

Direito das Obrigações I

Caso prático 30.04.2012

No início de Agosto de 2011, Rodrigo propôs a Januário a compra de uma fracção autónoma de um imóvel sito em Lisboa pelo valor de 200.000 €. Januário aceitou de imediato a proposta.

Na passada semana em 2012, foi já celebrado por escritura pública o referido contrato, tendo nessa data sido entregue por Rodrigo a Januário, a quantia de 100.000 €.

No entanto, em Janeiro de 2012, Januário também celebrou com Raquel um contrato em que lhe prometia vender a mesma fracção autónoma pelo valor de 230.000 €. Nessa data, Raquel entregou a Januário a quantia de 50.000 € a título de sinal.

Januário pretende agora desvincular-se do contrato celebrado com Raquel, pretendendo saber quais são os direitos desta e as eventuais consequências desse contrato no contrato celebrado com Rodrigo.

A primeira parte da hipótese, remete-nos para o regime da proposta contratual de um contrato de compra e venda, pois no início desta hipótese não há nenhuma menção á celebração de um um contrato tendo como objecto a celebração de um contrato futuro, está sim, como objecto deste contrato, a celebração do próprio contrato pois não estamos aqui perante uma promessa da celebração de um novo contrato, que é o regime do artigo 410, que é o regime do contrato promessa em geral, neste caso de compra e venda, que é o que distingue o regime do contrato promessa, dos regimes das propostas contratuais dos outros contratos, e portanto, o que nós temos aqui, é uma proposta contratual de um contrato de compra e venda efectuada por Rodrigo e Januário, e que este aceitou.

Essa proposta, tendo em conta a natureza do contrato, não produz imediatamente efeitos jurídicos, porque o contrato de compra e venda, portanto, o que o Rodrigo fez foi propor a Januário a celebração de um contrato de compra e venda de um bem imóvel, artigo 874, que estabelece o regime do contrato de compra e venda dos bens imóveis, e o que nos diz o artigo 874 é que, há contrato de compra e venda quando alguém acorda em termos contratuais com outra, ou outra partes, a transmissão da propriedade de um bem, mediante o pagamento de um preço, portanto, isto são as clausulas estruturais de um contrato de compra e venda que não é exactamente a mesma coisa do disposto no artigo 410 nº 1 que diz, *“á convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas*

ao contrato prometido (...) ”, portanto, aqui o que está em causa é a promessa da celebração de um contrato, e a minha declaração negocial tem a ver com a promessa de celebrar um outro contrato, e ao celebrar um contrato de compra e venda, estabeleço como objecto desse contrato um outro contrato, que é o contrato prometido, mas aqui não, aqui há uma proposta negocial que se destina à consumação de um contrato de compra e venda nos termos do artigo 874.

Isto aconteceu em Agosto de 2011 e, pelos vistos, esta proposta de compra e venda só foi concretizada verdadeiramente, ou seja, só teve relevância jurídica, tanto a proposta como a aceitação, no momento, em que na semana passada houve a celebração do contrato e o que houve aí foi um contrato de compra e venda, porque na semana passada, o que aconteceu foi que o Rodrigo e o Januário celebraram por escritura publica o referido contrato de compra e venda.

