

# CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## SUMÁRIO

*O incumprimento de um contrato-promessa de compra e venda por causas imputáveis aos dois outorgantes determina apenas a restituição pelo promitente vendedor do sinal recebido, ficando por tal modo as partes restituídas à situação anterior à celebração do contrato*

*Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:*

*A «Sociedade Comercial Manuel José de Oliveira & Companhia, Lda.», de Paços de Brandão, propôs no Tribunal da comarca de Vila da Feira acção de processo ordinário contra António Caetano Machado e Silva de Sá Couto da Cunha Sampaio Maia, em que pede a condenação deste a pagar-lhe a importância de 2 500 000\$00, sendo 1 250 000\$00 de sinal recebido, e igual importância de indemnização, por falta de cumprimento de contrato-promessa em que o réu se obrigara a comprar ao autor diversos prédios rústicos, situados em Paramos e Silvalde, de Espinho, pelo preço total de 1 250 000\$00.*

*Citado, contestou o réu, invocando a nulidade do contrato por falta de legitimidade sua para nele intervir, o que a autora conhecia, e aduzindo ainda que não é obrigado a indemnizar a autora em quantia igual à recebida, visto não ter assumido no contrato a responsabilidade de obter para si, em partilhas das heranças, os prédios que prometeu vender, sabendo a autora que ele não podia cumprir a promessa.*

*Sem mais articulados, foi a acção julgada no saneador improcedente em parte, com a condenação do réu a pagar à autora os 1 250 000\$00 recebidos, e absolvido da parte restante do pedido.*

*Ponderou-se nessa decisão que houve culpa de ambas as partes no incumprimento do contrato, pelo que a restituição do sinal deve ser feita em singelo.*

*A autora recorreu para o Tribunal da Relação do Porto, que concedeu provimento ao recurso, condenando o réu a pagar à autora, além da quantia em que vinha condenado, igual quantia de 1 250 000\$00 como indemnização pelo incumprimento, por ele, do contrato-promessa em causa.*

*Inconformado, interpôs o réu recurso para este Supremo Tribunal, alegando, em conclusão, o seguinte:*

a) *O acórdão recorrido, diferentemente da decisão de 1.º instância, partiu do princípio de que, apesar de a autora saber, aquando da celebração do contrato-promessa, que os bens não eram do réu, não contribuiu por qualquer forma para o incumprimento do contrato;*

b) *Todavia, dado o que consta de todo o processo, verifica-se que há culpa de ambas as partes, e em grau sensivelmente igual;*

c) *Por isso, pede a revogação do acórdão recorrido e a confirmação do julgado em 1.ª instância;*

d) *Dá como violados os artigos 227.º, 483.º, 487.º n.º 2, 570.º e 799.º do Código Civil.*

*Contra-alega a firma autora no sentido da confirmação do acórdão recorrido.*

*Tudo visto, cumpre decidir.*

*1. Os factos em que o acórdão recorrido se baseou são os seguintes:*

*— Por contrato escrito de 14 de Outubro de 1971, assinado pelo réu e por Manuel José do Nascimento como representante da autora, aquele prometeu vender a esta as propriedades mencionadas nesse contrato, livres de encargos, situadas em Silvalde e Paramos, de Espinho, pelo preço de 1 250 000\$00;*

*— O réu recebeu nessa data, como sinal, a quantia de 625 000\$00 em dois cheques, e em 6 de Janeiro seguinte igual quantia também em cheque, para complemento do pagamento daquele preço;*

*— Por não ter sido fixado no contrato o prazo para celebração do contrato prometido, foi o réu notificado judicialmente em 15 de Março de 1974, a requerimento da autora, para até ao dia 30 desse mês outorgar a escritura de compra e venda das propriedades no dia, hora e cartório notarial a indicar por ele com cinco dias de antecedência;*

*— O réu não cumpriu essa notificação nem outorgou o contrato;*

*— O réu prometeu vender as propriedades como administrador dos bens das heranças indivisas de seu pai, não sendo ele o único herdeiro, factos de que a autora tinha conhecimento ao celebrar o contrato-promessa;*

— Nesse contrato o réu não se responsabilizou pela obtenção para si, na partilha dessas heranças, dos bens que prometeu vender;

— Todavia, por escritura de 13 de Dezembro de 1974 em que foram partilhadas as heranças de seus pais, o réu adquiriu a propriedade desses bens.

