

Direito das Obrigações I

Caso prático - Introdução à matéria do sinal

Augusto celebrou, por escrito com Bento, um contrato nos termos do qual, mediante o adiantamento de 80.000 €, Bento assumiu a obrigação de vender ao primeiro uma propriedade murada em Sesimbra, denominada “Quinta” por 160.000 €, até ao final de Setembro de 2011. Augusto, por seu turno, declarou que compraria a quinta e marcaria a compra e venda para duas semanas depois de o banco aprovar o financiamento.

Para que Augusto pudesse visitar a quinta com o avaliador do banco, Bento entregou-lhe as chaves do portão da quinta e os documentos do imóvel.

No final de Agosto desse ano, antes da resposta do banco, Bento vendeu a quinta a Carlos por 340.000 €.

Ao saber do sucedido, Augusto declara a Bento que vai executar o acordo e que, em qualquer caso, não entregava a quinta a Carlos até que lhe sejam pagos 260.000 €.

Bento afirma que o contrato é inválido por falta de forma, e que, na pior das hipóteses, apenas entregará a Augusto 160.000 €.

- a) Qualifique o contrato entre Augusto e Bento, considerando a questão da sua validade.
- b) Pronuncie-se quanto aos direitos de Augusto sobre Bento, e/ou sobre Carlos, tendo presente as declarações das partes.

A primeira parte da hipótese deste caso prático tem a ver com um acordo celebrado entre o Augusto e o Bento, e está aqui qualificado como um contrato, expressamente, e tem aqui também definido qual é o seu objecto, e o objecto deste contrato é a obrigação de o Bento vender ao Augusto uma quinta de que é proprietário, e isto é a primeira parte da hipótese, sem entrarmos ainda na questão da entrega do dinheiro que está aqui prevista.

Vamos ficar pela primeira parte, apenas pela caracterização da relação jurídica estabelecida entre o Augusto e o Bento.

De acordo com aquilo que temos andado a ver, já temos estado a falar de um contrato, que é um contrato paradigmático no direito das obrigações, porque é um contrato que tem um regime bastante amplo e que tem um regime bastante rico, no ponto de vista dos seus efeitos que é o contrato promessa. O contrato promessa vem previsto no regime dos artigos 410 e seguintes do Código Civil e tem várias tipologias e algumas modalidades diferentes, tem uma possibilidade de ser um contrato com eficácia real, nos termos do artigo 413, mas tem a

possibilidade também de ser uma promessa vinculante entre as partes, ou unilateral, e temos que ir aqui analisar também esse aspecto, mas principalmente, temos que saber o que é um contrato promessa, em que é que consiste um contrato promessa e qual é verdadeiramente o conteúdo material do contrato promessa.

O contrato promessa é um acordo em que os promitentes, ou um dos promitentes, se obriga a celebrar um contrato futuro e neste caso da hipótese, é um contrato de compra e venda, mas nós podemos considerar contrato promessa de trabalho, contrato promessa de prestação de serviços, contrato promessa de mandato, contrato promessa de empreitada, contrato promessa de comodato, contrato promessa de locação, contrato promessa de arrendamento, o que nós quisermos, e portanto, um contrato promessa é um contrato modelo porque ele serve para uma multiplicidade de contratos, segundo este regime do artigo 410 e seguintes, sendo que, realmente o regime mais rico do regime do contrato promessa está muito associado ao regime da compra e venda, principalmente pela disposição de bens imóveis do artigo 410 nº 3, mas não é necessário que o contrato promessa verse sempre sobre esse tipo de contratos, mas nos contratos promessa, todos eles têm um traço característico comum, em que o objecto do contrato promessa é um outro contrato e isso é comum em todos os contratos promessa, e portanto, o objecto do contrato promessa, é o contrato prometido, que é o contrato que as partes se obrigam a celebrar, ou que a parte se obriga a celebrar.

As partes no contrato promessa são qualificadas como promitentes, porque o objecto do contrato promessa é outro contrato, que é o contrato que irá ser realizado no futuro pelas partes.

Neste caso da hipótese, a história diz-nos que o contrato celebrado entre o Augusto e o Bento, é um contrato promessa de compra e venda e temos aqui claramente a indicação disso, quando a hipótese nos diz que há um contrato nos termos do qual mediante o adiantamento de 80.000 € Bento assumiu a obrigação de vender ao primeiro uma propriedade, e portanto, o contrato promessa que está aqui em causa, é um contrato promessa de compra e venda.

