

CONTRATO-PROMESSA

- EFICÁCIA REAL
- ACÇÃO DE REIVINDICAÇÃO
- RECONVENÇÃO

(ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA,
DE 3 DE MARÇO DE 1978) (*)

Sumário

I — Não é de reconhecer eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda de um imóvel não celebrado por escritura pública (art. 413.º do Código Civil). II — A sua execução específica é por outro lado excluída pela convenção em contrário que a estipulação de sinal ou duma pena implica, por lei (art. 803.º, 2 do Cód. Civil). III — Estabelecendo o art. 274.º, 2, alínea a) do Código de Processo Civil que a reconvenção só será admissível quando emergir do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa, não pode o réu promitente comprador, na acção de reivindicação, deduzir o pedido reconvenicional de condenação do autor, promitente vendedor, na restituição do sinal em dobro, porque este pedido se funda no incumprimento do contrato, ao passo que o facto que serve de fundamento à acção é a ocupação do imóvel e que serve de fundamento à defesa é a celebração do contrato que pela sua parte alega ter cumprido.

Acordam na Relação de Lisboa:

13 de Setembro de 1972. — Contrato-promessa de compra e venda e recibo de sinal. José Nóbrega Chicharo e mulher D. Maria Formoso Eiroa, José Drumond e mulher D. Maria Augusta Ferreira Drumond,

(*) *Colectânea de Jurisprudência*, Ano III, tomo 3, pág. 401.

prometem vender a António Lisboa Lourenço, 3.º andar direito que constitui fracção I de prédio em regime de propriedade horizontal, situado na Rua A à Rua Manuel Ferreira de Andrade, Lote 1, cidade de Lisboa.

Preço: 680 000\$00.

Sinal logo entregue: 400 000\$00.

Cláusula 4.ª: promitentes vendedores «entregam neste acto ao promitente comprador uma chave do referido andar para o poder haver desde já».

7 de Novembro de 1975. — Promitentes vendedores fazem notificar judicialmente promitente comprador para comparecer dia 17 no 4.º Cartório Notarial de Lisboa, a fim de se realizar escritura contrato definitivo de compra e venda.

Sem êxito.

Tempo depois, carta registada e com aviso de recepção, dirigida pelos promitentes vendedores ao promitente comprador, declarando-lhe perdido o sinal e abusiva a sua posse do andar.

28 de Janeiro de 1976. — Promitentes vendedores propõem na 1.ª Vara Cível de Lisboa, contra promitente comprador e sua mulher, D. Maria do Céu Lourenço, acção de reivindicação, pedindo condenação destes na entrega do andar.

Contestação. — Réus têm posse legítima, fundada na cláusula 4.ª do contrato-promessa. Autores é que não cumpriram contrato preliminar — visto, à data deste, o prédio estar ainda em construção e nele terem introduzido, abusivamente e sem autorização, alterações de vária ordem que modificaram o projecto primitivo, perante o qual o promitente comprador tinha contratado. Reconvenção. — Não tendo os Autores cumprido, pois vêm pretendendo fazer entrega do andar e partes comuns numa materialidade substancialmente alterada, divergente do projecto que constituiu a sua decisão de contratar, devem ser condenados, em alternativa, no cumprimento do contrato, reconhecendo o direito de recusa dos Réus, ou na resolução do contrato e restituição do sinal em dobro.

Réplica. Tréplica à acção. Tréplica à reconvenção.

Réus fazem juntar ainda articulado de resposta a este último articulado. Ordenado seu desentranhamento a fls. 93 v.º. Recurso a fls. 95.

Tentativa de conciliação. Sem êxito.

Despacho saneador rejeitando a reconvenção, por inadmissível, à face do preceituado no art. 274.º do C. Proc. Civil, e passando imediatamente a conhecer do fundo, quanto ao qual conclui julgando a acção precedente e condenando os Réus no pedido.