2. O contrato-promessa de compra e venda celebrado é válido, apesar de os bens prometidos vender não serem ao tempo propriedade do promitente vendedor. É que a obrigação por este assumida teve apenas como objecto a realização do contrato de compra e venda das propriedades.

Por isso, o cumprimento do contrato-promessa só se define pela celebração da compra e venda prometida.

Para determinar as razões de esta não ter sido celebrada não pode atender-se, sem mais, ao facto de o réu não ter cumprido à interpelação da autora. Efectivamente, esta sabia qual o conteúdo da obrigação do réu: venda de bens que havia a expectativa de virem a pertencer a este em partilha.

E como no contrato não se fixou prazo para realização da escritura de compra e venda, naturalmente que a autora se sujeitou a esse condicionalismo. Mais precisamente, o não cumprimento da promessa de venda só havia de caracterizar-se, ou perante recusa de o réu transmitir à autora, após tê-las adquirido, as propriedades prometidas vender; ou por impossibilidade de as transmitir no caso de não terem vindo a caber-lhe em partilha; ou ainda por o réu, mesmo antes da partilha, ter revelado desinteresse por essa aquisição.

É admissível que tenha havido inércia do réu, já que, interpelado dois anos e meio após o contrato-promessa para cumprir a obrigação de transmitir os prédios, ainda não estava em condições de o fazer. E não articulou qualquer facto no sentido de justificar o decurso desse período sem partilha.

Todavia, ao interpellá-lo, a autora sabia dessa impossibilidade, tanto mais que o réu não era o único herdeiro, apesar de que lhe marcou o prazo de quinze dias para a escritura, com dez para indicar o dia, hora e cartório notarial.

Por esta forma a autora forçou a que se definisse uma situação de incumprimento por parte do réu.

Seria manifesta a iniquidade de em tais circunstâncias a autora vir a aumentar o seu património com uma indemnização de 1 250 000\$00.

Tal como já se entendia no Código de Seabra perante os artigos 1548.º e 697.º, o direito de exigir o dobro do que se houver prestado — reconhecido também no artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil vigente — é invocável quando o incumprimento seja imputável só ao promitente vendedor.

Mas desde que o outro promitente tenha concorrido também para esse incumprimento, far-se-á aplicação do princípio contido no artigo 434, n.º 1.

*Havendo assim uma inutilização retroactiva, o promitente vendedor devolverá o sinal recebido, ficando por tal modo as partes restituídas à situação anterior à celebração do contrato-promessa.*

*3. Mas para além desse principio legal afirmado em matéria de resolução dos contratos, ainda por outra via, e com maior consistência, se obtém solução idêntica.*

*Na óptica de um incumprimento contratual pelo réu, comete o artigo 799.º do Código Civil ao devedor o ónus de provar que a falta de cumprimento não procede de culpa sua, devendo a culpa ser apreciada nos termos aplicáveis à responsabilidade civil.*

*Há, por isso, que lançar mão do artigo 487.º, n.º 2, adoptando como critério a diligência de um bom pai de família, em face das circunstâncias de cada caso; e também que atender à relevância do grau de culpabilidade do agente como limite da indemnização, conforme o disposto no artigo 494.º.*

*À luz destes principios deve dar-se o devido relevo à contribuição da conduta da autora para o incumprimento do réu. Conhecendo ela na altura própria as circunstâncias em que se produziu o encontro de vontades formativo do contrato-promessa, aceitou as condições limitativas em que o promitente vendedor se obrigou.*

*Como a obrigação de transmissão incidia sobre bens a adquirir em partilha, não pode tal facto deixar de influir na conduta do réu, no sentido de que não lhe devia ser exigida em qualquer momento a realização da escritura de compra e venda. Razoavelmente, só o devia ser quando o réu estivesse em condições de cumprir, salvo se entretanto se mostrasse o seu desinteresse no cumprimento.*

*Não actuou, porém, a autora em atenção a esse circunstancialismo, o que leva a considerar que a falta de cumprimento do réu não procede apenas de culpa sua, mas também da contraparte.*

