro – ora o sinal foi de 15.000,00€, logo condena o pagamento de 30.000,00€ e juros acrescidos. B, em reconvenção, pediu a declaração de perda do sinal entregue, acrescida de juros, bem como a condenação de A, Lda., como litigante de má-fé. Foi, então, realizado o julgamento e proferida a sentença: A Lda., foi condenada a devolver o valor do sinal (15.000,00€) acrescido de juros até ao pagamento integral.

A, Lda., intenta recurso, fundamentando de forma extensa a sua pretensão.

Ora, importa sublinhar os fundamentos do TR. A parte dominante da jurisprudência tem decidido que a mora do devedor não permite a imediata resolução do contrato. Só assim é, se se existir convenção em contrário ou, então, que se transforme em incumprimento

definitivo, o que pode acontecer se sobrevier a impossibilidade da prestação, ou se o credor perder o interesse na mesma, ou, também, em consequência da inobservância do prazo suplementar e perentório razoável que o credor fixe.

Como se decidiu no Acórdão da Relação de Évora, no dia 28 de maio de 2015: *só o incumprimento definitivo (do promitente-vendedor), e não só a simples mora, habilita o promitente-comprador a resolver o contrato promessa e a exigir a entrega do sinal em dobro, (...) sabendo-se que a mora do promitente-vendedor só se converte em incumprimento definitivo se a prestação não for por ele realizada dentro do prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo promitente-comprador ou, em alternativa, se este perder o interesse que tinha na prestação, perda esta que deve ser apreciada objectivamente (art. 808.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil). A mora é, em sentido amplo, o mero retardamento da prestação: esta não foi executada no momento próprio, mas ainda é possível, por continuar a ter interesse para o credor. Não podendo o credor resolver o contrato promessa em razão da mora do devedor, deve, em face do disposto no art. 808.º, n.º 1, do Código Civil, transformar tal mora em incumprimento definitivo, podendo tal conversão suceder pela perda de interesse na prestação por parte do credor, ou pela não realização da prestação no prazo que for, razoavelmente, fixado pelo credor, sob a cominação estabelecida no preceito legal (interpelação admonitória), sendo que, neste caso, o contraente não faltoso fixa ao outro um prazo para o cumprimento da obrigação, findo o qual a obrigação se tem por definitivamente não cumprida. (...) A perda de interesse na prestação é apreciada objectivamente em conformidade com o disposto no art. 808.º, n.º 2, do Código Civil, o que significa que não basta que o credor diga que a prestação já não lhe interessa; há que ver, em face das circunstâncias, se a perda de interesse corresponde à realidade dos factos – ou seja, a perda do interesse deve ser justificada segundo um critério de razoabilidade entendido pela generalidade das pessoas.*

Neste sentido, o TRE veio concordar com o tribunal de 1ª instância, em que o prazo de 45 dias demonstra não ser um prazo razoável, não tendo também a Ré agido com boa-fé. Estamos perante, então, culpas concorrentes. O TRE cita, então, Calvão da Silva, *que não deve precluir o direito de resolução de uma delas nos contratos com prestações correspondentes. (...) No caso de não cumprimento bilateral imputável do contrato deve ser resolvido, tendo por base as normas gerais, pela compensação de culpas concorrentes, verificados os respetivos pressupostos (art. 570.º). Assim, a indemnização poderá ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída, consoante a gravidade das culpas de ambas as partes e as consequências que delas resultaram. Se as culpas dos dois contraentes*

forem iguais, a indemnização deve ser excluída, devendo o accipiens, porém, restituir o sinal em singelo, pois não se vê a que título possa retê-lo legitimamente (SILVA, 2020: 135).

Neste sentido também tem vindo a pronunciar-se o STJ, ponderando a ocorrência de culpas concorrentes de ambas as partes para o insucesso no cumprimento do contrato, em medidas que se reputam equivalentes, tal conduz, por aplicação do regime geral da resolução do contrato prescrito nos arts 433.º e 434.º do Código Civil, à restituição, em singelo, do sinal recebido.

Decide, então, o TRE, que procede parcialmente o primeiro pedido pela A, Lda., condenando a Ré a pagar à A. a quantia de 15.000,00€ (a que aufero o sinal), mais os juros de mora, à taxa do art. 559.º, n.º 1, do Código Civil, desde a citação e até integral pagamento. Mais se julga a reconvenção totalmente improcedente.

1.3. Ac. do TRG de 30 de junho de 2022, proc. nº 956/14.6TBVRL-AB.G1 (José Carlos Duarte)

Como consta do sumário deste acórdão: Cumprido o disposto no art.º 164º n.º 2 do CIRE e apresentada uma proposta pelo credor reclamante que alega ser titular de um direito de retenção, nos termos da 1ª parte do n.º 3 e do n.º 4, do art.º 164º do CIRE, cabe em exclusivo ao administrador de insolvência, sem prejuízo das situações em que é necessário obter o consentimento da comissão de credores para a venda (alínea g) do n.º 3 do art.º 161º do CIRE), decidir se aceita a proposta do credor e concomitantemente rejeita a alienação projetada ou, ao invés, rejeita a proposta do credor e aceita a alienação projetada.

(...) Convém desde já consignar que o direito de retenção de que se arroga o requerente é uma garantia (legal, especial e real) da obrigação. Em virtude dela o credor adquire o direito de se fazer pagar, com a preferência estabelecida na lei, pelo valor ou pelos rendimentos de certos bens do próprio devedor (ou até de terceiro). E como tal, o direito de retenção não impede a apreensão (tal como não impediria a penhora em execução singular) para a massa insolvente dos bens a que respeita e a sua entrega ao administrador da insolvência, como, de resto, resulta dos art.s 36.º, alínea g), 46.º, n.º 1, 149.º, n.º 1 e 151.º, n.º 1 do CIRE. E compreende-se que assim seja: só com tal apreensão e com tal entrega se cumprem as finalidades próprias do processo de insolvência, e que são (a menos que haja aprovação de um plano de insolvência) a liquidação do património do insolvente

e a repartição do produto obtido pelos credores (art. 1.º do CIRE). Uma vez proferida a sentença declaratória de insolvência, procede-se à imediata apreensão de todos os bens integrantes da massa insolvente ainda que estes tenham sido penhorados, ou por qualquer forma apreendidos ou detidos (artigo 149º do CIRE), devendo o administrador de insolvência diligenciar no sentido de os bens lhe serem imediatamente entregues para que deles fique depositário, com a aplicação das regras que regem o depósito judicial de bens penhorados (artigo 150º nº1 do CIRE), destinando-se a massa insolvente, que abrange todo o património do devedor e que os bens apreendidos vão integrar, à satisfação dos credores da insolvência (artigo 46º do CIRE).

