

**Instituto Politécnico de Coimbra**

Instituto Superior de Contabilidade  
e Administração de Coimbra

Ana Catarina Vilar de Matos

**(In) Eficácia do Contrato-Promessa de Compra e Venda  
– Ação Especial de fixação de prazo-**





**Instituto Politécnico de Coimbra**  
Instituto Superior de Contabilidade  
e Administração de Coimbra

Ana Catarina Vilar de Matos  
N.º de matrícula 13016

**(In) Eficácia do Contrato-Promessa de Compra e Venda**  
**-Ação Especial de fixação de prazo-**

Relatório de estágio submetido ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Solicitadoria de Empresas** realizada sob a orientação do Exmo. Sr. Dr. Pedro Fortunato Rodrigues Melanda e supervisão de Exmo. Sr. Dr. David Lemos Morgado.

Coimbra, Fevereiro de 2018

## **TERMO DE RESPONSABILIDADE**

Declaro ser a autora deste relatório de estágio, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau acadêmico ou outra habilitação.

Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação do presente relatório de estágio.

## **AGRADECIMENTOS**

Quero manifestar o meu mais sincero agradecimento a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para o fecho de mais uma grande etapa:

Primeiramente ao Dr. Pedro Fortunato Rodrigues Melanda, meu orientador, por me ter aceite como orientando.

Ao Dr. David Lemos Morgado, meu supervisor de estágio, a quem devo um especial agradecimento por me ter dado a oportunidade de realizar o estágio no seu escritório, pelas suas sugestões sempre pertinentes e pelo seu incondicional apoio na realização deste relatório.

Como não poderia deixar de ser, um agradecimento também à minha família que sempre esteve do meu lado mas, um gratificante aos meus pais, que me proporcionaram a possibilidade de tirar o Mestrado em Solicitadoria e pelo apoio e força em todas as decisões tomadas ao longo de todo o percurso, pois sem eles não seria realmente possível alcançar mais esta etapa.

Por fim, ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra pelo acolhimento e a todos os professores do Mestrado em Solicitadoria por partilharem e transmitirem os seus conhecimentos e essencialmente por complementarem as matérias aprendidas anteriormente.

## RESUMO

A doutrina revela que um contrato é o acordo pelo qual duas ou mais partes alinham mutuamente os seus interesses distintos, regulamentando-os de forma que a lei transpõe em efeitos jurídicos. O “contrato” é uma construção jurídica destinada a exteriorizar, formalizar e regulamentar uma operação. No caso que será alvo de estudo, será uma operação económica, uma vez que pressupõe uma transferência do domínio de bens.

Todos os dias nos debatemos com situações cada vez mais prejudiciais para o comum do cidadão, quer isto dizer que devem sempre ser salvaguardados os interesses destes havendo assim segurança jurídica. Pois, no âmbito da vida corrente de um particular, a compra e venda é um contrato omnipresente<sup>1</sup>, isto é, sem dúvida, o contrato mais regulamentado, mais frequente e, aquele que reveste maior relevância prática, uma vez que toda a atividade económica forçosamente se cruza pela compra e venda de bens. No que toca à promessa, também tem extrema importância no tráfico jurídico, é um contrato preliminar, ou seja, caracteriza-se especificamente por determinar uma obrigação de contratar.

Palavras-chave: Contrato Prometido, Contrato Definitivo, Incumprimento, Processo Especial.

---

<sup>1</sup> Mencionando isto mas, evidentemente, que a sua presença, passa despercebida.

## **ABSTRACT**

The doctrine dictates that a contract is the agreement by which two or more parties mutually align their distinct interests, regulating them in a way that the law transposes into legal effects. The "contract" is a legal construction designed to externalize, formalize and regulate an operation, a solution for the domain of goods.

Every day we are confronted with situations that are increasingly detrimental to the common citizen, that is to say that the interests of the citizen should always be safeguarded, thus ensuring legal certainty. In the ordinary life of a private individual, buying and selling is an omnipresent contract, that is to say, the more regulated, more frequent and most practical contract, since activity and economic forces forcibly crosses through the purchase and sale of goods. As for the promise, it is also extremely important in legal traffic, it is a preliminary contract, in other words, it is specifically characterized by determining an obligation to contract.