*Está-se, deste modo, perante um caso de culpabilidade da autora, que contribuiu em grau aproximadamente igual ao do réu para o incumprimento do contrato.*

*Em matéria de responsabilidade contratual, essa conduta da autora não pode de modo algum legitimar qualquer direito seu a haver uma indemnização consistente no recebimento do sinal em dobro.*

*Por seu lado, a culpa do réu só justifica a perda da quantia recebida de 1 250 000\$00, que, por virtude da presunção estabelecida no artigo 441, tem carácter de sinal.*

*É esta a forma equilibrada de conciliação dos interesses em causa, como aliás resulta também do artigo 795.º para o caso de nos contratos bilaterais uma das prestações se tornar impossível.*

*Cumpre, por fim, notar que a aquisição dos mencionados bens pelo réu em data posterior ao incumprimento do contrato-promessa não influi*

nesse incumprimento. Mostra, em todo o caso, que não havia impossibilidade originária da prestação, como resulta do artigo 401.º, n.º 3. Mostra, por outro lado, que a autora, sabendo tratar-se de uma promessa de venda de bens futuros, nem sequer articulou qualquer facto tendente a convencer de que se tornara infundada a suposição em que contratou e que, pelo contrário, veio realmente a verificar-se, tornando ainda possível o cumprimento.

4. E com as razões expostas, concedendo-se a revista, se revoga o acórdão recorrido e se decide manter a decisão da 1.ª instância.

Custas nas instâncias por autora e réu, na proporção de metade por cada um deles, e neste Supremo Tribunal pela autora recorrida.

Lisboa, 14 de Maio de 1976.

Miguel Caeiro (Relator) — João Moura — Daniel Ferreira — Eduardo Correia Guedes (Vencido por entender que a culpa do não cumprimento de contrato foi do promitente vendedor).

Eduardo Arala Chaves (Vencido. Não foi posta em dúvida no acórdão —nem seria de pôr— a legitimidade do contrato-promessa. E, sendo o mesmo sem termo, havia que recorrer à interpelação para lhe apor o termo, o que a recorrida fez, aliás mais de dois anos depois de celebrada a promessa. A partir daí, a defesa útil do recorrente só podia fundar-se na demonstração de que não adquirira ainda os bens prometidos sem culpa sua, mas não o fez; como no acórdão se regista «não articulou qualquer facto no sentido de justificar o decurso desse período sem partilha». Com tais pressupostos, afigura-se evidenciado que só o recorrente foi culpado no incumprimento da promessa. E, pelo decidido, em lugar de repor o sinal com indemnização, o recorrente arrecada o lucro de ter à sua disposição durante anos o importante capital de 1 250 000\$00!).

## ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Este acórdão, depois de reconhecer que o réu «prometeu vender as propriedades como administrador dos bens das heranças indivisas de seu pai, não sendo ele o único herdeiro», entendeu que o contrato-promessa que foi objecto da sua apreciação era válido, acrescentando: «apesar de os bens prometidos vender não serem ao tempo propriedade do promitente vendedor».

Na sua parte final, perante o facto de o promitente vendedor, réu na acção a que o mesmo acórdão diz respeito, haver adquirido os bens que prometeu vender, afirma-se que tal facto mostra não haver no caso submetido à sua apreciação impossibilidade originária da prestação, como resulta do artigo 404, n.º 3, do Código Civil, e, por outro lado, afirma-se também que a autora, sabendo tratar-se de uma promessa de bens futuros, nem sequer articulou qualquer facto tendente a convencer que se tornara infundada a suposição em que contratou e que, pelo contrário, veio realmente a verificar-se, tornando ainda possível o cumprimento.

Resulta, pois, claramente, que o acórdão defendeu a doutrina da validade da promessa de bens alheios, uma vez que a obrigação assumida tem apenas como objecto a realização do contrato de compra e venda.

2. Revela ainda, o acórdão em apreço, que no contrato-promessa em causa não foi fixado prazo para a celebração do contrato prometido.

Perante esta falta de prazo, a promitente compradora, autora na acção, requereu a notificação judicial do promitente vendedor para, no prazo de quinze dias, outorgar a escritura de compra e venda prometidas, e indicar, com 5 dias de antecedência, hora, dia e cartório notarial para essa outorga.