O contrato de compra e venda está consagrado no artigo 874, quanto à sua natureza, no artigo 879, basicamente, quanto aos seus efeitos e no artigo 875, quanto à sua forma, e a forma de um contrato de compra e venda é relevante para a existência jurídica, de um contrato de compra e venda quanto estamos perante bens imóveis, porque tem a ver com a validade substancial do negócio, e portanto, o contrato de compra e venda de bens imóveis só é juridicamente válido se for feito por escritura publica, aliás, nesta hipótese até teríamos alguns problemas em transformar, mesmo que quiséssemos, este contrato num contrato promessa de compra e venda, se tivesse acontecido que o Rodrigo e o Januário tivessem exactamente estabelecido a mesma forma de acordo, um propunha ao outro comprar o bem, neste caso um bem imóvel, e o tivessem feito, não por escritura publica mas por mero documento particular assinado por ambas as partes, e até poderiam estar convencidos de que esse documento particular consubstanciava a forma legal exigida para a transmissão da propriedade, e estando em violação, neste caso do artigo 875, a consequência jurídica era a de que, o contrato de compra e venda tinha um vício de forma que implicava naturalmente a sua nulidade, mas de acordo com o regime da redução dos negócios jurídicos, há quem defenda que nestes casos, nos termos do artigo 292 e do artigo 293, na transformação do contrato de compra e venda, num contrato promessa de compra e venda, desde que, naturalmente, estejam preenchidos os requisitos previstos no artigo 293 que se considera provado que as partes queriam esse resultado, mas neste caso, a hipótese nem nos coloca esta questão, pois poderíamos ter uma hipótese deste tipo, e então aí poderíamos ter dois contratos promessa de compra e venda, um por conversão e outro por intenção expressa de celebração expressa, nos termos do artigo 410, mas nesta hipótese nem há esse problema porque, na parte inicial na relação entre Rodrigo e Januário percebemos logo que há um contrato de compra e venda, porque o contrato foi celebrado por escritura publica na

semana passada, e se foi celebrado na semana passada por escritura publica, e se o Januário tinha aceite a proposta do Rodrigo, então o que eles celebraram foi um contrato de compra e venda, nos termos do artigos 874, 875, e os efeitos são os do artigo 879, incluindo a alínea a), que naturalmente nos remete para o artigo 408 nº 1.

A questão aqui, tem também a ver com a entrega dos 100.000 €, portanto, a venda foi por 200.000 €, mas na data da escritura publica foi entregue por parte do Rodrigo ao Januário a quantia de 100.000 €, sendo que isto não tem relevância para a hipótese, porque aqui estamos no âmbito da aplicação do artigo 879 alíneas c) e d), e portanto, o artigo 879 estabelece os efeitos essenciais da compra e venda, na aliena a), dá-se por mero efeito do contrato, e articulado com o artigo 408, salvo, se houver uma situação que consubstancie o disposto no artigo 409, que é a reserva de propriedade, mas aqui nada disso se dizia, portanto, se as partes não estabelecerem uma clausula de reserva de propriedade, considerando que todas as prestações ainda não foram cumpridas, ou que irão ser cumpridas, ainda que de forma fraccionada, ou a prestações, mesmo no futuro, não poderão, nos termos do artigo 409, afastar os efeitos do artigo 879 alínea a), estabelecendo uma clausula de reserva de propriedade, mas neste caso isso não foi, e portanto, não temos aqui uma clausula de reserva de propriedade, e isso poderia ser importante, mas não havendo essa clausula de reserva de propriedade, há o efeito imediato da transmissão da propriedade.

Outra questão, tem a ver com os efeitos do contrato de compra e venda que dizem respeito á entrega da coisa, que é o pagamento de preço, e o pagamento do preço, que é isso que está aqui, resulta do acordo das partes, e portanto, não é necessário que o pagamento do preço possa ser feito no momento da celebração do contrato, pois até podia haver escritura publica e estar lá escrito que o Rodrigo não tinha entregue nenhuma quantia naquele dia ao Januário, e não era por isso que não havia um contrato de compra e venda, portanto, a quantia de 100.000 € vem presumir que resulta do acordo das partes, e portanto, as partes entenderam que o pagamento de preço seria feito em forma fraccionada ou em prestações, nós não sabemos.

A questão seguinte na hipótese, é o facto de o Januário ter celebrado um contrato já este ano, mas antes até da venda do imóvel com Raquel, e esse contrato que celebrou com Raquel, é que já não é um contrato de compra e venda, é um contrato promessa de compra e venda, e este contrato promessa de compra e venda que aqui temos, é um contrato promessa de compra e venda que, eventualmente, terá que respeitar as regras para o contrato de compra e venda quando estamos perante bens imóveis, neste caso, fracções autónomas, portanto, fracções de edifícios ou de edifícios a construir ou já construídos, neste caso,

supostamente já está tudo construído, e portanto, estamos no âmbito do artigo 410, nº 1, nº 2 e nº 3, pois o artigo 410 aplica-se aqui integralmente.