No caso vertente não opera em toda a sua extensão o direito de retenção previsto no art. 755.º, n.º 1, alínea f) do CCivil, de molde a impedir a venda e a entrega da fracção em causa, como é requerido. A posição jurídica da contraparte no contrato-promessa não revestido de eficácia real cede perante os interesses da massa insolvente e dos credores, não se admitindo, à luz de tais interesses, a possibilidade do requerente poder manter-se na detenção do bem pertença da massa insolvente, em prejuízo desta, opondo-se à respetiva apreensão e venda para satisfação dos credores da insolvência. Na realidade, a garantia de que possam beneficiar os requerentes releva apenas para efeitos de reclamação, graduação e satisfação do seu crédito, não autorizando de forma alguma a manutenção da detenção da fracção. Diz a propósito Soveral Martins (Um Curso de Direito da Insolvência, 2.ª ed., p. 194): “Existindo direito de retenção, isso não afasta a apreensão da coisa pelo administrador da insolvência. O que permite, isso sim, é reclamar um crédito garantido que será assim tratado no processo de insolvência”. No mesmo sentido aponte-se o acórdão da Relação de Coimbra de 15 de janeiro de 2015 (processo n.º 511/10.0TBSEI-E.C1, disponível em www.dgsi.pt), de cujo sumário se pode ler que “Declarada a insolvência do dono da coisa, o retentor terá que a entregar ao administrador, dado que se tratando de bem do insolvente, e, portanto, integrante da massa, aquele terá que a apreender, mas sem que aquele direito real de extinga (artºs 46º, nº 1, 149º e 150º do CIRE)”.

De resto, constituindo o crédito em causa um crédito sobre a insolvência (art. 102.º, n.º 3, alínea c) do CIRE), e não um crédito sobre a massa (v. art. 51.º do CIRE) - e note-se que em relação aos créditos sobre a massa não se pode sequer falar de direito de retenção [cfr. Catarina Serra, Lições de Direito da Insolvência, p. 239 e 24, nota 346 (parte final)], e é precisamente disso que estamos aqui a falar – caso contrário levaria á perpetuação da

detenção dos imóveis em causa e à sua não entrega ao Administrador da Insolvência para a respetiva submissão aos fins próprios da insolvência. Cair-se-ia inclusivamente na situação absurda do Administrador da Insolvência nunca poder satisfazer o crédito do próprio requerente. É que, tratando-se de crédito da insolvência, o crédito só pode ser satisfeito, e de acordo com a sentença de graduação dos créditos, em sede de liquidação do ativo. E isto só é possível mediante a prévia apreensão e liquidação dos bens.

Deste modo, no cumprimento destas disposições legais, deverá o administrador da insolvência diligenciar pela liquidação e posterior entrega dos bem apreendido, apesar do direito de retenção de que possa beneficiar o requerente e ainda não reconhecido (cfr. neste sentido ac. RL de 20/12/2018 e STJ de 30/04/2019, em www.dgsi.pt), cujos procedimentos já se mostram iniciados.

(...)

Dispõe o art.º 1º do CIRE (sublinhado nosso) que o processo de insolvência é um processo de execução universal que tem como finalidade a satisfação dos credores pela forma prevista num plano de insolvência, baseado, nomeadamente, na recuperação da empresa compreendida na massa insolvente, ou, quando tal não se afigure possível, na liquidação do património do devedor insolvente e a repartição do produto obtido pelos credores.

E consta do ponto 10) do Preâmbulo do CIRE: “A afirmação da supremacia dos credores no processo de insolvência é acompanhada da intensificação da desjudicialização do processo. Por toda a parte se reconhece a indispensabilidade da intervenção do juiz no processo concursal, tendo fracassado os intentos de o desjudicializar por completo. Tal indispensabilidade é compatível, todavia, com a redução da intervenção do juiz ao que estritamente releva do exercício da função jurisdicional, permitindo a atribuição da competência para tudo o que com ela não colida aos demais sujeitos processuais. É assim que, por um lado, ao juiz cabe apenas declarar ou não a insolvência, sem que para tal tenha de se pronunciar quanto à recuperabilidade financeira da empresa (como actualmente sucede para efeitos do despacho de prosseguimento da acção). A desnecessidade de proceder a tal apreciação permite obter ganhos do ponto de vista da celeridade do processo, justificando a previsão de que a declaração de insolvência deva ter lugar, no caso de apresentação à insolvência ou de não oposição do devedor a pedido formulado por terceiro, no próprio dia da distribuição ou nos três dias úteis subsequentes, ou no dia seguinte ao termo do prazo para a oposição, respectivamente.

Ainda na vertente da desjudicialização, há também que mencionar o desaparecimento da possibilidade de impugnar junto do juiz tanto as deliberações da comissão de credores (que podem, não obstante, ser revogadas pela assembleia de credores), como os actos do administrador da insolvência (sem prejuízo dos poderes de fiscalização e de destituição por justa causa).”

Neste sentido afirma-se no Ac. do STJ de 04/04/2017, processo 1182/14.0T2AVR-H.P1, consultável in www.dgsi.pt/jstj, que o “CIRE é norteado pela desjudicialização, ampla autonomia dos credores, latos poderes do administrador, mormente, no que respeita à liquidação do activo do insolvente.” O Administrador de insolvência é um dos órgãos da insolvência, cujo estatuto está plasmado na Secção I, do Capítulo II e que compreende os artigos 52º a 66º do CIRE. Desse estatuto relevam as suas funções, plasmadas no art.º 55º e concretamente, a alínea a) do n.º 1, donde resulta que cabe ao administrador da insolvência, com a cooperação e sob a fiscalização da comissão de credores, se existir, “Preparar o pagamento das dívidas do insolvente à custa das quantias em dinheiro existentes na massa insolvente, designadamente das que constituem produto da alienação, que lhe incumbe promover, dos bens que a integram.” (sublinhado nosso) ou, dito de forma mais singela, promover a venda dos bens do insolvente, tendo em vista o pagamento das dívidas do insolvente.

A este respeito referem Carvalho Fernandes e João Labareda, in CIRE Anotado, 3ª edição, pág. 332: “Os poderes do Administrador têm em vista a satisfação de interesses que não são próprios: corresponde-lhe, por isso, a natureza de verdadeiros poderes funcionais, que ele não só pode, como, sobretudo, deve desempenhar com a diligência de um gestor criterioso e ordenado (cfr. artigo 59º, in fine). Mesmo quando a lei lhe atribui a possibilidade de opção entre várias alternativas, o administrador deve agir de acordo com aquela que, segundo as circunstâncias concretas e ao olhar de um gestor criterioso e ordenado, se evidenciar como a mais favorável e proveitosa para a melhor tutela dos interesses dos credores. É a esta luz que têm sempre que ser avaliadas as faculdades múltiplas que cabem ao administrador, bem como os deveres que sobre ele impendem. E a essa mesma luz será apreciado o seu procedimento e, correspondentemente, medida a sua responsabilidade.”