Em face do silêncio do promitente vendedor, que não cumpriu a notificação nem outorgou o contrato, houve, no entender do Supremo, incumprimento culposo por parte de ambos os promitentes e, por isso, foi aí decidido condenar o promitente vendedor a pagar à promitente compradora a quantia de sinal que esta entregou àquela, sendo, assim, confirmada a decisão da primeira instância, que havia sido revogada pelo acórdão da Relação, pronunciando-se esta pelo incumprimento do contrato-promessa devido à culpa tão somente do promitente vendedor.

O acórdão, depois de pôr em relevo a circunstância de a promitente compradora saber que o promitente vendedor não era proprietário dos bens que prometeu vender, havendo, uni-

camente da sua parte, a expectativa de virem a caber-lhe em partilha, ponderou que «o não cumprimento do contrato só havia de caracterizar-se, ou perante a recusa do réu transmitir à autora, após tê-las adquirido, as propriedades prometidas vender; ou por impossibilidade de as transmitir no caso de não terem vindo a caber-lhe em partilha; ou ainda por o réu, mesmo antes da partilha, haver revelado desinteresse por essa aquisição».

Como, porém, nada foi alegado pela banda da autora que denunciasses inércia por parte do réu, quanto à não realização da partilha, sabendo que ao réu era impossível transmitir, no prazo que lhe foi marcado na interpelação, as propriedades prometidas vender, «a autora forçou que se definisse uma situação de incumprimento por parte do réu».

E concluiu o acórdão: «seria manifesta a iniquidade de em tais circunstâncias a autora vir a aumentar o seu património com uma indemnização de 1 250 000\$00».

Ora, segundo o mesmo acórdão, em face do artigo 442.º do Código Civil vigente, — tal como sucedia no Código Civil anterior — o direito de exigir o dobro do sinal é invocável quando o incumprimento seja imputável ao promitente vendedor.

Tendo concorrido, porém, o outro promitente para esse incumprimento, acrescenta o acórdão, «far-se-á aplicação do princípio contido no artigo 434.º, n.º 1», havendo assim uma inutilização retroactiva, que determina a devolução do sinal recebido «ficando por tal modo as partes restituídas à situação anterior à celebração do contrato-promessa», princípio esse que o mesmo acórdão teve como legal em matéria de resolução dos contratos.

3. Para justificar com maior consistência, a sua decisão, o acórdão percorreu ainda outra via para chegar à mesma conclusão a que havia já chegado.

Em face dos artigos 794.º, 487.º, n.º 2, e 494.º, do Código Civil, tendo em vista os princípios que brotam destas disposições, entendeu-se, no acórdão em análise, que deveria ser dado

o devido relevo à contribuição da conduta da autora para o incumprimento do réu, uma vez que, conhecendo ela, na altura própria, as circunstâncias em que foi celebrado o contrato-promessa, aceitou «as condições limitativas em que o promitente vendedor se obrigou».

Na verdade, «a obrigação de transmissão» incidia sobre bens a adquirir em partilha e, por isso, não podia ser exigida *em qualquer momento* a realização da escritura de compra e venda, mas tão somente quando o réu estivesse em condições de cumprir, salvo se, entretanto, mostrasse o seu desinteresse no cumprimento.

Como a autora não teve em consideração este circunstancialismo, pelo acórdão foi-lhe atribuído, a ela, um grau de culpa igual à do réu no incumprimento do contrato, razão porque nele se entendeu que a culpa deste «só justificava a perda da quantia recebida de 1 250 000\$00, que, por virtude da presunção estabelecida no artigo 441.º, tem carácter de sinal».

E conclui o acórdão: «É esta a forma equilibrada de conciliação dos interesses em causa, como, aliás, resulta também do artigo 795.º para o caso de nos contratos bilaterais uma das prestações se tornar impossível».

4. O acórdão que anotamos teve dois votos de vencido: um em que se expressa o entendimento de que a culpa do incumprimento do contrato foi do promitente vendedor e outro em que se diz que não foi posta em dúvida no acórdão — nem seria de pôr — a legalidade do contrato-promessa e que, «sendo o mesmo sem termo, havia que recorrer à interpelação para apor o termo», o que a promitente compradora fez mais de dois anos depois de celebrar a promessa, pelo que foi o promitente vendedor o único culpado do incumprimento do contrato-promessa, uma vez que não alegou, sequer, que, *sem culpa sua*, não adquiriu os bens que prometeu vender.