O artigo 410 nº 1 diz respeito ao regime geral do contrato promessa, e resulta do artigo 410, o chamado principio da equiparação, ou seja, que ao contrato promessa se aplicam as regras do contrato prometido, e portanto, temos aqui definido o objecto do contrato promessa, cujo objecto é a celebração de um outro contrato, sendo um contrato puramente obrigacional, é uma prestação de facto jurídico que é celebrar um contrato prometido, que é aquele que resulta para as partes em termos de obrigação do contrato promessa, e depois temos que ver quais são as normas que no contrato prometido se aplicam ao contrato promessa, de acordo com o principio da equiparação, ou as normas que não devemos aplicar por exclusão do próprio artigo 410 nº 1.

Uma das normas que claramente não se aplica ao contrato promessa são as normas que dizem respeito á forma, esta hipótese não diz, mas imaginemos que tínhamos uma hipótese em que estava escrito, exactamente tudo o que aqui está, e estava escrito que a Raquel e o Januário tinham celebrado um contrato por escritura publica, e isto não alterava nada porque eu não sei se há liberdade de forma, porque como já vimos na aula passada, que a liberdade de forma é em relação à forma que está estabelecida para o contrato prometido, ou seja, se não se aplica a forma do contrato prometido, mas não há verdadeiramente liberdade de forma para o contrato promessa, porque há situações no contrato promessa que estão contempladas no artigo 410 nº 2, em que o legislador exige uma forma para o contrato promessa, e no artigo 410 nº 3, o legislador associa requisitos que dispõe o artigo 410 nº 2, relativamente á forma para o contrato promessa, portanto, a regra não é de entendermos que o contrato promessa tem total liberdade de forma e é sempre válido sendo celebrado segundo o principio da vontade das partes, porque se o artigo 410 nº 2 for lido com atenção, verificamos que sempre que o contrato promessa versa sobre um contrato prometido para o qual a lei exige documento autentico, ou documento particular, ou seja, simplificando, para o qual a lei exige uma forma escrita, então o documento que lei impõe para o contrato promessa, respeitando a forma, também é um documento escrito, e portanto, o contrato promessa só é válido se for feito sob a forma escrita, e por isso volto a referir que nós só sabemos qual é a forma do contrato promessa, conhecendo a forma do contrato sobre o qual versa o contrato promessa.

Da leitura do artigo 410 nº 2, quando estamos perante uma situação como aquela que está descrita na hipótese, a forma do contrato promessa, tem que ser a forma escrita, porque o contrato promessa de

compra e venda de um bem imóvel, versa sobre um contrato prometido para o qual a lei exige documento autenticado para ser válido quando há transmissão, que é o disposto no artigo 875, portanto, se o Januário prometeu vender a Raquel um bem imóvel, o objecto do contrato promessa é a compra e venda de um bem imóvel, pois a compra e venda de um bem imóvel só é válida, no regime da compra e venda, através do respeito do artigo 875, validade formal do contrato de compra e venda, onde a forma legal exigida é a do artigo 875.

Então, o contrato promessa tem que ser sob a forma escrita, e a questão se é saber se deve ser assinado por uma ou pelas duas partes, mas ainda temos que ter em atenção um outro aspecto, portanto, primeiro temos que saber se o contrato é um contrato promessa unilateral ou bilateral, ou seja, se ambas as partes se vinculam ao cumprimento do contrato promessa, e portanto, se ambas as partes, o promitente vendedor, neste caso e o promitente-comprador assumem juridicamente a obrigação de celebrarem o contrato prometido, ou só um das partes é que se obriga, mas como a hipótese é omissa, temos que presumir, porque há aqui um elemento factual que nos pode levar a concluir que a Raquel também se obrigou á celebração de um contrato promessa, até porque entregou uma quantia, vamos supor, como sinal, onde há uma obrigação recíproca e havendo essa obrigação recíproca, este contrato promessa é um contrato bilateral.