Recurso destes. — 48 conclusões que se resumem ao seguinte:

a) O processo não contém todos os elementos de facto que permitam uma decisão conscienciosa no saneador;

b) Este não apreciou os factos alegados e provados, integradores das alterações levadas a cabo no prédio, enfermando por isso da nulidade constante do art. 668.º-1, al. d), do C. Proc. Civil;

c) Foram deduzidos vários pedidos reconventionais, em alternativa, que emergem dos mesmos factos jurídicos que servem de fundamento quer à acção quer à defesa — pelo que a decisão violou o disposto na al. a) do art. 274.º-2 C. Proc. Civil;

d) A decisão recorrida fez ainda errada interpretação da prova dos autos, ao admitir a presunção do art. 3.º CRP a favor dos autores, quando os docs. de fls. 6 e 7 provam que a posse dos Réus é anterior ao registo da propriedade dos Autores, o que ilide a presunção legal;

e) O art. 1311.º-2 C. Civil demonstra que há hipóteses em que é lícito recusar a entrega, na reivindicação, sem negar o direito de propriedade;

f) A existência de sinal passado não impede que, ao abrigo do princípio da liberdade contratual, se tenha clausulado a execução específica, e limita-se a constituir uma simples presunção legal, que está ilidida pela defesa dos Réus considerada no seu conjunto — pelo que, julgando-se em contrário, violou-se o preceituado nos artigos 490.º-1 e 510.º, al. c), C. Proc. Civil.

Contra-alegações dos Apelados. — Deve ser negado provimento ao recurso.

— Tendo sido oportunamente julgado deserto o agravo de fls. 95, cumpre conhecer agora apenas da apelação.

O que tudo visto:

Estamos em presença duma acção de reivindicação do 3.º andar direito que os ora Apelantes ocupam desde a celebração de um contrato-promessa de compra e venda com os Apelados.

A reivindicação tem, no nosso direito positivo, a natureza já lapidarmente definida por Manuel Rodrigues, duma pretensão do proprietário não possuidor contra um possuidor não proprietário.

Esta pretensão decompõe-se em duas providências: reconhecimento do direito de propriedade do reivindicante e restituição da coisa reivindicada.

Reconhecido aquele direito, não pode recusar-se-lhe a segunda, e o possuidor terá então de restituir a coisa possuída ao proprietário.

É o que se estabelece, afinal, no art. 1311.º-2 do Código Civil, quando se declara que, «havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei». Fora desses casos, terá, portanto, de fazer-se a restituição como consequência geral do reconhecimento do direito de propriedade.

Os «casos previstos na lei» são, desde logo, aqueles em que excepcionalmente se faculta ao possuidor o exercício dum direito de retenção, como nas hipóteses legais dos arts. 754.º, 755.º ou 1323.º-4 do Código Civil — mas a fórmula do preceito é mais apertada do que normalmente consentirá o seu sentido.

Não é apenas nesses «casos previstos na lei» que o possuidor não proprietário poderá recusar a restituição, reconhecendo a doutrina, com razão,

que o possuidor poderá «contestar o seu dever de entrega, sem negar o direito de propriedade do autor, com base em qualquer relação (obrigacional ou real) que lhe confira a posse ou a detenção da coisa (a título de usufrutuário, locatário, credor pignoratício, etc.)» (Pires de Lima — Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, III, pág. 103.

Ser-se-á tentado assim a supor que, fundando o demandado a sua posse num contrato preliminar de venda, que a estabeleceria através duma relação obrigacional, também poderia recusar, apesar de reconhecer a propriedade do demandante.

A verdade, porém, é que isso só poderá ser admitido, decerto, quando a lei consinta eficácia real ao contrato-promessa e, eventualmente, no caso de ser possível a sua execução específica, nos termos do art. 830.º do Código Civil.

Ora quanto à primeira hipótese, não pode, certamente, reconhecer-se que a entrega do andar ao promitente comprador constitui um efeito legal do contrato, uma vez que, para tal, necessária e expressamente se impõe no art. 413.º do Código Civil que ele tenha sido celebrado por escritura pública, já que está em causa a alienação de um imóvel. E este requisito falta, evidentemente.