Por isso, os dois votos de vencido expressaram a opinião de que o acórdão da segunda instância merecia ser confirmado.



5. A primeira decisão do acórdão, no sentido da validade do contrato-promessa de compra e venda de bens alheios, era normalmente admitida à face do Código Civil anterior, uma vez que, por virtude de tal contrato, fonte de obrigação de prestação de facto, não era transferida a coisa, que só pelo contrato prometido o viria a ser, e, por outro lado, o seu objecto não era legalmente impossível<sup>(1)</sup>.

Temos, porém, muitas dúvidas que possa admitir-se, hoje, semelhante entendimento, face ao que dispõem os artigos 410.º, n.º 1 e 892.º do Código Civil vigente.

Com efeito, dizendo-se na primeira destas disposições que à convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido e, por outro lado, dispondo a segunda disposição citada que é nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar, não vemos como possa afirmar-se, sem qualquer hesitação, a validade do contrato-promessa visado pelo acórdão que anotamos e muito menos que possa dizer-se, como se disse num dos votos de vencido, que não foi posta em dúvida a legalidade do contrato e *nem o podia ser*.

No anteprojecto do Prof. Vaz Serra dizia-se expressamente — artigo 617.º, n.º 4 — que «para o contrato-promessa, não é preciso o poder de disposição necessário para o contrato prometido» e que «é válido o contrato-promessa de alienação e de aquisição ou só de alienação de coisa alheia». Nesta hipótese, acrescentava-se no mesmo artigo, se o promitente comprador sabe que a coisa não é do promitente alienante, constitui-se este na obrigação de a adquirir para poder aliená-la àquele.

O cuidado e minúcia com que foi redigido tal projecto vai ao ponto de nele se dizer em que consiste esta obrigação e, dizendo-o, afirma que ela é a de usar de diligência no sentido de obter a coisa ou a de garantir à outra parte o resultado da

---

(1) Ac. do Sup. Trib. de Just. de 29-10-965, *Bol.* 150-180 e *Rev. de Leg. e de Jur.* 99, 85; Dr. Ascensão Barbosa, *Do contrato-promessa*, p. 59; e Prof. Vaz Serra, *Contrato-promessa*, *Bol.* 76, 62.

aquisição, exonerando-se o promitente vendedor desde que diligencie, ainda que sem efeito, obter a coisa de terceiro ou se a obrigação deste para com o alienante se torne impossível por facto não imputável ao devedor, a não ser que outra conclusão seja de tirar da interpretação do contrato-promessa.

Se o promitente comprador ignorasse que a coisa não pertencia ao promitente vendedor, podia, dispunha o referido anteprojecto, anular por erro o contrato, se este não adquiriu a propriedade dela. Preferindo mantê-lo, o promitente comprador ficava obrigado nos mesmos termos previstos para o caso de ele saber que a coisa não era do promitente vendedor.

Todas estas disposições contidas no anteprojecto do Prof. Vaz Serra desapareceram e, por isso, há que procurar, por outra via, a regulamentação dos casos nelas contemplados.

Foi pena que o nosso mais alto Tribunal se não houvesse debruçado mais profundamente sobre o problema da validade do contrato-promessa em causa, quando, em boa verdade, há jurisprudência a fazer carreira no sentido de que é nulo, por força dos citados artigos, o contrato-promessa que tenha por objecto a celebração do contrato de compra e venda de coisa alheia, como acontece quando se trata de prédios de herança indivisa de que é co-herdeiro o promitente vendedor<sup>(2)</sup>.

O acórdão da Relação de Lisboa, de 7 de Julho de 1972<sup>(3)</sup>, decidiu, num caso semelhante ao do acórdão em análise, que se aplicam ao contrato-promessa as disposições relativas ao contrato prometido, não exceptuadas na lei, conforme dispõe o citado artigo 410.º, n.º 1, sendo, portanto, aplicáveis à promessa da venda, com as necessárias adaptações, as regras que no contrato de compra e venda dizem respeito à alienação de bens alheios, nomeadamente as pertinentes à capacidade e aos requisitos do objecto do contrato. Assim, se no momento em que foi convencionado o contrato-promessa se declarou que este tinha por objecto coisa alheia e se o promitente ven-

---

(2) Acs. da Relação do Porto de 1-7-970, *Bol.* 199, 271 e da Relação de Lisboa de 22-11-974, *Bol.* 242, 364.