Depois, como é um contrato promessa que diz respeito a uma fracção autónoma, temos que acrescentar á leitura do artigo 410 nº 2, a leitura do artigo 410 nº 3 que não desrespeita a regra do artigo 410 nº 2, mas acrescenta ao artigo 410 nº 2 ainda mais requisitos quanto á forma e esses requisitos são;

“Documento referido no numero anterior deve conter (...) ”, portanto, o tal documento escrito que o artigo 410 nº 2 estabelece, deve conter, nos termos assinados por ambas as partes ou pela parte que se vincula, *“deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente (...) ”* se for unilateral, *“ou promitentes (...) ”*, se for bilateral, *“e a certificação pela entidade que realiza aquele reconhecimento a existência da respectiva licença (...) ”*, e depois aqui são um conjunto de requisitos formais de natureza administrativa, e depois tem a parte final do artigo que tem um regime próprio para o incumprimento deste requisito de forma, que é uma invalidade atípica, ou seja, o artigo 410 nº 2 impõe uma forma legal que deve ser respeitada, sob pena de se não for respeitada, de o contrato promessa de compra e venda ser nulo por vício de forma, mas no caso de um contrato promessa versar sobre os bens que estão previstos no nº 3 do artigo 410, ou seja, a constituição de um direito real sobre um edifício ou fracção autónoma deste, portanto, sobretudo um prédio urbano ou parte de um prédio urbano em propriedade horizontal, então nesse caso, para além da forma

escrita deve ter estes requisitos da certificação e do reconhecimento presencial das assinaturas.

Se algum destes requisitos falhar, ou se ambos falharem, se houver um documento escrito assinado por ambas as partes, nos termos do artigo 410 n.º 2, as consequências são aquelas que estão previstas na parte final do artigo 410 n.º 3, “ (...) contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir um direito, só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte” então aqui, em termos de regime de invalidade, há uma restrição da legitimidade de invocar o vício de forma do acto, essa ilegitimidade, é adstrita ao promitente vendedor, e portanto, em regra, se a transmissão da fracção autónoma, ou do prédio urbano não respeitar a promessa de transmissão, e se não respeitar os requisitos do artigo 410 n.º 3, mas que tiver sido reduzida a escrito, nos termos do artigo 410 n.º 2, o promitente vendedor está limitado na invocação destes vícios para efeitos de arguir a invalidade do negócio, ele só pode invocar estes vícios se provar que eles existem na culpa do promitente-comprador, e portanto o promitente vendedor, não pode arguir o vício do negócio se faltar o reconhecimento presencial das assinaturas ou as certidões, em regra, salvo se conseguir provar que essas omissões se devem á atitude culposa do promitente-comprador, ou seja, o promitente-comprador não quis reconhecer as assinaturas e impediu, através dos meios que tem ao seu dispor, que fossem apresentadas as licenças de certidão ou de autorização de construção do imóvel.

Nós então aqui temos uma excepção ao regime das invalidades de forma, porque se repararem, as invalidades formais, quanto à forma dos negócios, têm como consequência a nulidade, e uma das características da nulidade, é poderem ser invocadas por qualquer interessado, pois isso é o que resulta do regime da nulidade do artigo 286.

Aqui não temos a nulidade, porque á partida um dos interessados está limitado na invocação desse vício, mas também não temos verdadeiramente um regime da anulabilidade porque não há aqui um prazo para a invocação deste vício, e portanto, este vício pode ser invocado a todo o tempo até á celebração do contrato prometido, mas se eu fizer hoje um contrato promessa e ficar estabelecido que só celebro o contrato prometido daqui a cinco anos, até lá pode ser invocado o vício se tiver possibilidades de o fazer.