Quanto à segunda hipótese, a execução específica, ainda que não fosse então exigida a forma necessária ao contrato definitivo (como uma certa corrente o exige — é o caso do Prof. Vaz Serra, *Rev. Leg. Jurs.*, 100.º, pág. 195; 102.º, pág. 181; 104.º, págs. 138 e seg. e 105.º, pág. 255 e do ac. do Supremo, de 29-3-1968 — Bol. n.º 175, pág. 272 —) está excluída pela convenção em contrário que a estipulação de um sinal ou duma pena implica, por lei (art. 830.º-2 do Código Civil).

Relutamos efectivamente em ver, neste passo, uma verdadeira presunção legal — pois a fórmula do preceito «entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal» não parece significar, em rigor, que da estipulação deste se infira a existência duma cláusula recusando a execução específica do contrato preliminar, mas antes que, sendo normalmente essa a vontade conjectural das partes, se entende como formulada a «convenção em contrário», o que é diferente de inferir que terá sido efectivamente estatuída.

A ser isto uma presunção, impreterivelmente teria então de ser uma presunção *juris et de jure*.

De qualquer modo e quando assim se não pensasse e se preferisse supor, como pretendem os Apelantes, a existência duma simples presunção *tantum juris*, a verdade é que não foi de modo algum ilidida a ilação nela encerrada.

Não teria então relevância o facto de a defesa, no seu conjunto, ser contrária à presunção legal, face ao disposto no art. 350.º-1 do Código Civil, os Réus, ora Apelantes teriam imprescindivelmente de ter alegado, para o provarem, que, sem embargo do sinal, as partes recusaram a sus-

ceptibilidade de recusa de celebração do contrato definitivo mediante a perda do sinal ou a sua restituição em dobro — alegação que manifestamente não foi feita.

De todo o exposto, há-de concluir-se — como se conclui — não servir o contrato preliminar em apreço para fundamentar uma posse susceptível de paralisar a reivindicação.

Porque ele não pode ter eficácia real, por falta da forma especificamente exigida para esse efeito (art. 413.º do Código Civil).

Porque, estipulado sinal, como foi, as partes ficaram com o direito de se escusar à celebração do contrato definitivo, mediante a perda dele ou a sua restituição em dobro.

Neste ponto só poderá, pois, confirmar-se a sentença, improcedendo de pleno direito as conclusões do recurso que pretendem impugná-la. Passando à reconvenção.

Os Apelantes sustentam que formularam dois pedidos reconventionais em alternativa:

a) A condenação dos Apelados no cumprimento da obrigação a que se vincularam e no reconhecimento do direito dos Apelantes a recusarem a sua prestação enquanto os Apelados não prestarem a sua (arts. 30.º e 31.º da Contestação);

b) Resolução do contrato e condenação dos Apelados na restituição do sinal em dobro (artigo 40.º da Contestação).

Quanto ao primeiro pedido, é duvidoso que possa considerar-se, em rigor, um pedido reconvenicional, pois parece ter natureza essencialmente formal que não extravasa da defesa para constituir, como a reconvenção o requer, uma acção de retorno.

Seja porém como for, certo é que este pedido, pelo que se deixou dito, é improcedente. Não pode condenar-se os Apelados na execução específica do contrato preliminar, porque a estipulação do sinal dá-lhes direito, como se viu, a recusarem a realização da venda. E isto arruma a questão.

Ocupemo-nos, pois, do segundo pedido.

— Poderá conhecer-se da resolução (injusta) da contraparte, para condená-la na restituição do sinal em dobro?

— A sentença recusou-o. E cremos que bem.

Nos termos do preceituado na al. a) do artigo 274.º-2 do Código de Processo Civil, a reconvenção só será admissível quando o pedido emergir «do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa».