1.4. Ac. do TRC de 17 de março de 2022, proc. nº 638/19.2T8FND.C1 (Cristina Neves)

S., Lda., intentou uma ação contra AA e a sua esposa BB, para que seja reconhecida a licitude da resolução de contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes e sejam os réus condenados a devolver à autora o sinal recebido no valor de €15.000, acrescido de juros vencidos e vincendos. Ou, caso assim não se entenda, seja declarado o incumprimento do contrato por parte dos réus, condenando-se estes na restituição à autora do sinal em dobro, acrescido de juros à taxa supletiva legal aplicável às obrigações comerciais, desde a data da citação até integral pagamento.

Para fundamentar os seus pedidos alegou, em síntese, que tendo celebrado, em maio de 2017, contrato promessa de compra e venda com vista à aquisição de dois imóveis, um rústico e o outro urbano, pelo valor de € 45.000,00, com entrega de sinal no valor de € 15.000,00, ocorreu um incêndio na ..., pela qual, nunca tendo conseguido negociar com os promitentes vendedores a redução do preço, comunicou-lhes a resolução do contrato por alteração anormal das circunstâncias que estiveram na base da celebração do contrato promessa de compra e venda, a que estes não deram qualquer resposta. Para além disso, pelo faltaram à escritura pública e, por essa mesma razão, estamos perante o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, conferindo à A. o direito de restituição do sinal em dobro (o valor do sinal que prestou foi de 15.000,00€).

Em sede de 1ª instância, foi proferida uma sentença na qual se julgou a ação improcedente e se absolveram os RR. dos pedidos formulados pela A.

Não conformada com a decisão, a A. Interpôs recurso.

Importa sublinhar: Atua em abuso de direito, na modalidade de venire contra factum proprium, o promitente-comprador que invoca, em sede de recurso, a nulidade do contrato-promessa por omissão dos requisitos legais exigidos pelo .º 3 do artigo 440.º do Civil quando:

- a) o contrato promessa previa a possibilidade de apresentação da licença de habitação do prédio urbano, ou da isenção da mesma, até á data de celebração do contrato prometido;*
- b) ambas as partes declararam dispensar o reconhecimento das assinaturas;*
- c) tal promitente comunicou à outra parte a resolução do contrato-promessa.*

No âmbito de um contrato-promessa de compra e venda, no qual se acordou que, até à data da celebração da escritura pública, os promitentes vendedores não poderiam

proceder a qualquer alteração (...) desvalorizando o valor fixado, configura uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar.

O TRC decidiu parcialmente procedente a apelação interposta pela A. e nessa sequência julgou improcedente a arguição de nulidade do contrato-promessa de compra e venda; revogou a decisão recorrida, condenando os RR a devolver à autora o sinal recebido no valor de 15.000 euros, acrescido de juros vencidos e vincendos, à taxa aplicável aos juros civis até integral pagamento.

1.5. Ac. do TRL de 17 de maio de 2018, proc. nº 22335/15.8T8SNT.L1-2 (Ondina Carmo Alves)

Este acórdão é muito rico, no que concerne ao tema desta dissertação.

Trata um contrato-promessa entre uma Empresa e uma Cooperativa, em que a primeira pede a resolução do mesmo. Na primeira instância, a ação foi declarada procedente e, por isso, a outra parte intentou recurso para o TRL.

Importa, agora, sublinhar certas passagens do acórdão.

(...) Como se pode ler no Ac. do STJ de 2.2.2006 (05B3578), acessível no citado sítio da Internet “O incumprimento definitivo, tratando-se de um negócio bilateral, confere ao outro contraente o direito de resolver o contrato, constituindo o inadimplente na obrigação de indemnização que, no âmbito do contrato-promessa, se calcula nos termos do art. 442º, nº 2, do Código Civil, perda do sinal ou restituição do sinal em dobro”. Como é sabido, acontece frequentemente, designadamente dos contratos-promessa de compra e venda que, paralelamente à prestação principal, derivam deles, as denominadas obrigações de meios, acessórias ou secundárias, em relação à obrigação principal decorrente do contrato-promessa, as quais se destinam a preparar o cumprimento ou assegurar a perfeita execução da prestação principal.

Impende, assim, sobre o devedor/promitente, não só essa obrigação principal de celebrar o contrato prometido, mas também a obrigação instrumental dessa obrigação principal, de realizar os atos possibilitadores do cumprimento, permitindo que o negócio prometido se celebre nos exatos termos convencionados, isto é, todos os deveres secundários, acessórios ou instrumentais da obrigação principal necessários à viabilização/satisfação do interesse que levou à celebração do contrato.

(...) E, tanto pode existir nos casos previstos no artigo 801º, nº 1 do Código Civil, em que a prestação se torne impossível por causa imputável ao devedor, como nos casos em que, objetivamente, o credor tenha perdido o interesse que tinha na prestação, ou ainda quando esta não seja realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado ao devedor, conforme decorre do artigo 808º do Código Civil.

Esta última situação implica uma notificação que se traduz numa interpelação admonitória, designação doutrinária do acto previsto no nº 1 do artigo 808º do C.C. e que consiste na fixação pelo credor, ao devedor, de um prazo suplementar razoável para que cumpra a obrigação, sob pena de a considerar definitivamente não cumprida, podendo exercer todos os direitos em que esse definitivo não cumprimento o constitui.

A notificação admonitória ou intimação cominatória é uma declaração recetícia que contém três elementos, como salienta CALVÃO DA SILVA, ob. cit., pg. 127 e também em “Estudos de Direito Civil e Processo Civil”, 159:

- i)- Intimação para o cumprimento;*
- ii)- Fixação de um termo perentório para o cumprimento;*
- iii)- Admonição ou cominação de que a obrigação se terá por definitivamente não cumprida se não ocorrer o cumprimento dentro do prazo.*

É certo que o incumprimento definitivo da obrigação pressupõe uma situação de mora no cumprimento de uma das partes e consoma-se pela via da perda do interesse na prestação, verificada em termos objetivos ou pela omissão de cumprimento pelo devedor em prazo razoável que lhe tenha sido fixado e comunicado pelo credor – v. Ac. STJ de 29.06.2006 (Pº 06B1991), acessível no supra citado sítio da Internet.