Sendo um contrato promessa de compra e venda, temos que ver quem é que promete o quê;

- a) Se apenas é o Bento que assume essa obrigação, e neste caso tínhamos um contrato promessa em que apenas uma das partes se vinculava á celebração do contrato futuro e a outra parte nada dizia, e portanto, tínhamos um contrato promessa unilateral.

- b) Ou se ambas as partes se vinculam a celebrar um contrato.

No caso desta hipótese, ambas as partes se vinculam a celebrar um contrato, porque na parte final do primeiro parágrafo da hipótese, nós vemos aqui, que Augusto por seu turno, declarou que compraria a quinta e que marcaria a compra e venda para duas semanas após a aprovação do financiamento pelo banco, portanto, o Bento promete vender e o Augusto promete comprar.

Temos um contrato promessa, cujo objecto é a celebração de um contrato de compra e venda de um bem imóvel e é um contrato promessa de compra e venda vinculante, porque vincula as partes á celebração de um contrato futuro que é a celebração de um contrato de compra e venda.

O objecto do contrato promessa, volto a referir, é a celebração de um outro contrato e isso está ressalvado na própria lei no artigo 410 nº 1, na parte inicial onde diz *“à convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato”*, portanto, o objecto de um contrato promessa, é um outro contrato.

A questão a seguir é saber qual é o regime do contrato promessa, e o que diz o artigo 410 nº 1, tem que ser lido até ao fim pois está lá tudo dito, e o que diz o artigo 410 nº 1, é que, há um contrato promessa e neste caso, são em regra, aplicáveis as regras do contrato prometido, ***o chamado principio da equiparação que é um dos princípios caracterizadores do regime do contrato promessa***, salvo, *“exceptuadas as relativas á forma e as que pela sua razão de ser não se devam considerar extensivas ao contrato promessa”*, e então aqui já carece de uma análise interpretativa do artigo, porque partindo do texto, de que o contrato promessa tem aplicado o regime do contrato prometido, esta norma diz que há excepções.

- 1) Uma excepção importante é a da forma.
- 2) E a outra excepção são as normas que pela sua razão de ser, do regime do contrato prometido, não possam ser aplicáveis ao contrato promessa.

A primeira é relativamente fácil, porque a forma, nós sabemos que a regra geral no âmbito dos contratos, é a liberdade de forma e sabemos que há contratos, em que o legislador exige uma forma legal específica, por exemplo, num contrato de compra e venda de bens imóveis, temos que ir ver se estamos aqui a falar de um contrato promessa que tem como objecto uma compra e venda de um bem imóvel, e se no artigo 410 diz que não se aplica a forma do objecto do contrato promessa, portanto, do contrato de compra e venda, não vamos aplicar essa forma.

E qual é a forma, se o Augusto e o Bento tivessem celebrado um contrato prometido, que é o que eles iriam celebrar, se eles quisessem celebrar um contrato prometido e o tivessem feito tinha que respeitar

a forma do artigo 875, porque no contrato de compra e venda, há uma exceção ao artigo 219. Há um princípio geral no nosso ordenamento que é o princípio geral da liberdade de forma, mas esse princípio comporta exceções e o artigo 219, que é o artigo geral dos negócios jurídicos, estabelece no seu texto, que há o princípio da liberdade de forma, assim como diz a lei no artigo 219, *“a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei o exigir”*, ora bem, o artigo 875 é exactamente um caso em que a lei exige uma forma e é uma exceção ao princípio da liberdade de forma, e portanto, quando eu celebro um contrato de compra e venda de um bem imóvel, eu tenho que respeitar a forma do artigo 875, sob pena de o negócio jurídico de compra e venda, se não respeitar essa forma, ser nulo nos termos do artigo 220.

O artigo 219 estabelece o princípio da liberdade de forma, ele próprio comporta algumas exceções que são aquelas que estejam descritas na lei, e se essa forma que está descrita na lei não for respeitada, aplica-se a consequência que está descrita no artigo 220, que diz que quando há uma forma legal exigida, e ela não é respeitada, o negócio é nulo por vício de forma.