Keywords: Promised Contract, Definitive Contract; Breach of Contract, Special Process

# ÍNDICE GERAL

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>ESTUDO DO CASO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO I - O CONTRATO-PROMESSA.....</b>	<b>6</b>
<b>1- ELEMENTOS ESSENCIAIS E CARACTERIZAÇÃO.....</b>	<b>6</b>
1.1- Conceito .....	6
1.2- Natureza Jurídica.....	8
1.3- Elementos do Contrato-Promessa .....	9
1.4- Requisitos de validade.....	10
1.5- Eficácia do Contrato-Promessa .....	15
1.5.1- Eficácia Obrigacional e Eficácia Real .....	15
1.5.2- Contrato-Promessa com eficácia real .....	16
1.6- Os Efeitos do Contrato-Promessa.....	17
1.6.1- Cumprimento e incumprimento.....	17
<b>2- SINAL .....</b>	<b>19</b>
2.1- Conceito de Sinal .....	19
2.2- Sinal como antecipação do cumprimento .....	20
2.3- Sinal como medida de indemnização.....	21
a) Direitos do promitente-vendedor, em caso de cumprimento do promitente-comprador: .....	22
b) Direitos do promitente-comprador, em caso de cumprimento do promitente-vendedor: .....	22
<b>3- CLÁUSULA PENAL.....</b>	<b>24</b>
3.1 Conceito .....	24
3.2- Funcionamento .....	25
3.3- Redução equitativa da cláusula penal .....	26

3.4- Relação da cláusula penal com a execução específica.....	27
<b>4- EXECUÇÃO ESPECÍFICA – BREVE REFERÊNCIA .....</b>	<b>27</b>
4.1- Conceito e âmbito de aplicação da execução específica .....	27
<b>5- OUTROS ASPETOS REVELANTES.....</b>	<b>30</b>
5.1- Responsabilidade Civil Contratual em geral .....	30
5.2 – O prazo e a posse .....	31
5.3- Obrigações fiscais.....	32
<b>CAPÍTULO II – A AÇÃO ESPECIAL PARA FIXAÇÃO DE PRAZO .....</b>	<b>33</b>
<b>1- CONCEITO, CARACTERIZAÇÃO E OUTROS ASPETOS RELEVANTES E PERTINENTES.....</b>	<b>33</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>39</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>44</b>
ANEXO 1- PETIÇÃO INICIAL. ....	45
ANEXO 2 - CONTRATO DE COMPRA DE PRÉDIO RÚSTICO .....	55
ANEXO 3 - CONTRATOS-PROMESSA DE COMPRA E VENDA .....	62
ANEXO 4 - PROCURAÇÕES .....	82

## **LISTA DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS E SIGLAS**

Art.º: Artigo

Cf.: Conforme

CC: Código Civil

CIMT: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

CPC: Código de Processo Civil

CRP: Constituição da República Portuguesa

DL: Decreto-Lei

Doc.: Documento

Lda.: Limitada

N.º: Número

## **INTRODUÇÃO**

O presente relatório de estágio é elaborado no âmbito da disciplina de estágio curricular do terceiro semestre, com vista à conclusão do Mestrado em Solicitadoria, vertente de Solicitadoria de Empresas.

O estágio realizou-se num escritório de Solicitadoria em Viseu e teve a duração de 600 horas. A escolha do local para a realização do estágio foi devido, primordialmente, ao facto de lidar realmente com profissão e, o acompanhamento frequente com o dia-a-dia de um Solicitador que, permitiu tirar ilações sobre a forma como resolver casos da vida real, ou seja, uma melhor preparação para a vida futura que se avizinha.

O tema proposto a análise, consubstancia um elemento essencial em negócios como a compra e venda de determinado imóvel ou fração autónoma. Logo, poderá ser considerado um tema relevante a abordar, também porque cada vez mais existem fatores com o intuito de prejudicar o cidadão, se bem que no caso futuramente exposto, os promitentes-compradores prejudicar-se-ão de modo omissivo, como se irá perceber mais à frente.