Ora o facto que serve de fundamento à acção é, nuamente, pura e simplesmente, a ocupação pelos Apelantes dum andar que é propriedade dos Apelados. É indubitável que o direito à resolução do contrato-promessa e restituição do sinal em dobro não emerge da ocupação — mas, tão-somente, do alegado incumprimento contratual da outra parte.

Por seu turno, o facto que serve de fundamento à defesa é a celebração dum contrato preliminar de compra e venda. Os Apelantes, porque só isso poderia justificar a manutenção da sua posse, pretendem que

se encontram a habitar a casa com base num contrato-promessa de compra e venda que têm cumprido religiosamente.

Pois bem. De tal facto não emerge um direito de resolução com restituição em dobro do sinal, porque esse efeito só podia firmar-se, apoditicamente, no incumprimento da contraparte.

Com fundamento na sua defesa, o único pedido reconvenicional que, à face da al. a), *in fine*, do art. 274.º-2 do Código de Processo Civil seria admissível deveria portanto ser o da condenação na celebração do contrato definitivo, ou seja, a execução específica, essa mesma que, como se viu, está excluída na hipótese vertente, em face da estipulação de um sinal.

Improcede, por conseguinte, também neste passo o recurso, não sendo aceitável a alegação de que o processo não continha já todos os elementos indispensáveis a uma decisão conscienciosa e, bem assim, improcede ainda a alegação de que o sancionador terá deixado, indevidamente, de conhecer de factos articulados de que devesse tomar conhecimento, visto que, como acima cremos ter amplamente demonstrado, tal conhecimento era descabido no presente processo, e só em acção especificamente movida pelos ora Apelantes contra os Apelados poderão os primeiros intentar demonstrar que cumpriram aquilo a que se obrigaram, e foram os segundos que não cumpriram e pela injusta resolução do contrato se constituíram na obrigação de restituição do sinal em dobro.

Termos em que se nega provimento à apelação, com custas pelos Apelantes, assim se confirmando a sentença.

Lisboa, 3 de Março de 1978.

Jorge H. da Cruz Pinto Furtado, Norberto Cecílio de Freitas Sardinha e Raul Moreira de Andrade.

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

I. Entre autores e réus, partes na acção decidida pelo presente acórdão, foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um andar, com entrega de sinal, nele se declarando que os promitentes vendedores «entregam neste acto ao promittente vendedor uma chave do referido andar para o poder habitar desde já».

Os promitentes vendedores, fazendo seu o sinal recebido, intentaram contra os promitentes compradores a acção referida, de reivindicação, pedindo a condenação dos réus na entrega do andar.

Estes, porém, reagiram, contestando e reconvindo, alegaram a posse legítima do andar fundada na referida cláusula e, acusando os promitentes vendedores do não cumprimento do contrato promessa referido, pediram, em alternativa, que os Autores fossem condenados a cumprir o contrato, reconhecendo o direito de recusa dos réus, ou na resolução do contrato e restituição do sinal em dobro.

Na primeira instância foi a acção julgada procedente e não admissível a reconvenção, por decisão confirmada pelo acórdão anotado.

2. Este acórdão decidiu não poder ser reconhecida eficácia real ao contrato promessa de compra e venda quando este não haja sido celebrado por escritura pública, conforme dispõe o artigo 413.º do Código Civil e, por outro lado, declarou impossível a sua execução específica, quando haja sido estipulado sinal ou uma pena, uma vez que esta e aquele implicam, por lei, essa impossibilidade, como se infere do n.º 2 do art. 803.º do Código Civil.

Por outro lado, ao abrigo do disposto no artigo 274.º, 2, alínea a), do Código de Processo Civil, negou que o réu, promitente comprador, em acção de reivindicação contra ele proposta pelo promitente vendedor, possa pedir, reconvindo, a restituição do sinal em dobro, por incumprimento do contrato promessa de compra e venda entre ambos celebrado, uma vez que o pedido reconvenicional tem como fundamento o *incumprimento* do contrato promessa, pelo autor, ao passo que o facto que serve de fundamento à acção é a ocupação e o facto que serve de fundamento à defesa é a celebração do contrato que o réu alega ter cumprido.