No âmbito do contrato promessa, voltando ao artigo 410, pois é sobre um negócio de compra e venda que estamos a tratar, apesar de haver o princípio da equiparação, ou seja, aplicarem-se as regras ao contrato promessa de compra e venda do regime da compra e venda do artigo 874 e seguintes, porque diz *“à convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido”*, portanto, quer dizer que nós para interpretarmos o o contrato promessa de compra e venda temos que ir ver o regime do contrato que as partes pretendem celebrar, e portanto, o regime do contrato de compra e venda, é importante para a compreensão do regime aplicável ao contrato promessa, mas depois sabemos que desse regime excluimos duas coisas;

- a) Excluimos as normas da forma, não aplicamos o artigo 875.
- b) E excluimos as normas que pela sua razão de ser não possam ser aplicadas ao contrato promessa.

Por exemplo, no regime da compra e venda, uma norma, que pela sua razão de ser que não pode ser aplicada ao contrato promessa são os efeitos do negócio jurídico, seja ele qual for, no caso da compra e venda são os efeitos da compra e venda que estão no artigo 879, porque uma coisa é a compra e venda, e outra coisa é o contrato promessa de compra e venda, pois eu não posso aplicar ao contrato promessa de compra e venda, os mesmos efeitos que estão consagrados para o contrato prometido, que é um contrato de compra e venda, e portanto, essa norma, pela sua razão de ser, não pode ser aplicada ao contrato

promessa de compra e venda.

Mas há outras normas que podem, a legitimidade das partes, os aspectos relacionados com a licitude dos objectos e isso deve ser aplicado ao contrato promessa de compra e venda. Agora, naturalmente, que as normas que dizem respeito aos efeitos do contrato prometido, não podem ser aplicados ao contrato promessa, sob pena de fundirmos os efeitos do contrato promessa com o contrato prometido e serem a mesma coisa, e não se vê isso aqui, pois uma coisa é prometer vender e outra coisa é vender, enquanto eu prometo vender, não transfiro a propriedade, estou a prometer vender, não estou a vender, e portanto, os efeitos não podem ser os mesmos. Portanto, é esta interpretação que se deve dar ao artigo 410 nº 1.

Neste caso começaríamos por dizer que este é um contrato promessa de compra e venda, celebrado entre o Augusto e o Bento, cujo regime está consagrado no artigo 410 nº 1. A compra e venda que é o contrato prometido, é regulado pelos artigos 874 e seguintes, não se aplicará ao regime da promessa de compra e venda, o regime da compra e venda no que diz respeito á forma, desde logo porque o artigo 410 nº 1, parte final, afasta essa possibilidade, e as outras normas que pela sua razão de ser, também não se devam aplicar, e essas normas que servem para genericamente para a interpretação de todos os contratos, que são aquelas que caracterizam efectivamente o contrato.

Claro que aquelas normas que são estruturantes do contrato de compra e venda, quanto aos seus efeitos, não se aplicam ao contrato promessa de compra e venda, porque um contrato promessa de compra e venda é um contrato meramente obrigacional, tendo um efeito obrigacional que é o de celebrar um contrato, que é a de ficar com a obrigação, nos termos do artigo 397, de cumprir uma obrigação, que é cumprir uma prestação de celebrar um facto jurídico que é a obrigação de celebrar um contrato que prometo, e essa é que é a minha obrigação que resulta de um contrato promessa, pois não existe a obrigação de entregar a coisa, nem a obrigação de pagar o preço, não existe nenhuma obrigação dessas, são só obrigações de compra e venda, e no caso desta hipótese, que é uma compra e venda, essas são as obrigações que resultam de um contrato promessa, que é a de celebrar um contrato de compra e venda, mais nada, porque o resto já são efeitos da compra e venda.

Forma do negócio

Resulta do artigo 410 nº 2, e há aqui uma lógica na interpretação deste artigo.

A regra no contrato promessa é a do artigo 410 nº 2, e só se aplica forma escrita, e de acordo com o artigo 410 nº 2, só há contrato promessa quando o contrato prometido tem a forma legal exigível, ou

por documento particular ou por documento autentico.