(3) *Bol.* 220, p. 214.

dedor não tinha legitimidade para realizar a venda, é nulo o contrato-promessa em razão do seu objecto, como se infere das duas disposições contempladas nos artigos 410.º, n.º 1, 280.º e 892.º do Código Civil e, por isso, não pode o promittente comprador exigir o sinal em dobro pelo não cumprimento do contrato, mas apenas, na falta de convenção, que lhe seja restituído o que houver prestado, na medida em que, com essa importância, se locupletou o promittente vendedor — artigos 289.º, n.º 1, e 473.º do mesmo Código.

A doutrina perfilhada por este acórdão da Relação de Lisboa decorre dos ensinamentos dos Profs. Antunes Varela (4) e Almeida e Costa (5), referindo-se aquele, expressamente, que, face ao princípio da equiparação, são applicáveis à promessa de venda, com as necessárias adaptações, as regras que na compra e venda se referem à venda de bens alheios.

Não pode, pois, afirmar-se que o contrato-promessa de compra e venda sobre que se debruçou o acórdão é válido, apesar de os bens prometidos vender não serem, ao tempo da celebração, do promittente vendedor ou que se tratasse da venda de bens futuros, uma vez que os outorgantes nada convencionaram, a tal respeito, ou, pelo menos, o acórdão nada relata que possa levar-nos à conclusão de que o promittente vendedor se tivesse obrigado a adquirir os prédios que prometeu vender e que os outorgantes os considerassem nessa qualidade — artigo 893.º do Código Civil.

Não deve confundir-se, realmente, coisa futura, a que não está em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negocial — artigo 211.º do mesmo Código — com coisa alheia, visto que, esta, só pode ser considerada naquela qualidade, se os contraentes assim o quiserem (6) e, portanto nesse sentido tenham manifestado a sua vontade.

---

(4) *Direito das obrigações*, 2.ª ed., vol. I, p. 250.

(5) *Das Obrigações em Geral*, p. 106.

(6) Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. II, p. 124.

O contrato-promessa de compra e venda em causa dizia respeito a coisa alheia e não a coisa futura e, sendo assim, parece-nos que não podia considerar-se válido.

Tanto bastava para que o promitente vendedor tivesse que restituir o sinal entregue, conforme se infere no artigo 289.º, n.º 1 do citado Código.

Tudo se resumia, pois, ao problema de saber qual havia sido a vontade dos contraentes e, se nada foi alegado no sentido de que foi vontade deles realizar um contrato-promessa de compra e venda de bens futuros, a nulidade do contrato-promessa, em nosso entender, era patente.

6. O acórdão relata, como já dissemos, que os contraentes do contrato-promessa de compra e venda não fixaram prazo para o seu cumprimento e, por isso, a promitente compradora notificou o promitente vendedor para, no prazo de quinze dias, celebrar a escritura no dia e hora e local a indicar por eles com cinco dias de antecedência.

À volta desta notificação, isto é, da interpelação feita pela autora ao réu, fizeram-se considerações várias no acórdão, todas elas conducentes à resolução do problema de saber a quem cabia a culpa do incumprimento do contrato.

Se se entendesse que o contrato era nulo por falta de legitimidade do promitente vendedor, o caso era simples e a decisão não podia ser outra senão aquela que consta já de diversos arestos dos nossos Tribunais, nomeadamente daqueles que citámos. Tendo-se entendido, porém, que o contrato-promessa, tal como foi celebrado, era válido, o acórdão merece-nos ainda mais algumas considerações.

7. Por não ter sido fixado prazo para o cumprimento do contrato-promessa o acórdão afirma que a autora se sujeitou ao condicionalismo do contrato e, sendo certo que o promitente vendedor se manteve inerte cerca de dois anos e meio, a verdade é que, ao ser fixado o prazo pela autora, esta, sabendo que ao promitente vendedor ainda não haviam sido adjudicados, por efeito da partilha, os bens prometidos vender, fixou

um prazo de tal modo curto que, por virtude disso, concorreu para o incumprimento da promessa.