Diz-se no acórdão que o possuidor, não proprietário, poderá recusar a restituição, nas acções de reivindicação, sem negar o direito de propriedade do autor, «com base em qualquer relação (obrigacional ou real) que lhe confira a posse ou a detenção da

coisa (a título de usufrutuário, locatário, credor penhoratício, etc.)», citando Pires de Lima e Antunes Varela (1).

E acrescenta: «ser-se-á tentado assim a supor que, fundando o demandado a sua posse num contrato preliminar de venda, que a estabeleceria através de uma relação obrigacional, também poderia recusar, apesar de reconhecer a propriedade do demandante».

«A verdade, porém, é que isso só poderá ser admitido, decerto, quando a lei consinta eficácia real ao contrato promessa e, eventualmente, no caso de ser possível a sua execução específica, nos termos do artigo 830.º do Código Civil».

Todavia, o contrato promessa, no dizer do acórdão, não podia fundamentar uma posse susceptível de paralisar a reivindicação, uma vez que não tinha eficácia real, por falta de forma (artigo 413.º do Código Civil) e, por outro lado, «porque estipulado o sinal, como foi, as partes ficaram com o direito de se escusar à celebração do contrato definitivo, mediante a perda dele ou a sua restituição em dobro».

Relativamente à inadmissibilidade da reconvenção, ponderou o acórdão que, sendo a ocupação do andar o facto jurídico que serve de fundamento à acção, não pode dizer-se que o direito de resolução do contrato-promessa e restituição do sinal em dobro, que constituem o objecto do pedido reconvenicional, emergem do mesmo facto.

É indubitável, acrescenta o acórdão, «que o direito à resolução do contrato-promessa e restituição do sinal em dobro não emerge da ocupação — mas tão somente do alegado incumprimento contratual da outra parte.»

Também do facto que serve de fundamento à defesa — o cumprimento do contrato pela banda do réu — não emerge, como é óbvio, o direito de resolução do contrato-promessa de compra e venda com a restituição do sinal em dobro, uma vez que este só pode firmar-se no incumprimento do contrato pela banda do autor.

(1) *Código Civil Anotado*, vol. III, pág. 103.

3, O contrato-promessa, tendo em vista assegurar a realização futura do contrato prometido que, de momento, por qualquer circunstância (2), não pode ser celebrado, é uma convenção por virtude da qual os outorgantes, ou apenas um deles, se obrigam a celebrar o contrato prometido.

Através do contrato-promessa surge a obrigação de contratar, que se traduz numa prestação de facto por parte daqueles que se obrigam a contratar todos os actos indispensáveis à celebração do contrato que os outorgantes tiveram em vista, inclusivamente a declarar a sua vontade que conduz à sua conclusão.

O contrato-promessa é, assim, fonte de obrigações, em que o devedor fica adstrito à celebração do contrato prometido, não lhe sendo atribuída eficácia real, a não ser nos casos previstos no artigo 413.º do Código Civil.

Daqui resulta que não é legalmente possível atribuir eficácia real ao contrato-promessa, a não ser nos casos de promessa de alienação ou oneração dos bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo, quando as partes assim hajam convencionado por escritura pública (3).

Não vá julgar-se, porém, que, mesmo no caso de haver sido celebrado um contrato-promessa de alienação ou oneração de imóveis, ou de móveis sujeitos a registo por mero efeito de contrato-promessa, logo fica constituído ou transferido o direito real que os outorgantes do contrato-promessa pretendem.

A constituição ou transferência do direito real só se dá através do contrato prometido, bem podendo este não vir a ser celebrado por culpa de qualquer dos outorgantes, dando lugar à sua resolução e a indemnização por falta de cumprimento, ou, então, a que seja proferida sentença que produza

(2) Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, 2.ª ed., vol. I, págs. 63, Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 3.ª ed., págs. 283, Abel Pereira Delgado, *Do Contrato Promessa*, pág. 13; Pedro Assunção Barbosa, *Do Contrato Promessa*, pág. 4 e segs.