Para se saber qual é a forma do contrato promessa, tem que se ir ver sempre a forma do contrato prometido, porque se não se souber a forma do contrato prometido, ao ler-se o artigo 410 nº 2 não há forma de sair daqui ao dizer, o artigo começa com um advérbio, “*porém*” ou seja, na sequencia do artigo 410 nº 1, e nós acabamos a leitura do artigo 410 nº 1, a forma não é a do contrato prometido, porque há uma forma para o contrato promessa, e diz o artigo 410 nº 2 “*porém, a promessa respeitante á celebração de contrato para o qual a Lei exija documento, quer autentico, quer particular (...)*”, portanto, quer dizer que o contrato promessa que verse sobre a realização de um contrato prometido, que a lei exija para a celebração de um contrato, um documento escrito ou forma escrita, seja um documento autentico, seja um documento particular meramente rubricado pelas partes, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula, consoante o contrato promessa seja unilateral ou bilateral.

O que o artigo 410 nº 2 está a dizer é, que o contrato promessa só tem a forma válida, se respeitar a forma que estava prevista no artigo 410 nº 2, e essa forma descobre-se por aferição com a forma que a lei estabelece para o contrato prometido. Temos que ir ver o regime do contrato prometido e ver o que é que a lei diz.

No caso desta hipótese, o que nos está a ser dito é que o Augusto e o Bento estão a prometer comprar e vender, respectivamente, um bem imóvel que é uma quinta, então, indo ao artigo 410 nº 2, se souber de cor o artigo 875, já se sabe que só há compra e venda de bens imóveis se houver uma escritura publica, mas se não se souber o exposto no artigo 875, ao olhar para o artigo 410 nº 2, não se sabia qual era a forma do contrato, aqui neste caso tinha que se ir ver o regime da compra e venda, e ver se há lá alguma excepção quanto á forma, e por acaso há, e como existe o artigo 875 que diz que, a compra e venda de bens imóveis só é válida por documento autentico ou autenticado, então, quer dizer que o contrato promessa de compra e venda de um imóvel, só é válido nos termos do artigo 410 nº 2, e nos termos do artigo 410 nº 2, tem que ter a forma escrita e a forma escrita não é suficiente, tem que ser assinado por ambas as partes, ou por uma, mas neste caso por ambas porque o contrato é bilateral.

Há aqui uma questão superveniente que é a de saber se se aplica a este contrato entre Augusto e Bento o exposto no artigo 410 nº 3? É que se for o caso, ainda temos mais requisitos, não basta ser só um documento assinado por ambas as partes, e aqui não se aplica este artigo que diz “*no caso de promessa respeitante à celebração do contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício ou fracção autónoma dele (...)*”, portanto aqui, não são todos os bens imóveis que estão no artigo 410 nº 3, os bens imóveis são os tipos que não estão

associados a edifício ou fracção autónoma, não têm a regra da forma que está no artigo 410 nº 3, pois isto é uma quinta que é um prédio rustico.

Neste caso prático temos o artigo 410 nº 2, e o artigo 410 nº 3 que nesta hipótese, não se aplica, porque nesta compra e venda não diz respeito a móvel, fracção ou edifício, e portanto, a forma aqui neste caso, é a forma escrita nos termos do artigo 410 nº 2.

Quanto á primeira questão que tinha a ver com a validade do contrato, a validade do contrato entre Augusto e Bento parece que, este contrato promessa é formalmente válido, porque foi por escrito que é o que a lei exige, porque ambas as partes se vincularam por escrito, pois ambas assinaram um contrato e ambas se vincularam e ficaram adstritas ao cumprimento do contrato promessa, que foi a realização do contrato prometido, e portanto, o contrato promessa é um contrato formalmente válido e nada indica que haja elementos que conduzam à afirmação de que existam, aqui invalidades materiais no contrato, e portanto, a primeira questão está resolvida.

Na segunda parte desta hipótese temos a questão de saber sobre os direitos das partes.

Conteúdo do contrato

Temos que começar a falar do facto de que Bento vende a quinta a Carlos o que desde logo, impossibilita o cumprimento do contrato promessa com Augusto, e logo, á partida isto tem um efeito, pois há aqui um incumprimento de um contrato e nos termos do regime do incumprimento, genericamente, havendo uma impossibilidade culposa do incumprimento, nos termos do artigo 801 do Código Civil, e de acordo com o artigo 801, Bento irá responder perante o Augusto como se tivesse faltado culposamente ao cumprimento da obrigação e isto irá ter como consequência desde logo, eventualmente que o Bento poderá vir a ter que de indemnizar o Augusto nos termos do artigo 798.

Agora vamos ver se este regime se aplica aqui integralmente, considerando a existência do sinal e vamos ver o regime do sinal (artigo 440 e seguintes) e vamos ver como é que se regula.