E, porque tal aconteceu, o acórdão fez aplicação do princípio contido no artigo 434.º, n.º 1, do Código Civil, onde se dispõe que a resolução tem efeito retroactivo.

Aplicando tal princípio, «havendo assim uma inutilização retroactiva», disse, entendeu também que o promitente vendedor devia devolver à promitente compradora a importância do sinal recebido, «ficando por tal modo as partes restituídas à situação anterior à celebração do contrato-promessa».

Qualificando de «manifesta iniquidade» o facto de a autora vir a aumentar o seu património com a indemnização pedida, o acórdão, depois de julgar válido o contrato-promessa, viu-se obrigado a construir por duas vias a sua tese no sentido de obviar a essa «manifesta iniquidade», sendo a primeira a que acaba de ser referida.

Não parece ter sido esta a melhor via para alcançar a decisão proferida pelo acórdão, como vai ver-se.

8. Não havendo prazo para o cumprimento do contrato, o acórdão devia lançar mão do artigo 777.º, n.º 1, do Código Civil e logo veria que o princípio nele consignado é o de que na falta de estipulação ou de disposição especial de lei, 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.

Este regime aplica-se, sem sombra de dúvida, às obrigações sinalagmáticas e, sendo assim, não se achando determinado, para nenhuma delas, o tempo do seu cumprimento, a iniciativa da interpelação para o cumprimento do contrato pertence a qualquer dos contraentes na sua posição de credor<sup>(7)</sup>, incumbindo ao interpelante oferecer o seu cumprimento simultâneo — artigo 428.º, n.º 1 do Código Civil.

Não se encontrando, na verdade, estabelecido qualquer regime especial quanto à fixação do tempo de cumprimento

---

(7) Prof. Vaz Serra, *Rev. de Leg. e Jur.*, ano 96, p. 77.

das obrigações emergentes do contrato-promessa, há que seguir o regime geral, aplicável a todas as obrigações puras.

E compreende-se que assim seja: quem contrata não estabelecendo prazo algum para o cumprimento do contrato, sujeita-se a que a parte contrária exija a todo o tempo que o cumpra.

No caso presente, não tendo sido designado o prazo para o cumprimento do contrato-promessa podia qualquer dos contraentes, a todo o tempo, exigir do outro o cumprimento do contrato?

Pelo que respeita ao promitente vendedor, parece que não havia razão séria impeditiva da interpelação para que a promitente compradora celebrasse o contrato prometido a todo o tempo que aquele quisesse e pudesse.

Já assim não sucedia com a promitente compradora, que não podia, logo após a celebração do contrato, exigir o cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, pela razão simples de que era necessário o estabelecimento de um prazo por virtude das circunstâncias que o determinaram, conhecidas por ela, como relata o acórdão. Por isso, era indispensável que os contraentes estabelecessem um prazo para o cumprimento da obrigação por parte do promitente vendedor e, se as partes não acordassem na sua determinação, a fixação dele seria da competência do tribunal.

É assim que estabelece o artigo 777.º, n.º 2, do Código Civil e o processo usado para tal efeito está consignado nos artigos 1456.º e 1457.º do Código de Processo Civil (8).

Competia, pois, à autora, requerer ao tribunal que fosse marcado um prazo para o cumprimento do contrato-promessa, a qual, conhecedora das circunstâncias do caso, marcaria àquele que julgasse mais conveniente.

À autora, no caso presente, falecia o direito de marcar qualquer prazo e só o tribunal podia tê-lo fixado.

---

(8) Ac. do Sup. Trib. de Just. de 1-7-975, *Bol.* 249, 269.

9. O acórdão foi ainda mais longe, fazendo aplicação do artigo 434.º, n.º 1, do Código Civil, considerando resolvido o contrato-promessa levado a efeito.

Também aqui temos dúvidas em aceitar a solução do acórdão, uma vez que a resolução dos contratos só é admitida nos casos fixados na lei ou por convenção, conforme dispõe claramente, o artigo 432.º, n.º 1, do mesmo Código.

Não consta do acórdão que os outorgantes do contrato-promessa hajam estipulado a resolução do contrato, e, por isso, havia que recorrer à lei para se determinar se se verificava ou não.