(3) Antunes Varela, *ob. cit.*, pág. 171.

efeitos de declaração negocial do contraente faltoso, conforme dispõe o artigo 830.º do Código Civil.

Os contraentes de um contrato-promessa criam, por força do mesmo contrato, um crédito que se traduz, para cada um, unicamente no direito à celebração do contrato prometido.

Ora, quando se trate de um contrato-promessa de alienação ou oneração de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo — e só neste caso a lei consente eficácia real ao contrato-promessa, quando conste de escritura pública — não podem haver-se como alienados ou onerados os bens referidos por força do contrato celebrado. A alienação ou a oneração só tem lugar quando o contrato-promessa for cumprido, isto é, quando for celebrado o contrato prometido por ambos os outorgantes, ou proferida sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, desde que a isso se não oponha a natureza da obrigação assumida.

Antes disso, mesmo que haja sido feito o registo a que se refere o artigo 413.º do Código Civil, o titular do crédito emergente do contrato-promessa de alienação ou oneração só tem direito à celebração de um contrato de alienação ou oneração, direito esse que, uma vez registado, tem efeito para com terceiros, conforme se infere da alínea g) do art. 2.º e artigo 9.º do Código de Registo Predial.

Daqui resulta que, registada a promessa, são ineficazes todas as disposições do proprietário sobre os bens imóveis ou móveis sujeitos a registo que impeçam ou dificultem o cumprimento da prestação emergente do contrato-promessa⁽⁴⁾.

4. No caso do acórdão em análise houve um contrato-promessa de compra e venda de um andar com entrega de sinal, tendo os contraentes declarado que os promitentes vendedores entregaram no acto da promessa, ao promitente comprador, a chave do mesmo andar, para este o poder habitar desde logo.

(4) Vaz Serra, *Bol.* 77, 28 e *Contrato-Promessa*, Separata do *Bol.*, n.º 76, págs. 109, Almeida Costa, *ob. cit.*, págs. 291; e Antunes Varela, *ob. cit.*, 2.ª ed., vol. I, pág. 264.

Assim, o contrato celebrado não teve por objecto a transferência do direito de propriedade do andar para o promitente comprador nem a constituição de qualquer direito real que obstasse ao reconhecimento do direito de propriedade invocado pelo promitente vendedor sobre o referido andar e à sua restituição, mas tão somente a obrigação, para os outorgantes, de celebrar o contrato de compra e venda do mesmo andar. Só depois de concluído este contrato se verificaria a transferência do direito de propriedade para o comprador, face ao disposto no artigo 408.º do Código Civil.

Não podia, pois, em circunstância alguma, sem que celebrado fosse o contrato de compra e venda ou proferida sentença constitutiva que substituísse a declaração negocial do faltoso, ser negado o direito de propriedade do andar invocado pelo promitente vendedor e recusada a sua entrega.

Na verdade, a transferência da propriedade só teria lugar depois de celebrado o contrato de compra e venda ou depois de proferida a sentença em substituição da declaração do contraente faltoso, nos termos do artigo 830.º do Código Civil. Antes de haver tal contrato ou uma tal sentença, não podia deixar de ter-se por indevida a recusa por parte do promitente comprador, que nenhum título — modo de adquirir o direito de propriedade — podia invocar como fundamento da sua recusa.

5. Pode, porém, dizer-se que o promitente comprador passou a habitar o andar por força do contrato-promessa celebrado e, por isso, enquanto este se mantiver, o promitente vendedor é obrigado a consentir que aquele continue a habitá-lo, podendo, assim, recusar a entrega consequente do reconhecimento do direito de propriedade.