O instrumento jurídico aqui presente é bastante utilizado na vida corrente do cidadão. Neste sentido, convém alertar e salvaguardar o mesmo para tal, permitindo assim, uma maior segurança jurídica bem como proporcionar um maior conhecimento a quem se dirigir nestas situações visto existirem os profissionais habilitados legalmente para requerer em juízo ou promover o andamento de negócios forenses.

O contrato-promessa é um contrato preliminar, ou seja, é um contrato que antecede o contrato definitivo. Deste modo, é uma figura jurídica contratual de carácter relevante, principalmente em situações onde o contrato prometido carece de escritura pública mas não pode ser realizada, por alguma eventualidade, no imediato.

Um caso bastante corrente é quando o objeto do contrato é um imóvel mas, não se encontra ainda pronto, no entanto, as partes querem assegurar o seu direito, ou até mesmo fazer prova da sua seriedade.

Começar-se-á, assim, o presente relatório com uma breve descrição da situação prática, isto é, uma breve explicação acerca do caso escolhido e, posteriormente é que será feita a observação detalhada a cada ponto relevante.

O relatório será “dividido” em dois capítulos, numa primeira fase será abordado o contrato promessa, explicando os aspetos gerais e as vicissitudes do (s) contrato (s) aqui presente (s)<sup>2</sup>, bem como a noção, os efeitos, entre outros aspetos relevantes e, o que deverá ser salvaguardado para não acontecerem situações indesejadas.

Numa segunda fase será abordada a ação especial para fixação de prazo, o fator legitimidade, bem como os pressupostos da mesma, a sua tramitação, as consequências do seu não incumprimento, o dito “prazo razoável”, entre outros aspetos que mostram o valor deste tipo de processo especial e assim, verificar-se o quão é relevante em situações como esta.

---

<sup>2</sup> Que se encontram em anexo.

## ESTUDO DO CASO

No âmbito do estágio de 600 horas num escritório de Solicitoria realizei diversas tarefas, nomeadamente apoio jurídico em questões como os contratos. Neste sentido, e tendo em conta o tema do Relatório de Estágio, será exposta uma situação relativamente ao contrato-promessa de compra e venda.

Antes de mais, é relevante mencionar que os nomes dos intervenientes abaixo referidos, bem como os respetivos dados são fictícios.

A construtora Fernandes & Ferreirinha Lda. comprou, por escritura pública de compra e venda celebrada a 09 de Agosto de 2014, a António Sousa e mulher, um prédio rústico, sito em Varosa, lugar e freguesia de São João, em Viseu, inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 333, conforme se junta no anexo 2 com a indicação de “Doc. 1 e 2”.

Este prédio destinou-se à construção em regime de propriedade horizontal cujo projeto foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Viseu. A edificação tem por objeto a construção de 15 fogos e é composto pelos blocos “A” e “B”, tendo Fernandes & Ferreirinha Lda. requerido averbamento para seu nome a 23 de Novembro de 2014 e, levantou respetiva licença de construção n.º 175/15, válida de 25/01/2015 até 20/07/2016, a qual foi entretanto renovada.

Posteriormente, o construtor deu poder a uma imobiliária, Imohome, Lda., para celebrar os contratos-promessa de compra e venda, relativos às frações<sup>3</sup> em construção.

Desta forma, os futuros proprietários celebraram os contratos-promessa<sup>4</sup> de compra e venda<sup>5</sup> e entregaram os respetivos sinais<sup>6</sup>. Ficou acordado que o restante do preço em dívida seria pago no ato da escritura pública<sup>7</sup> de compra e venda a celebrar simultaneamente com a escritura do empréstimo, para aquisição de habitação, isto para os que iriam solicitar empréstimo.

---

<sup>3</sup> A imobiliária referia também ser dona das frações.

<sup>4</sup> Cada contrato-promessa corresponde a uma fração e cada fração tem o seu valor monetário.