Como se referiu no Ac. STJ de 09.03.2010 (Pº 5647/05.6TVLSB.S1), acessível em www.dgsi.pt: A situação de mora ou retardamento da prestação ainda possível e com interesse para o credor, pode evoluir para uma situação de incumprimento definitivo em três situações distintas:

- a)- quando, em consequência da mora, o credor perder o interesse na prestação, sendo essa perda de interesse apreciada objetivamente*
- b)- quando o devedor em mora não realizar a prestação dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor para o efeito (interpelação admonitória);*
- c)- quando o devedor declara, de forma expressa ou tácita, que não cumprirá ou não quer cumprir.*

(...) Na verdade, como elucida MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, "Contrato-Promessa - Uma Síntese do Regime Atual", separata da ROA, ano 50 (1990), I, 60, "a exigência do sinal ou da indemnização atualizada constitui uma declaração tácita de resolução do contrato-promessa". E, refere-se no Ac. STJ de 22.06.2006 (Pº 06B1272), acessível em www.dgsi.pt. que: "a própria citação para acção em que tal se peça envolve necessariamente essa declaração por parte do demandante. Por consequência, seja a sobredita exigência extrajudicial ou judicial, e mesmo que, neste último caso, só se mostre levada ao conhecimento da contraparte com a citação para a ação, não caberá, propriamente, ao tribunal declarar a resolução do contrato-promessa, mas sim, e apenas, apreciar a validade e eficácia da resolução operada pela parte mediante comunicação efetuada, quando não antes disso, ao menos com a citação para a acção, ou com notificação nela realizada.

Confirma-se, por conseguinte, nesta parte, a sentença recorrida, improcedendo tudo o que em adverso consta da alegação de recurso da ré.

(...) O direito de retenção traduz-se no direito conferido ao credor, que se encontra em poder de coisa que deva ser entregue a outra pessoa, de não a entregar enquanto esta não satisfizer o seu crédito, verificada que seja alguma das relações de conexão entre o crédito do detentor e a coisa que deva ser restituída a que a lei confere tal tutela - artigos 754º e 755º do Código Civil.

O direito de retenção constitui uma forma de autotutela de direitos, com uma dupla função (de garantia e coercitiva ou compulsória) e encontra-se previsto, com carácter genérico, no art.º 754º do Código Civil, podendo ser definido como a faculdade conferida pela lei ao credor de continuar na detenção de uma coisa pertencente a outrem e de não a entregar, como deveria, a outra pessoa enquanto o seu crédito não for satisfeito.

Constitui, por isso, o direito de retenção uma figura de natureza híbrida. Quando se perspetiva como instrumento que legitima o interessado a não proceder à entrega da coisa retida, evidencia-se a faceta de um verdadeiro direito real, oponível erga omnes. Já sob o prisma da acessoriedade face ao direito de crédito que necessariamente o acompanha, fica em evidência a sua função de garantia das obrigações.

O direito de retenção pressupõe a licitude da detenção da coisa, a reciprocidade de créditos e a conexão substancial entre a coisa retida e o crédito do autor da retenção – v. neste sentido A. VARELA, Das Obrigações em Geral, II, 91 e ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, 699.

Tal significa que o direito de retenção depende de três requisitos:

- a)- a detenção lícita de uma coisa que deve ser entregue a outrem;
- b)- apresentar-se o detentor, simultaneamente, credor da pessoa com direito à entrega;
- c)- a existência de uma conexão direta e material entre o crédito do detentor e a coisa detida, quer dizer, resultante de despesas realizadas com ela ou de danos pela mesma produzidos.

(...) Sucede que o Acórdão Uniformizador n.º 4/2004, de 20.03.2014, publicado no DR, I Série, n.º 95, de 19.05.2014 (Pº 92/05.6TYVNG-M.P1.S1), veio defender uma interpretação restritiva da alínea f) do artigo 755º nº 1 do CC, de molde a que apenas se encontre protegido pela prevalência conferida pelo “direito de retenção” o promissário da transmissão de imóvel que, obtendo a tradição da coisa, seja simultaneamente um consumidor.

E definiu o AUJ o conceito de consumidor, na nota 10, da seguinte forma: «o promitente comprador é in casu um consumidor no sentido de ser um utilizador final com o significado comum do termo, que utiliza os andares para seu uso próprio e não com escopo de revenda».

Tem sido, portanto, entendimento jurisprudencial que o aludido AUJ se reporta exclusivamente, ao promitente-comprador que detenha, simultaneamente, a qualidade de consumidor, considerada no seu sentido estrito, correspondente à pessoa que adquire um bem ou serviço para uso privado, de modo a satisfazer as necessidades pessoais e familiares, não abrangendo quem obtém ou utiliza bens e serviços para satisfação das necessidades da sua profissão ou empresa.

Muito embora o AUJ haja incidido unicamente sobre os pressupostos do reconhecimento do direito de retenção num quadro de insolvência do promitente-vendedor, sendo convocados para tal acórdão uniformizador não apenas os artigos 759º, nº 2, e 755º, nº 1, al. f), do CC, mas ainda preceitos do CIRE respeitantes a contratos-promessa celebrados antes da declaração de insolvência, a verdade é que o princípio da igualdade e a unidade do sistema jurídico impõem a sua aplicação em todas as outras situações.

É certo que o conceito de consumidor não foi objecto da referida uniformização, embora o AUJ tenha citado na sua fundamentação o preâmbulo do DL 379/86, de 11-11, diploma que introduziu a alínea f) ao artigo 755º do C.C. atribuindo prioridade à tutela dos particulares.

Importa, todavia, de apreciar qual a definição legal do aludido conceito. A noção de consumidor segundo o artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 24/96, de 31/7 (com as

alterações decorrentes do DL n.º 67/2003, de 08-04 e DL 84/2008, de 08-05), é a seguinte: «*Considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios*».

Já o Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14.2 define consumidor, para efeitos deste normativo, como “*a pessoa singular que actue com fins que não se integrem no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional*”.

Este diploma transpõe a Diretiva n.º 2011/83/EU do Parlamento e do Conselho, de 25.10.2011, que, no artigo 2.º, define, para efeitos dela mesma: “*Consumidor: qualquer pessoa singular que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional; Profissional: qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, atue, incluindo através de outra pessoa que actue em seu nome ou por sua conta, no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional.*”

Resulta claro que todos estes textos legais conferem ao conceito de consumidor um sentido estrito.

Há, de resto, que salientar que a noção de consumidor maioritariamente adotada pela jurisprudência do STJ acentua a qualidade de sujeito final na transação do bem, excluindo apenas os comerciantes e aqueles que destinam o imóvel a revenda para obtenção de lucro – cfr. a título meramente exemplificativo Ac. STJ de 13.07.2017 (Pº 1594/14.9TJVNF.2.G1.S2).

1.6. Ac. do TRP de 8 de junho de 2022, proc. nº 968/10.9TBVLG-B.P1 (Isoleta de Almeida Costa)

Este acórdão explora muito o conceito de direito de retenção e em que medida ele se reflete na graduação dos créditos.