A primeira regra a pensar aqui é na impossibilidade do cumprimento, porque o Augusto vende o bem a um terceiro e a impossibilidade do cumprimento leva-nos ao regime da impossibilidade culposa do cumprimento das obrigações, genericamente, aplica-se a todos os contratos será o regime do artigo 801 em articulação, neste caso, com o artigo 798 (impossibilidade culposa).

A seguir, de acordo com os dados da hipótese, vamos ver os efeitos do Augusto ter entregue ao Bento cerca de 80.000 € e a partir deste

momento temos que ir ver o artigo próprio que é o artigo 441 **“Contrato promessa de compra e venda”**, dentro do regime do incumprimento e do sinal, diz o artigo *“no contrato promessa de compra e venda presume-se que tem caracter de sinal toda a quantia entregue pelo prominente comprador ao promitente vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio do pagamento de preço”* e este artigo vem presumir que as quantias entregues, mesmo a esse título, têm caracter de sinal.

Se assim for, o regime que se deve aplicar, e a primeira questão é saber se as partes, podem ou não podem ilidir esta presunção, pois o artigo não diz que admite hipótese em contrário, o que diz é que *“na compra e venda presume-se que tem caracter de sinal”*, pois não tem a mesma forma, por exemplo, no artigo 1260 nº 3, onde se diz o que é uma presunção, que não tem nada a ver com isto que estamos a falar, mas tem a ver com a diferença de técnica legislativa usada ao dizer *“a posse adquirida por violência é sempre considerada de má-fé (...)”* isto é uma presunção inilidível e não há possibilidade de contrariar esta presunção legal, ao contrário do artigo 441 onde se **“presume”**, e portanto, quer dizer, que a presunção, pode ser uma presunção ilidível, ou seja, pode-se contrariar o que está no artigo 441, desde que se consiga afastar essa presunção e para se afastar essa presunção não basta as partes dizerem que escreveram lá adiantamento, as partes têm que fazer prova complementar de que aquele adiantamento corresponde efectivamente a um adiantamento e não a um sinal, o que geralmente é muito difícil num contrato promessa, porque geralmente as pessoas entregam como entregam um sinal sem estar percebido e explicitado porque é que aquilo é um adiantamento e não é um sinal, e como as partes qualificam apenas isto como adiantamento, e não incluem lá o preço que será deduzido no valor, e que aquilo já é considerado o valor nos termos do pagamento do artigo 879 nos efeitos num contrato de compra e venda, e se só lá põem adiantamento, o adiantamento pode ser facilmente ilidível pois não é prova bastante para ilidir a presunção, porque o legislador tende a considerar que é um sinal e neste caso prevalece o entendimento e a interpretação do legislador.

Neste caso, tudo leva a crer que aqui é que houve a entrega do sinal, e portanto, o que o Augusto entregou ao Bento, foi um sinal no valor de 80.000 €, e como entretanto, houve um incumprimento de um contrato, temos que ir ver qual é o regime do incumprimento quando há sinal, e aí vamos ver o artigo 442, atenção que aqui não se aplica o artigo 830.

O artigo 442, é o regime do sinal, mas neste caso, aqui a questão subjacente é perceber duas coisas;

1º Onde está o regime do incumprimento do sinal é o artigo 442 nº 2 que tem três previsões diferentes;

- 1) O promitente que constitui o sinal não celebrar o negócio e perde o sinal.
- 2) O promitente que recebe o sinal incumprir, efeito, devolução em dobro.
- 3) O promitente vendedor entregar o bem ao promitente-comprador e este utilizar o bem com a permissão do promitente vendedor e ter a posse material do bem, e depois disto, o promitente vendedor incumprir o contrato.

E aqui nesta terceira situação as contas tornam-se mais complicadas porque ele tem direito na mesma aquilo que prestou, portanto, é-lhe devolvido o sinal que entregou, o promitente-comprador entrega o sinal, porque o dinheiro é seu, mas aí têm que ser feitos uns acertos nesses casos que é a diferença do valor do bem que estava acordado no contrato, e o valor pelo qual o bem foi efectivamente vendido, ou seja, o Augusto compra um bem por 80.000 €, entrega 10.000 € de sinal, o bem é-lhe entregue, ele passa a utilizar o bem e o promitente vendedor acaba por vender o bem a terceiro por 160.000 €. O que é que lucra mais o promitente-comprador a exigir?