Neste caso, também não é verdadeiramente o regime da anulabilidade, porque o regime da anulabilidade, no artigo 287, a invocação do vício tem um prazo de um ano, e portanto, se eu conheço um vício, tenho que o arguir dentro de determinado prazo, sob pena de haver uma situação de sanção do vício, e portanto, isto é uma invalidade atípica que resulta da formulação do artigo 410, e que de alguma forma justifica o

regime na parte final do exposto no artigo 219 que diz *“a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a Lei a exigir”* e depois, diz o artigo 220 que se articula com este artigo, *“a declaração negocial que careça de forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especificamente prevista na Lei”*, portanto, no artigo 410 há observância de uma forma legal específica e as consequências são as da parte final do artigo 220, e portanto, não é bem uma anulabilidade, mas é uma invalidade atípica que resulta do artigo 410 n.º 3 e a sanção especialmente prevista na lei para os contratos promessa.

Em caso de haver escritura pública, se a Raquel e o Januário tivessem celebrado este negócio mas por escritura pública, não mudaria nada, poderia mudar, mas sendo um requisito necessário, não era suficiente para mudar, porque dentro do regime do contrato promessa, há uma modalidade do contrato promessa que pode ter eficácia real, que é o disposto no artigo 413 e neste artigo, estabelecem-se os requisitos dos casos em que podem as partes atribuir eficácia real aos contratos promessa.

Primeiro, temos requisitos que são requisitos substantivos, mas que dizem respeito ao objecto do contrato prometido, e a promessa, quer diga respeito à transmissão de direitos reais sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, e portanto, só nestes casos é que pode aplicar-se o regime da eficácia real da promessa do artigo 413, portanto, a primeira questão é em que circunstâncias em que aos contratos promessa pode ser atribuída eficácia real, e temos logo que delimitar o objecto do contrato prometido, e o objecto do contrato prometido, só pode ter um contrato promessa com eficácia real, se esse contrato prometido disser respeito à transferência de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, e portanto, só há eficácia real desde logo, na venda de carros, aeronaves de bens motorizados registados ou de bens imóveis, que são os únicos bens sujeitos a registo pois não há outros.

Depois, para além disto, temos que ver qual é a regra quanto à forma deste contrato e a outros requisitos substanciais do artigo 413 n.º 2, e diz este artigo *“salvo o disposto em Lei especial, deve constar de escritura pública, ou de documento particular autenticado a promessa a que as partes atribuam eficácia real; porém quando a Lei não exija essa forma para o contrato prometido, é bastante documento particular com reconhecimento de assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato promessa unilateral ou bilateral”*.

Então vamos ver uma coisa, nós aqui nesta hipótese, ainda no âmbito da forma, temos um contrato promessa da compra e venda de um bem imóvel, no caso da compra e venda de um bem imóvel, qual é exactamente a forma

que um contrato promessa com eficácia real deve respeitar?

As partes poderiam atribuir eficácia real, porque já estamos a ver que se trata de um bem imóvel, porque de acordo com o artigo 413 nº 1, está preenchido o primeiro pressuposto.

Agora vamos ver a forma que as partes tinham que respeitar, e para isso tínhamos que ler o artigo 413 nº 2, e resulta daí que é necessário como requisito de forma, ou escritura pública ou documento particular autenticado, porque é essa a forma que a lei exige para o contrato prometido.

Se eu quiser atribuir eficácia real á promessa de compra e venda de um automóvel, a forma que eu preciso de respeitar é a parte final do artigo 413 nº 2, porque a compra e venda de um automóvel não exige forma legal exigida, ou seja, eu posso comprar e vender um automóvel por mera declaração particular.