(...) *O direito de retenção é um direito real de garantia (artigo 754.º do Código Civil, diploma a que, doravante, pertencem as normas legais citadas sem outra menção). Este direito, quanto a terceiros, se incide sobre coisa imóvel, não depende de registo e prevalece sobre hipoteca registada anteriormente à sua constituição (artigo 759.º-1 e 2). Quer a regra*

da sujeição a registo, quer a da prevalência do direito registado anteriormente, não podem ser afastadas por negócio jurídico, donde que a especial natureza deste direito implica que apenas possa ser constituído por lei como acontece com o privilégio creditório imobiliário (artigos 733.º e 751.º).

O direito de retenção reclamado pelo Recorrente é o resultante da alínea f) do artigo 755.º-1 que garante um crédito que nem tem como causa a coisa, como nos casos do artigo 754.º (ver Manuel De Andrade, *Teoria geral das obrigações*, Coimbra, 1958, p. 326: “exige-se uma relação de conexidade entre o crédito do detentor e a coisa que por este deve ser restituída ao devedor (*debitum cum re cuiunctum*), dando-se nela própria a causa do crédito (conexidade material) ou filiando-se a sua posse pelo detentor no mesmo facto que originou o crédito (conexidade intelectual)”; nem assenta em posse originada no mesmo facto que originou o crédito, como nos casos das alíneas a) a e) do artigo 755.º-1. “A ratio do regime radica na consolidação da confiança, gerada no promitente comprador pela antecipação da entrega da coisa, quanto a o contrato-promessa vir a ser cumprido pelo promitente vendedor, explica a concessão ao primeiro da faculdade de exigir ser indemnizado em função do valor da coisa” (ver José Lebre de Freitas - *Sobre a prevalência, no apenso de reclamação de créditos, do direito de retenção reconhecido por sentença*, portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2006/ano-66-vol-ii-set-2006/doutrina/jose-lebre-de-freitas-sobre-a-prevalencia-no-apenso-de-reclamacao-de-creditos-do-direito-de-retencao-reconhecido-por-setenca), acesso em 21.05.2022.

(...) Como salienta Lebre de Freitas *ob cit* “A consagração constitucional do direito de defesa tem como corolário que o caso julgado não possa produzir-se contra quem não tenha tido oportunidade de intervir no processo em que a sentença é proferida, pelo que a sujeição de terceiros ao regime definido na sentença não é uma sujeição à autoridade do caso julgado, mas tão-só à eficácia da sentença, e circunscreve-se no plano dos efeitos práticos ou de facto, não podendo um terceiro ver afetada a existência ou o conteúdo dum seu direito(ENRICO TULLIO LIEBMAN, *Manuale di diritto processuale civile*, Milano, 1984, II, ps. 437 e 441-442 (apud Lebre de Freitas *ob cit*, nota 59).

Independentemente da possibilidade de invocação do caso julgado favorável em certos casos de contitularidade ou dependência de situações jurídicas em que a lei o alarga a terceiros *secundum eventum litis* (por exemplo artigos 522 e 531, para as obrigações solidárias; artigo 538-1, para as obrigações indivisíveis com pluralidade de credores; artigo 635, para os casos de fiança; artigo 717- 2, relativamente ao terceiro que haja

constituído hipoteca para garantia da dívida de terceiro (ibidem, nota 60) e da produção do caso julgado perante terceiros que, citados para intervir na causa, não o quiserem fazer (artigo 328- CPC, para o chamado à intervenção principal; artigo 332- 4 CPC, para o chamado à intervenção acessória; artigo 349-2 CPC, quanto ao chamado à oposição (ibidem, nota 61).

(...) Daqui decorre, como escreve Lebre de Freitas, ob cit que “Facilmente se vê, em face destes princípios, que não é oponível ao credor hipotecário a sentença que, em ação que tenha corrido entre o promitente comprador e o promitente vendedor, ou entre o empreiteiro e o dono da obra feita no prédio hipotecado, reconheça o direito de retenção do primeiro”.

O conteúdo do direito real de garantia, que implica a afetação especial duma coisa ao pagamento duma dívida, com preferência do credor sobre os demais credores que, por lei, não lhe devam preferir, é inerente a posição do credor na graduação de créditos e ao mesmo tempo dependente da relação de crédito que garante (como resulta do artigo 717.º-2), independente e incompatível em face de outras relações de garantia que tenham por objeto o mesmo bem.

Pelo que a sentença de que resulte que outro direito real deve sobre ele prevalecer afeta o conteúdo e consistência jurídica de garantia que terceiro possa ter sobre esse bem. Reconhecido o direito de retenção, o direito de hipoteca continua a existir, embora graduado depois dele (Lebre de Freitas, ibidem).

Por fim, o artigo 792.º-5 do CPC, ao impor o litisconsórcio necessário passivo de exequente, executado e restantes credores reclamantes na ação autónoma que o credor com garantia real que não tenha título executivo deve propor para ser admitido a reclamar, mostra bem que o credor com garantia real não é nunca um terceiro juridicamente indiferente.

O exequente não é parte no processo em que foi reconhecido o direito de retenção do reclamante sobre as frações dos autos, pelo que concluímos de acordo com a sentença impugnada e com o Prof Lebre de Freitas ob citada que: “Não é, pois, invocável perante o credor hipotecário a sentença que, com trânsito em julgado, tenha declarado, em ação em que o credor hipotecário não foi parte, a existência de direito de retenção alheio sobre o imóvel hipotecado, inclusivamente a favor do promitente comprador do imóvel ou fração “.

(...) Improcede, pois, este segmento do recurso, não sendo para aqui relevante apreciar a questão sob o olhar do consumidor e, portanto, discorrer sobre a (in)aplicabilidade do AUJ 4/2019 de 25 de julho de 2019, fora do âmbito da insolvência.

Não sendo nos termos expostos o direito de retenção de que goza o Recorrente sobre as frações dos autos oponível ao exequente, e carecendo aquele de outro direito real de garantia sobre as mesmas frações, é clara a improcedência do recurso pois só os credores que gozam de garantia real sobre os bens penhorados podem reclamar os seus créditos na execução (artigo 788.º-CPC).

Conclusão

Após um cuidadoso e extensivo estudo sobre o contrato-promessa e o direito de retenção, incumbe-nos, agora, fazer uma reflexão conclusiva sobre o tema e de toda a investigação doutrinária e jurisprudencial.

Muitas vezes, quando os promitentes vendedores prometem vender, *v.g.*, uma fração autónoma, esta está hipotecada no banco. São poucos os portugueses que conseguem comprar a pronto e, por essa mesma razão, recorrem ao crédito-habitação. Por exemplo, temos o proprietário A que recorreu ao crédito-habitação para adquirir fração autónoma, fração essa que está hipotecada. Esse mesmo proprietário, existindo ainda essa hipoteca, promete vender ao senhor B e entrega-lhe as chaves da fração autónoma. Não celebra contrato definitivo com o promitente-comprador. Este poderá exigir indemnização e enquanto não receber o valor da indemnização, poderá exercer o direito de retenção.