Como já vimos, porém, o contrato-promessa de compra e venda não justifica a recusa de entrega, por não ser nenhum daqueles casos previstos na lei em que a restituição pode ser recusada.

O que acaba de dizer-se, porém, não impede que se atribua natureza obrigacional ao facto de o promitente vendedor consentir, enquanto não for celebrado o contrato de compra

e venda, na habitação pelo primitente comprador do andar prometido vender.

Se uma tal obrigação, por parte do promitente vendedor, não vier a ser cumprida, o promitente comprador não pode recusar a entrega do andar, mas pode exigir, do promitente vendedor, quando este falte culposamente ao cumprimento da obrigação, que o indemneze dos prejuízos que lhe causa o incumprimento — artigo 798.º do Código Civil.

É claro que, se houver sinal passado, tem de haver-se por incluído no montante deste o dos prejuízos resultantes do incumprimento por parte do promitente vendedor, uma vez que, quando convencionado, salvo estipulação em contrário, a sua existência impede o promitente comprador de exigir qualquer outra indemnização pelo não cumprimento que não seja a restituição do seu montante em dobro, conforme se infere do art. 442.º, 3, do Código Civil,

No caso em apreço, havia sido entregue um sinal pelo promitente comprador ao promitente vendedor e, por isso, entendendo-se que este, no contrato-promessa, se obrigou a consentir que, desde logo, aquele passasse a habitar o andar que ambos se obrigaram a vender e a comprar, respectivamente, da propositura da acção de reivindicação do andar por parte do promitente vendedor resulta, para ele, a obrigação de indemnizar o promitente comprador, uma vez que por culpa sua não haja sido cumprida a obrigação.

6. Delineada a acção nos termos que já vimos, é de concluir que o pedido formulado pelo autor, da entrega do andar, teve por fundamento a ocupação indevida por parte do promitente comprador, uma vez invocado também, como não podia deixar de ser, o facto jurídico que deu origem à propriedade, que é a causa de pedir nas acções de reivindicação⁽⁵⁾. Os réus

(5) Alberto dos Reis, *Rev. de Leg. e Jur.*, 84, págs. 137, e *Código de Processo Civil Anotado*, vol. III, págs. 122, Manuel Salvador, *Elementos da Reivindicação*, págs. 50 e Jacinto Rodrigues Bastos, *Direito das Coisas*, págs. 143.

defenderam-se alegando posse legítima do andar reivindicado, face ao clausulado no contrato-promessa de compra e venda que celebraram com o autor e pediram, em reconvenção, que estes fossem condenados no cumprimento do contrato celebrado, reconhecendo o seu direito de recusa, ou na resolução do contrato e restituição do sinal em dobro.

O artigo 274.º, alínea a), do Cód. Proc. Civil permite ao réu formular pedidos reconventionais contra o autor, na acção intentada por este contra aquele, quando estes pedidos emergem do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa. É *a contra acção* intentada pelo réu cruzada contra o autor de que nos fala Alberto dos Reis (6), só possível quando o pedido reconvenicional emerge do acto ou facto jurídico que serve de fundamento à acção ou do acto ou facto jurídico que serve de fundamento à defesa.

Só pode haver reconvenção, porém, «quando o pedido do réu não é mera consequência necessária da defesa por ele deduzida» (7).

Ora, quando o réu pediu que lhe fosse reconhecido o direito de recusa nada mais fez do que opor-se ao pedido da entrega formulado pelo autor e não pode dizer-se que os pedidos reconventionais formulados hajam surgido ou resultado do acto ou facto jurídico que fundamentou o pedido do autor — a propriedade e a ocupação indevida — ou do acto ou facto jurídico que serviu de fundamento à defesa — o contrato-promessa de compra e venda que, em seu entender, justificava a ocupação do andar — pela simples razão de que de nenhum deles derivam os pedidos formulados pelo réu.

(6) *Comentário ao Código de Processo Civil*, vol. III, págs. 99.

(7) Alberto dos Reis, *Comentário Cit.*, vol. III, págs. 102.