Uma questão, é a compra e venda de um automóvel, outra questão é a oponibilidade, a eficácia externa deste negócio, pois a eficácia externa deste negocio está limitada pelos efeitos do registo, pois ele tem que ir registar para que os terceiros me desonerarem dos encargos evidentes a titularidade do veiculo tendo que ir registar a venda, para indicar quem é o verdadeiro proprietário do veiculo, mas a venda está consumada, a transmissão da propriedade, em momento anterior, no momento da celebração do negócio.

A oponibilidade destes elementos a terceiros já está limitada pelo registo, porque enquanto o carro não estiver registado eu não posso invocar a terceiros que já não sou o titular do veiculo, mas se eu quiser celebrar um contrato promessa de compra e venda de um carro, posso faze-lo através dos requisitos do artigo 413 nº 2, parte final, por mero documento particular assinado por ambas as partes, a seguir, tenho que ir registar esta declaração, e então temos que voltar ao artigo 413 nº 1 e cumprir uns pequenos pressupostos, porque eu até posso fazer um contrato promessa de compra e venda de um veiculo, ou um contrato promessa da compra e venda de um bem imóvel por documento escrito ou por escritura publica, e mesmo assim ele não ter eficácia real, porque a escritura publica ou documento escrito, com assinaturas reconhecidas, não é suficiente para atribuir imediatamente eficácia real, é necessário que as partes, expressamente declarem essa intenção no documento escrito, e é necessário que a seguir registem essa declaração negocial, e aqui, o que há é a atribuição de eficácia real ao contrato meramente obrigacional.

A Raquel e o Januário, não fizeram isto, e não realizaram este contrato promessa de compra e venda por escritura publica, mas se estivesse escrito que tinham realizado por escritura publica, era

igual, ao facto de terem celebrado por mero documento escrito, nos termos do artigo 410 nº 2 e nº 3, porque para ser um contrato promessa com eficácia real, teriam que reunir todos estes requisitos, tinham que, além da escritura publica, e fazer menção expressa no clausulado do contrato, que o contrato tinha eficácia real, e tinha que ir inscrever no registo essa declaração negocial, pois se não o fizessem já não era um contrato com eficácia real.

O estabelecer um contrato com eficácia real ou sem eficácia real tem efeitos diferentes, mas os efeitos diferentes também não são substancialmente muito diferentes, sendo que a diferença principal entre um contrato promessa com eficácia real e um contrato sem eficácia real, segundo uma parte da doutrina, e nessa doutrina inclui-se o Dr. Menezes Leitão, em que a eficácia real do contrato promessa não confere direito de sequela, nem confere verdadeiramente um direito real, no fundo, a eficácia real de um contrato promessa, é para esta parte da doutrina, apenas o reforço da garantia do cumprimento do contrato definitivo, do contrato prometido, porque levanta entraves á celebração de outros contratos que versem sobre o mesmo objecto com terceiros, porque há um registo do contrato promessa, e o registo do contrato promessa, de alguma forma, dissuade os terceiros a adquirirem um bem que está onerado pelo registo, do ponto de vista obrigacional, e por outro lado, levanta questões ao promitente vendedor em vender o bem a terceiro, porque os terceiros irão tomar conhecimento da existência de um contrato promessa celebrado com outra parte, e portanto, de alguma forma isto dificulta ao promitente vendedor, no caso da compra e venda, a venda do bem a terceiro, e de alguma forma reforça a possibilidade de o promitente-comprador poder recorrer á execução especifica nos termos do artigo 830, porque dificulta a possibilidade de o promitente vendedor transmitir um direito real a terceiro e perder a titularidade do bem, e então aí, o promitente-comprador já não pode fazer nada porque o bem já não está titularidade do promitente vendedor, mas já está num terceiro, e portanto, a execução especifica perde o seu conteúdo útil.

Mas esta é a posição adoptada na cadeira e a posição de uma larga maioria da doutrina, mas há autores que trabalham mais com os direitos reais como é por exemplo Carvalho Fernandes e Mesquita Machado, que consideram que, no caso da eficácia real do contrato promessa, quando estão reunidos todos estes pressupostos, então depois, verdadeiramente, há aqui o direito real de perseguir o bem e há o direito real de preferência, e portanto, poder-se-á nos termos dos direitos reais de preferência, ir buscar o bem ao titular, que entretanto, tenha já tenha adquirido o bem do promitente vendedor.