Temos, por um lado, a hipoteca a favor do banco e, por outro, o direito de retenção em favor do promitente-comprador fiel – estamos perante duas garantias. Qual das garantias se prefere sobre a outra: a hipoteca registada há mais tempo? Ou o direito de retenção que nasce quando há incumprimento e quando o promitente-comprador quer indemnização?

À luz da lei, mesmo que o direito de retenção seja posterior à constituição da hipoteca, prevalece o direito de retenção. Logo, prefere-se o promitente-comprador. Mas pode surgir um problema. Por exemplo, A é proprietário e tem a dita fração autónoma hipotecada e não está a pagar as prestações, pode correr o risco de o Banco executar o bem. Para evitar que o banco venha a executar o bem, o que é que A faz? Promete vender a um amigo, com tradição, não celebrando contrato definitivo com o amigo, evitando que o banco viesse a executar o bem e o bem fica nas mãos do amigo.

Isto acontece muitas vezes na prática, logo os Bancos querem que seja revogado este artigo 755º, número 1, alínea f) CC, de forma a não serem prejudicados com esta prática. O Tribunal Constitucional já se pronunciou muitas vezes sobre este artigo, mas ainda não declararam ainda a sua inconstitucionalidade, logo mantém-se, com a ressalva de apenas o podermos aplicar quando o promitente-comprador fiel é um consumidor. Se não é consumidor final, então não tem direito de retenção.

Como referido supra, o TC decidiu pela não inconstitucionalidade⁴² da conjugação dos arts 755º, nº1, al. f) e 759º, nº2 do CC, concluindo pela conformidade com o princípio da confiança, da segurança jurídica e da proporcionalidade, previstos nos arts 2º, 18º, nº1 e 62º da CRP.

Dos argumentos apresentados destacam-se a relevância da tradição da coisa, o risco assumido pelo credor hipotecário que, caso o executado não cumpra a promessa, o promitente-comprador beneficia de direito de retenção e, também, a fragilidade económica do promitente-comprador a par da grande força económica da instituição financeira que é maioritariamente credor hipotecário.

São diversos os efeitos que surgem com a aplicação dos artigos supra. Então, alguns autores avançam com propostas de forma a reajustar a posição do credor hipotecário.

Por um lado, temos Menezes Leitão que nos diz que a al. f), nº 1, do art. 755º deveria ser aplicada apenas nos casos em que o promitente-comprador obteve a tradição da coisa e opte pela indemnização pelo aumento do valor da coisa, uma vez que, por esta via, este artigo *só tem conexão com o direito ao aumento do valor da coisa ou do direito, que é o único crédito resultante do não cumprimento que tem uma relação direta com a coisa a reter* (LEITÃO, 2008: 251-254).

Pestana Vasconcelos também defende uma aplicação restritiva do art. 759º, uma vez que esta apenas se deve aplicar a determinados compradores: aos consumidores finais – o que posteriormente se veio a confirmar pelo STJ nos Acs. nº 4/2014 e nº 4/2019 (VASCONCELOS, 2017: 374-377).

Por outro lado, Calvão da Silva defende que devia excepcionar-se a prevalência do direito de retenção sobre as hipotecas primeiramente registadas, para evitar a *rarefação da traditio rei* (SILVA, 2020: 221).

A nosso ver, a posição de Calvão da Silva, não desvalorizando nenhuma das outras, é a mais viável. O art. 755º, nº1, al. f) deveria ser retirado ou, então, revisto, de forma que esclarecesse o âmbito da prevalência do direito de retenção sobre os demais direitos, nomeadamente a hipoteca. O legislador deveria excepcionar esta prevalência apenas nos casos em que o crédito do retentor resulte das despesas que aumentem o valor da coisa. Desta

⁴² Ac. Nº594/03 de 3 de dezembro de 2003, proc. nº 745/00; Ac. nº 22/04 de 14 de janeiro de 2004 proc. nº 224/03; Ac. nº 356/04 de 19 de maio de 2004, proc. nº 606/2003; Ac. 466/2004 de 23 de junho de 2004, proc. nº 801/02.

maneira, já não se poria em causa o bom funcionamento do tráfego jurídico, pois os credores iriam assistir à graduação de créditos de forma mais equilibrada.

Bibliografia

ABRANTES, José João (2018), *A Exceção de Não Cumprimento do Contrato* (3ª edição), Coimbra, Almedina.

ABRUNHOSA, Ângelo (2008), *O Contrato-Promessa – Requisitos, Efeitos, Casos Práticos, Legislação, Jurisprudência Atualizada* (2ª edição), Porto, Vida Económica.

ALBALADEJO, Manuel (1984), *Curso de Derecho Civil Espanõl*, vol II, Madrid, Edisofer.

ALBUQUERQUE, Pedro de (2019), *Direito das Obrigações – Contratos em Especial* (2ª Edição), Coimbra, Almedina.

ANDRADE, Manuel de (2003), *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol II, Coimbra, Almedina.

ASCENSÃO, Oliveira (2013), *Teoria Geral do Direito Civil*, vol III, Coimbra, Almedina.

ASCENSÃO, Oliveira (2001), *O Direito. Introdução e Teoria Geral, uma perspectiva luso brasileira* (11ª edição), Coimbra, Almedina.

BARATA, Filipe Santos (2013), *As Obrigações Hipotecárias*, Coimbra, Coimbra Editora.

FARIA, Jorge Ribeiro de (2020), *Direito das Obrigações*, vol I (2ª edição), Coimbra, Almedina.

FREITAS, José Lebre de (2017), *A Ação Executiva – À Luz do Código de Processo Civil de 2013* (7ª Edição), Coimbra, Gestlegal.

CARVALHO, Orlando de (2012), *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Coimbra Editora.

CORDEIRO, António Menezes (1991), *Estudos do Direito Civil*, Vol I, Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2001), *Direito das Obrigações*, Vol II (reimpressão), Lisboa, AAFDL.

CORDEIRO, António Menezes (2010), *Tratado do Direito Civil Português*, Tomo II, Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2014), *A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, Coimbra, Almedina.

CORREIA, Gilberto (2015), *Direito de Retenção*, Lisboa, Escolar Editora.

COSTA, Mário Júlio de (2007), *Contrato-Promessa – Uma Síntese do Regime Vigente*, Coimbra, Almedina.

COSTA, Mário Júlio de (2014), *Direito das Obrigações*, Coimbra, Almedina.

COSTA, Mário Júlio de (2018), *Noções Fundamentais de Direito Civil* (7ª Edição), Coimbra, Almedina.

EPIFÂNIO, Maria do Rosário (2022), *Manual de Direito da Insolvência* (8ª Edição), Coimbra, Almedina.

FARIA, Jorge Ribeiro de (2020), *Direito das Obrigações*, Vol I (2ª Edição), Coimbra, Almedina.