Ora, o facto, de a autora haver fixado um prazo para cumprimento do contrato, sem o dever fazer, e, por outro lado, o facto de o réu não haver cumprido o contrato dentro desse prazo não constitui, qualquer deles, fundamento legal de resolução do contrato.

Também aqui dissentimos da doutrina do acórdão, parecendo-nos ter havido lapso na citação da disposição que refere, a menos que quisesse citar o artigo 433.º, onde se diz que na falta de disposição especial a resolução é equiparada, quanto aos efeitos, à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico.

10. A segunda via escolhida pelo acórdão, para evitar a «manifesta iniquidade» de que já falámos, também se nos afigura legalmente insegura. Partindo do princípio que houve incumprimento contratual por parte do réu e que este provou que essa falta de cumprimento não era devida unicamente à culpa sua, mas também à culpa da autora, visto que esta sabia que os bens que lhe foram prometidos vender eram alheios e, por isso, deviam ser adquiridos por aquele para lhe serem transmitidos não podendo, assim, realizar-se *em qualquer momento* que a autora quisesse a escritura de compra e venda, atribui igual grau de culpa à autora e ao réu e, conseqüentemente, mandou restituir àquela o sinal em singelo. E julgou esta solução equilibrada que, aliás, resulta, disse, do disposto no artigo 795.º do Código Civil para o caso de nos contratos bilaterais uma das prestações se tornar impossível.

No entanto, a prestação nunca foi impossível e, como reconhece o acórdão, já depois do «incumprimento» do contrato, os bens prometidos vender foram adquiridos e, por isso, o réu podia cumprir o contrato-promessa, se o credor, em consequência de mora que, porventura, tivesse havido da parte do devedor, não houvesse perdido o interesse que tinha na prestação. Com efeito, dentro da tese do acórdão, só podia dizer-se que o réu estava em mora relativamente ao cumprimento da obrigação de celebrar o contrato de compra e venda e, uma vez que o cumprimento era ainda possível, parece-nos que era de lançar mão do disposto no artigo 808.º do Código Civil.

Ora, em face deste preceito, não tendo a autora perdido o interesse na prestação, isto é, na compra dos bens que o réu lhe prometeu vender, podia fixar a este um prazo razoável para o cumprimento do contrato e, se ele não fosse cumprido, então, isso sim, é que podia resolver-se o contrato-promessa por se tornar impossível sob o ponto de vista legal, o cumprimento (\*).

A mora não é, realmente, motivo da resolução do contrato, a menos que os contraentes o convencionem, ao contrário do que preceituava o anteprojecto do Prof. Vaz Serra, que dispunha textualmente no seu artigo 92.º: «Tratando-se de contrato bilateral, a mora dá ao credor o direito de resolução do contrato».

E dizia-se mais, nesse artigo, que, o credor que pretenda resolver o contrato ou exigir a reparação dos danos causados pelo não cumprimento deve fixar ou fazer fixar judicialmente um prazo razoável ao devedor em mora para que cumpra com a advertência inequívoca de que não o fazendo assim o devedor, dentro do referido prazo, exercerá os direitos que a lei lhe reconhece».

Estamos em crer que, das disposições contidas neste artigo 92.º, só não foi adoptado o princípio de que a mora nos contratos bilaterais dá lugar à sua resolução.

---

(\*) Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, II vol., p. 55, e este último autor, *Das Obrigações em Geral*, vol. II, p. 119.



Quanto ao mais, infere-se das já citadas disposições do Código Civil e dos ensinamentos dos autores citados a mesma doutrina que se encontrava expressa no referido anteprojecto, da qual se alheou o acórdão anotado.

11. Em resumo e concluindo. O contrato-promessa de compra e venda era nulo; válido que fosse, o prazo para o seu cumprimento só podia ser marcado pelo Tribunal; não tendo os contraentes convencionado a resolução do contrato, não podia ter-se por verificada; aceitando a tese do acórdão, teria havido unicamente mora da parte do promitente vendedor que, sob o ponto de vista legal, não determinava a resolução do contrato, uma vez que só podia ter-se por verificada, estando em mora o devedor, desde que a este fosse marcado, pelo credor ainda interessado na prestação, um prazo razoável para cumprir o contrato celebrado.