Eu tenho algumas duvidas, porque esta matéria do contrato promessa, é uma matéria que está muito associada à eficácia interna das obrigações

e não á eficácia externa, porque o contrato promessa é um contrato típico de direito obrigacional, e as obrigações, por principio, só têm eficácia “*inter partes*” e não têm uma eficácia “*erga omnes*” que é conferida pelos outros contratos, que têm uma eficácia real nos termos do artigo 408, que o contrato promessa não tem, e que o legislador não quis atribuir, porque senão, se quisesse esses efeitos, na minha opinião teria remitado o regime do contrato promessa com eficácia real, para algo de idêntico àquilo que está no artigo 408 sem, naturalmente, haver a transferência imediata da propriedade, senão isso consumia o contrato de compra e venda num contrato promessa, mas de qualquer maneira, acho que o legislador não pretende que a sequela dos efeitos dos direitos reais se verifiquem no contrato promessa, que é um contrato estruturalmente obrigacional, e o que está em causa é a obrigação de realizar um outro contrato, e portanto, parece-me aceitável esta tese, de que o contrato promessa, mesmo com eficácia real, não tem os efeitos “*erga omnes*”, nem tem eficácia real nos termos da transmissão da titularidade do bem, para efeitos, naturalmente do cumprimento do contrato prometido, nos termos do artigo 830.

Sendo certo que aqui, no caso da hipótese, isto não se coloca muito porque não há escritura pública, e não havendo escritura pública, não há contrato promessa com eficácia real, há um mero contrato promessa, nos termos do artigo 410, e há também aqui uma cláusula acessória neste contrato promessa, que tem a ver com a entrega de 50.000 €.

A entrega desse valor pecuniário, aliás, as próprias partes estabeleceram como acordo, relativamente a esta quantia, a natureza de sinal, e portanto, está de acordo com o ditame do artigo 441, e não temos que colocar em duvida, se houve aqui uma antecipação do cumprimento, ou sobre o sinal, sendo certo, que nos termos do artigo 441, quando há antecipação de cumprimento, no caso de um contrato promessa de compra e venda, essa antecipação de cumprimento é sempre havida como sinal, presunção, naturalmente ilidível, que pode ser afastada se as partes, expressamente, no contrato promessa, fizerem menção de que a quantia entregue, não é a título de sinal, mas sim como antecipação do cumprimento, atendendo às prestações do contrato prometido, porque temos que ver também se as prestações do contrato prometido coincidem com aquilo que é o valor entregue.

Mas se as partes, nesta hipótese, em vez de terem entregue a quantia a título de sinal, tinham expressamente dito que era antecipação do cumprimento, que tinha a ver com o preço do imóvel, então nesse caso, se chegarmos á conclusão que é o regime da antecipação do cumprimento, afasta-mos o sinal do artigo 441, e temos o regime da antecipação do cumprimento, e já agora, em relação ao regime da antecipação do cumprimento, já agora, qual é a diferença em relação ao regime do

sinal? Porque é que a lei estabelece dois regimes?

Porque o sinal é uma cláusula que tem efeito sancionatório, é uma cláusula acessória do negócio que tem um efeito sancionatório, que está previsto no artigo 442.