Se fosse só pelo sinal em dobro, ele receberia muito pouco, se ele entregou só 10.000 € receberia 20.000 €, ele aqui, e olhando para o artigo 442, ultima parte, ia começar a fazer contas e teria que provar que houve tradição da coisa, ou seja, por exemplo uma casa onde ele já lá estivesse instalado com o acordo do vendedor no contrato de promessa de compra e venda.

Neste caso, se a caso foi comprada por 80.000 €, ele entregou 10.000 € e se o outro consegue vende-la por 160.000 €, ele vem aqui ao artigo 442 e vai pedir os 10.000 € de volta, e vai acertar o valor da indemnização, e as contas, são estas contas que estão aqui, ou seja, é o valor determinado á data do não cumprimento da promessa com a dedução do preço convencionado e então iria receber 80.000 € e neste caso, o promitente faltoso não ganha nem perde nada por ter incumprido o contrato, e fica exactamente igual como ficaria se tivesse feito o contrato com o promitente inicial.

E de acordo com os dados da hipótese, Augusto claramente não beneficia da tradição da coisa, pelo que não pode reclamar da alternativa do sinal em dobro, pois a indemnização vem prevista no artigo 442 nº 2, parte final. Por outro lado, Augusto não pode ir reclamar a casa a Carlos em face do exposto no artigo 830, que tem uma norma interessante que está prevista no código da execução específica e que tem como epigrafe “**contrato promessa**” e este artigo estabelece que pode haver execução específica, desde que não haja convenção em contrário, ou que possa haver uma sentença judicial que emita uma declaração equivalente à declaração do faltoso e aqui nesta hipótese tinha-mos logo um problema, é que o bem já tinha sido vendido e o bem

tendo sido vendido, não pode o tribunal colocar-se na posição do promitente vendedor, porque o promitente vendedor já não é o titular do bem, pois o titular do bem já é o Carlos, e neste caso, não pode o tribunal ir proferir uma declaração negocial de execução do contrato quando o bem já não está na esfera jurídica do promitente vendedor.

No caso desta hipótese, nem precisávamos de ir para essa interpretação, porque aqui, com os dados da hipótese, houve um sinal, e esse sinal, nos termos do artigo 830 nº 2, entende-se neste caso, havendo convenção em contrário, que as partes afastem a possibilidade da execução específica quando houver sinal, e neste caso, houve sinal.

O artigo 830 nº 3, tem uma exceção a este regime, mas não se aplica ao artigo 410 nº 3, quando é uma compra e venda de uma fracção autónoma ou de um edifício e neste caso é um prédio rustico, e neste caso é o artigo 410 nº 2, e portanto, como estamos perante o regime do artigo 410 nº 2, aplica-se o regime do artigo 830 nº 2, portanto, não há possibilidade de haver execução específica, só subsiste o regime sancionatório do sinal, e para além do mais, se estivesse-mos perante uma possibilidade de ao invés de ser uma quinta, fosse um edificio, não poderíamos fazer execução específica pelo artigo 830 nº 1 porque já tinha sido vendido o bem.

E para a corrente que defende que este contrato tivesse eficácia real, que não tem, mas se tivesse, há uma corrente que defende que pode haver sequela, mas isso explico na próxima aula.

Mas de acordo com esta hipótese, e com os dados que temos, aplicamos o artigo 442 nº 2, 2ª parte (sinal em dobro), não podemos recorrer à execução específica nos termos do artigo 830, por dois motivos;

- 1) O motivo imediato é por ter havido sinal.
- 2) O contrato prometido versar sobre um bem que não é o do artigo 410 nº 3.

Por outro lado, mesmo que assim não fosse, já não poderia ser porque o bem já foi vendido a um terceiro, e portanto, o tribunal não se poderia colocar na posição do promitente faltoso quando o bem já não é dele, e portanto, restava ao Augusto pedir a indemnização em dobro ao Bento, em relação ao Carlos ele não pode fazer nada porque o Carlos é titular do seu direito e fica com o imóvel porque adquiriu o direito legitimamente do legítimo proprietário, naturalmente, porque estamos perante um contrato promessa e o seu dono pode vendê-lo quando quiser, desde que pague a indemnização ao outro promitente, e portanto, se ele celebra um contrato promessa não vende o bem, só promete vendê-lo.