JUSTO, Santos (2020), *Direitos Reais* (7ª edição), Lisboa, Quid Juris.

LEITÃO, Hélder Martins (2016), *Do Contrato-Promessa*, Brasil, Librum Editora.

LIMA, Fernando Andrade Pires de, VARELA, João de Matos Antunes (1985), *Código Civil Anotado*, Vol I (4ª edição), Coimbra, Coimbra Editora.

LIMA, Fernando Andrade Pires de, VARELA, João de Matos Antunes (1987), *Código Civil Anotado*, Vol II (4ª edição), Coimbra, Coimbra Editora.

MADALENO, Cláudia (2008), *A vulnerabilidade das Garantias Reais – A Hipoteca Voluntária face ao Direito de Retenção e ao Direito de Arrendamento*, Coimbra, Coimbra Editora.

MARTINEZ, Pedro Romano (2010), *Direito das Obrigações. Parte especial. Contrato de Compra e Venda Locação Empreitada* (2ª edição), Coimbra, Almedina.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de (2006), *Garantia das Obrigações*, Coimbra, Almedina.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de (2014), *Direito das Obrigações. Introdução da Constituição das Obrigações* (11ª edição), Coimbra, Almedina.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de (2018), *Direito das Obrigações*, vol I (15ª edição), Coimbra, Almedina.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de (2020), *Direitos Reais* (9ª edição), Coimbra, Almedina.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de (2021), *Direito da Insolvência* (10ª edição), Coimbra, Almedina.

MESQUITA, Manuel Henrique (2003), *Obrigações e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina.

MORAIS, Fernando Gravato (2009), *Contrato-Promessa em Geral, Contrato-Promessa em Especial*, Coimbra, Almedina.

MORAIS, Fernando Gravato (2014), *A tutela do retentor-consumidor em face da insolvência do promitente-vendedor*, Cadernos de Direito Privado.

MORAIS, Fernando Gravato (2010), *Promessa obrigacional de compra e venda com tradição da coisa insolvência do promitente-vendedor*, Cadernos de Direito Privado.

MOTA PINTO, Carlos Alberto, MOTA PINTO, Paulo, PINTO MONTEIRO, António (2020), *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Gestlegal.

NETO, Abílio (2016), *Código Civil Anotado* (19ª edição), Lisboa, Ediforum.

NUNES, Bruno (2011), *Sinal no Contrato-Promessa*, Tese de Mestrado, Instituto Superior Bissaya Barreto, Coimbra, Portugal.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto (2011), *Princípios de Direito dos Contratos* (1ª edição), Coimbra, Coimbra Editora.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto, SERRA, Catarina (2010), *Insolvência e contrato-promessa: os efeitos da insolvência sobre o contrato-promessa com eficácia obrigacional* in Revista da Ordem dos Advogados.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto (2008), *Ensaio sobre o sinal*, Coimbra, Coimbra Editora.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto (2006), *Direito dos Contratos Civis*, Braga, AEDUM.

PRATA, Ana (2019), *Código Civil Anotado*, Vol I (2ª edição), Coimbra, Almedina.

PRATA, Ana (2006), *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, Coimbra, Almedina.

PROENÇA, José Carlos Brandão (1996), *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral*, Coimbra, Almedina.

PROENÇA, José Carlos Brandão (2019), *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações* (3ª Edição), Porto, Universidade Católica Portuguesa.

QUINTAS, Paula (2021), *Manual Prático de Direito das Obrigações* (4ª edição), Coimbra, Almedina.

SANTOS JÚNIOR, Eduardo dos (2012), *Direito das Obrigações I* (2ª edição), Lisboa, AAFDL.

SERRA, Catarina (2021), *Lições de Direito da Insolvência* (2ª edição), Coimbra, Almedina.

SERRA, Vaz (1957), *Direito de Retenção*, BMJ n°65.

SILVA, Carlos B. Burity da (2004), *Teoria Geral do Direito Civil*, Luanda.

SILVA, João Calvão da (2020), *Sinal e Contrato-Promessa* (15ª edição), Coimbra, Almedina.

SILVA, João Calvão da (1995), *Sanção Pecuniária Compulsória*, Coimbra, Almedina.

TELLES, Inocêncio Galvão (1989), *Direito das Obrigações* (6ª edição), Coimbra, Almedina.

VARELA, Antunes (2013), *Das obrigações em geral*, vol I (10ª edição), Coimbra, Almedina.

VARELA, Antunes (2013), *Das obrigações em geral*, vol. II (10ª edição), Coimbra, Almedina.

VARELA, Antunes (1989), *Sobre o Contrato-Promessa*, Coimbra, Coimbra Editora.

VASCONCELOS, Pedro Pais de, VASCONCELOS, Pedro Leitão (2019), *Teoria Geral do Direito Civil* (9ª Edição), Coimbra, Almedina.

VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de (2011), *Direito de Retenção em Contrato-promessa e Insolvência*, Cadernos de Direito Privado nº33, pp. 3 e ss.

VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de (2019), *Direito das Garantias* (3ª Edição), Coimbra, Almedina.

VIEIRA, José Alberto (2013), *Direitos Reais de Angola*, Coimbra, Coimbra Editora.

VIEIRA, José Alberto (2020), *Direitos Reais* (3ª Edição), Coimbra, Almedina.

Jurisprudência

a) Supremo Tribunal de Justiça

Ac. de 23 de junho de 2022, proc. nº 831/19.8T8PVZ.P1.S1 (Fernando Baptista).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f3522860209e7f718025886a00567ff8?OpenDocument>

Ac. de 22 de fevereiro de 2022, proc. nº 1/18.2T8STS-C.P1.S1 (Barateiro Martins).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d37e5a331dad8d05802587f200350801?OpenDocument>

Ac. de 16 de dezembro de 2020, proc. nº 231/15.9T8AVR.P1.S1 (João Cura Mariano).
Disponível em:
<http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f3c5dbbcb4d83395802586690006372c?OpenDocument>

Ac. de 10 de dezembro de 2019, proc. nº 386/13.7T2AND.P2.S1 (Raimundo Queirós).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/918158170ffdd011802584cd005324d5?OpenDocument>

Ac. de 10 de novembro de 2019, proc. nº 503/16.5T8STB.E1.S1.S1 (Olindo Geraldes).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b36e6bd7d3a1980a802584cd00384e93?OpenDocument>

Ac. de 10 de maio de 2019, proc. nº 21096/19.6T8LSB.S1 (Luís Espírito Santo).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4c34085e19f194b2802586d2002f7172?OpenDocument>

Ac. de 12 de fevereiro de 2019, proc. nº 2384/08.3TBSTS-D.P1.S1-A (Maria Olinda Garcia). Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/acordao-supremo-tribunal-justica/4-2019-123473735>