Se for antecipação do cumprimento, já não aplicamos o regime do sinal, porque se for antecipação do cumprimento, e houver incumprimento, aquele promitente que fica prejudicado, pode recorrer á execução específica para reaver o dinheiro, e também pelo regime do incumprimento contratual, que tem a ver com o regime do artigo 798, ou seja, quando não há sinal, a regra, é naturalmente, se houver um antecipação do cumprimento e a prestação não foi cumprida, tem que haver devolução daquilo que se prestou, porque senão há enriquecimento sem causa, e portanto, se não houver entrega daquilo que se prestou e não se cumpre a obrigação, não pode ficar com o dinheiro que recebeu e tem que o devolver, para além disso, aquilo que é prestado, será sempre devolvido e para além disso, a consequência é ter que indemnizar a outra parte das consequências do seu incumprimento, e de todos os prejuízos que isso lhe tenha causado, nos termos do artigo 798 e seguintes do Código Civil, que tem a ver com a responsabilidade dos prejuízos causados ao credor por parte do devedor.

No caso do sinal, tudo está mais simplificado, porque quando há sinal, os critérios compensatórios dos prejuízos, e os critérios sancionatórios do incumprimento, estão aqui concentrados no artigo 442.

Portanto, para simplificar, o legislador considerou que quando há um contrato promessa de compra e venda, e há alguma entrega por parte do promitente-comprador ao promitente vendedor, considera-se, salvo, a declaração expressa em contrario, que toda essa verba tem caracter de sinal, e portanto, todo o regime sancionatório do incumprimento, vigora nos termos do artigo 442, e por isso existe o artigo 442 nº 4, que diz, que quando há sinal, e se aplica o regime do sinal, quanto ao seu efeito sancionatório, se não houver estipulação pelas partes em contrario, e isso é importante, a norma legal diz que não há lugar a qualquer outro tipo de indemnização, a não ser, que estejamos perante uma cumulação de responsabilidades, pode haver responsabilidade civil e pode haver responsabilidade contratual, se por exemplo, o A não cumpriu, e para além de não ter cumprido o contrato promessa, ainda andou a falsificar assinaturas da outra parte, etc. etc. aí é a responsabilidade (italiana) do artigo 483, e aí não está excluída da conjugação com a responsabilidade decorrente do sinal.

Mas se só estivermos perante o incumprimento de um contrato promessa, puro e simples, então aí, se aplicarmos o regime do artigo 442, quanto aos efeitos sancionatórios do sinal, á partida, se as partes não

estabeleceram uma cláusula em contrário, portanto, se não estabeleceram quais são os outros danos que ainda deverão ser indemnizados, então o sinal, exclui qualquer outro tipo de indemnização.

Portanto, neste caso da hipótese, a Raquel e o Januário tinham celebrado um contrato promessa de compra e venda de um bem imóvel, que entretanto Januário vendeu a terceiro, e a Raquel que tinha entregue a Januário a quantia de 50.000 €, a título de sinal.

Nesta situação de o Januário ter vendido o bem a Rodrigo, impossibilita, a possibilidade de a Raquel poder recorrer á execução específica (artigo 830) ou seja, ela não pode obter do tribunal uma declaração que corresponda á declaração do promitente faltoso, que era a declaração da venda do imóvel, porque o imóvel já não faz parte da titularidade da esfera jurídica do promitente faltoso, que era a declaração da venda do imóvel, porque o imóvel já não faz parte da titularidade da esfera jurídica do promitente faltoso, e já é de terceiro, e portanto, o tribunal não pode sub-rogar-se á posição do promitente faltoso, proferindo uma declaração, perante a qual o promitente faltoso já não tem a total legitimidade, pois ele não pode vender um bem que já não é seu, portanto, nesta parte da hipótese, não se aplica o recurso à execução específica, e então restava apenas á Raquel recorrer aos meios sancionatórios que resultam do regime do sinal (artigo 442 nº 2), e de acordo com a hipótese, como ela entregou 50.000 €, ela tem direito ao dobro do sinal (artigo 442 nº 2, primeira parte) e neste caso, quem recebe o sinal, se não cumprir o contrato promessa, fica obrigado a devolver o dobro daquilo que lhe foi entregue, e portanto, ele tem a obrigação de devolver á Raquel os 50.000 € que são dela e outros 50.000 € que são a título de indemnização, ou seja, ela receberá 100.000 €, mas 50.000 € são dela.