Ac. de 13 de julho de 2018, proc. nº 2717/16.9T8VNF-B.G1.S2 (José Rainho). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/A1A0C2B7E3734EE9802582C00046B8A3>

Ac. de 19 de maio de 2014, Revista nº 92/05.6TYVNG-M.P1.S1 (Paulo Távora Vítor). Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/acordao-supremo-tribunal-justica/4-2014-25343713>

Ac. de 25 de novembro de 2014, proc. nº 7617/11.6TBBRG-C.G1.S1 (Fernandes do Vale). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/44a10857c186e69a80257d9c003f39a2?OpenDocument>

Ac. de 13 de novembro de 2014, proc. nº 1936/10.6TBVCT-N.G1.S1 (Salazar Casanova). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bef293eb0fbd3ae280257d9c00529e00?OpenDocument>

Ac. de 16 de dezembro de 2012, proc. nº 135/12.7TBMSF.G1.S1 (Maria Clara Sottomayor). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a16a31225454b45f80257f5b00544158?OpenDocument>

Ac. de 20 de outubro de 2011, Revista nº 1972/07.0TBVCD.P1.S1 (Salazar Casanova). Disponível em: <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-2011.pdf>

Ac. de 19 de maio de 2010, proc. nº 158/06.5TCFUN.L1.S1 (Fonseca Ramos). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2c30285ae0e73d088025772900564206?OpenDocument>

Ac. de 4 de dezembro de 2007, proc. nº 07A4060 (Fonseca Ramos). Disponível em: http://bdjur.almedina.net/juris.php?field=node_id&value=1275857

Ac. de 16 março de 2004, proc. nº 04A041 (Faria Antunes). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3be52437ac2a4c1e80256e6f003dca1a?OpenDocument>

Ac. de 28 de maio de 2002, proc. nº 02A436 (Faria Antunes). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/08d8564a615b0cbf80256c3e003cd120?OpenDocument>

b) Tribunal Constitucional

Ac. 562/2021 de 15 de julho de 2021, proc. nº 442/2021 (Conselheiro Fernando Ventura). Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20210562.html>

Ac. 698/05 de 14 de dezembro de 2005, proc. nº 253/03 (Conselheiro Pamplona de Oliveira). Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20050698.html>

Ac. 22/04 de 14 de janeiro de 2004, proc. nº 224/03 (Maria Helena Brito). Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20040022.html>

Ac. 356/04, de 19 de maio de 2004, proc. nº 606/2003 (Conselheira Maria Fernanda Palma). Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20040356.html>

Ac. 466/04, de 23 de junho de 2004, proc. nº 801/2 (Conselheiro Benjamim Rodrigues). Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20040466.html>

Ac. nº 374/03 de 15 de julho de 2003, proc. nº 03B3455 (Moitinho de Almeida).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8d9fbb93eccc9e9280256e0f00396666?OpenDocument>

Ac. nº 594/03 de 3 de dezembro de 2003, proc. nº 745/00 (Maria Helena Brito).
Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20030594.html>

c) Tribunal da Relação de Évora

Ac. de 12 de abril de 2018, proc. nº 7715/16.0T8STB.E1 (Mário Coelho). Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/63a15c7a8d984ab8802582780031766e?OpenDocument>

Ac. de 28 de maio de 2015, proc. nº 1600/11.9TBEVR.E1 (Conceição Ferreira).
Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/7BC9C015A9E2559C80257E5F00518069>

Ac. de 28 de junho de 2007, proc. nº 658/06-3 (Acácio Neves). Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a1200b43b10a9b5080257de100574b59?OpenDocument>

Ac. de 27 de setembro de 2007, proc. nº 1111/07-2 (Gaito das Neves). Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/259eca52dd3ea51880257de100574bc3?OpenDocument>

Ac. de 8 de junho de 2006, proc. nº 831/06-2 (Rui Vouga). Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/C6D6B3C92B67753780257DE100574978>

d) Tribunal da Relação de Guimarães

Ac. de 30 de junho de 2022, proc. nº 956/14.6TBVRL-AB.G1 (José Carlos Duarte).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/c5b7c44703a08a4f8025887f004d8e63?OpenDocument>

Ac. de 22 de outubro de 2020, proc. nº 198/19.4T8FAF.G1 (José Alberto Martins
Moreira Dias). Disponível em:
<http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/7ff960888122877480258610004303c4?OpenDocument>

Ac. de 20 de fevereiro de 2020, proc. nº 2117/18.6T8VRL.G1 (Rosália Cunha).
Disponível em:
<http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/f1ce3a6e11a809c0802585210051a14b?OpenDocument>

e) Tribunal da Relação de Lisboa

Ac. de 14 de julho de 2022, proc. nº 3798/19.9T8LSB.L1-2 (Carlos Castelo Branco).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2dd867c2e3b058478025888b0046b06a?OpenDocument>

Ac. de 17 de maio de 2018, proc. nº 22335/15.8T8SNT.L1-2 (Ondina Carmo Alves).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/74536c0876a8ed30802582c9004b581f?OpenDocument>

Ac. de 10 de setembro de 2009, proc. nº 4595/07.0TVLSB-6 (Márcia Portela).
Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/acordao/6-2009-98534775>

Ac. de 15 de março de 2005, proc. nº 844/2005-7 (Pimentel Marcos). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/a354b20c0452ec8b802571a8003e2b44?OpenDocument>

f) Tribunal da Relação do Porto

Ac. de 8 de junho de 2022, proc. nº 968/10.9TBVLG-B.P1 (Isoleta de Almeida Costa). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/7c5c00cfb958eb678025888a00340cf4?OpenDocument>

Ac. de 28 de março de 2017, proc. nº 1565/15.8T8VFR-A.P1 (Rui Moreira). Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/acordao/a.p1-2017-116295524>

Ac. de 15 de janeiro de 2009, proc. nº 0836496 (Barateiro Martins). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8c591890dcc022c58025756d004bd699?OpenDocument>

Ac. de 18 de maio de 2006, proc. nº 0632611 (José Ferraz). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b7dbcb2e0ec987018025717d0031d1e6?OpenDocument>

g) Tribunal da Relação de Coimbra

Ac. de 17 de março de 2022, proc. nº 638/19.2T8FND.C1 (Cristina Neves). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/8c31fffa6c1faf318025881700587d69?OpenDocument>

Ac. de 16 de fevereiro de 2017, proc. nº 2336/12.9TBLRA.C1 (Vítor Amaral).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/408d3635af96be0b802580e500413e90?OpenDocument>

Ac. de 15 de janeiro de 2013, proc. nº 511/10.0TBSEI-E.C1 (Henrique Antunes).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/fcfe3256279b94d680257afb004e0cfa?OpenDocument>

Ac. de 30 de novembro de 2010, proc. nº 273/05.2TBGVA.C1 (Carlos Querido).
Disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ec1f772778947f738025780e003de8be?OpenDocument>