<sup>5</sup> Ficou acordado em todos os contratos promessa de compra e venda que as respetivas escrituras seriam outorgadas “30 dias após obtenção da licença de habitabilidade”.

<sup>6</sup> Art.º 440º e 442º do CC.

<sup>7</sup> Poderá ser por escritura pública ou documento particular autenticado, sendo que neste caso foram por escritura pública.

Deste modo, ficou acordado em todos os contratos celebrados que as respectivas escrituras de compra e venda seriam outorgadas “até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade”. É evidente que, o gerente da construtora sempre foi dizendo que entregaria as frações e faria as escrituras no máximo até 30/07/2016, mas o facto é que já passou um ano e não o fez.

Os promitentes-compradores têm vindo, insistentemente, a interpelar a promitente-vendedora para que esta conclua as frações e outorgue as respectivas escrituras de compra e venda.

Portanto, a não conclusão das obras e a não realização das escrituras com a consequente não entrega das frações, acarreta para os promitentes-compradores graves prejuízos.

Como se sabe, a licença de habitabilidade só é emitida após conclusão do prédio, constituída a propriedade horizontal<sup>8</sup> e efetuada a componente vistoria, ou seja, quando estiver em ordem toda a documentação necessária.

Nos contratos em apreço apenas foi fixada data para a realização das escrituras públicas de compra e venda<sup>9</sup>.

Sucedem que apesar do prédio edificado se encontrar em fase de acabamento, a construtora (promitente-vendedora) suspendeu os trabalhos em Julho de 2016 apenas tendo colocado, até à data, parte do gradeamento exterior.

Por força desse facto, encontra-se em falta um requisito fulcral para que tudo corresse dentro dos trâmites exigidos pelo contrato, isto é, o prazo para conclusão do prédio, realização da competente vistoria e, consequentemente, constituídas as escrituras públicas da propriedade horizontal que, são as condições essenciais à celebração das referidas escrituras públicas de compra e venda.

Como construtor nada fazia para ser resolvida esta questão, os promitentes-compradores deram entrada de uma ação especial.

A ação supra referida, pretendia a fixação especial de prazo<sup>10</sup> para que as escrituras de compra e venda sejam celebradas dentro dos prazos contratualmente acordados (30

---

<sup>8</sup> Cf. art 1414.º e 1417.º do CC.

<sup>9</sup> “Até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade”.

dias após a obtenção da licença de habitabilidade). Os promitentes-compradores entendem como suficiente o prazo de 60 dias, considerando a vistoria solicitada a um engenheiro civil, que subscreveu declaração que se junta (em anexo) e se dá por integralmente reproduzida.

Considerando que, para além daquele prazo há que celebrar a escritura pública de constituição de propriedade horizontal e obter a vistoria, admite-se que sejam necessários mais 30 dias, acrescidos aos 60, que perfazem os 90 dias, tempo necessário para conclusão da obra e obtenção dos referidos documentos essenciais à celebração das escrituras públicas de compra e venda.

---

<sup>10</sup> Prazo esse para a conclusão das obras e obtenção de toda a documentação necessária (escritura de constituição de propriedade horizontal, licença de habitabilidade e demais documentos).

## CAPÍTULO I - O CONTRATO-PROMESSA

### 1- ELEMENTOS ESSENCIAIS E CARACTERIZAÇÃO

#### 1.1- Conceito

Numa primeira fase, procurar-se-á definir o conceito e, segundo o art.º 410.º, n.º 1 do CC, o contrato-promessa é a “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato”<sup>11</sup>, um verdadeiro *pactum in contrahendo*, isto é, tem a particularidade de criar para as partes uma obrigação de contratar.

Porém, o contrato-promessa pode ser bilateral ou unilateral<sup>12</sup>, consoante se vinculem ambas as partes<sup>13</sup> ou somente uma parte<sup>14</sup>. Preceitua o artigo 411.º do CC a promessa unilateral, ao ditar que “se o contrato-promessa vincular apenas uma das partes e não se fixar o prazo dentro do qual o vínculo é eficaz, pode o tribunal, a requerimento do promitente, fixar à outra parte um prazo para o exercício do direito, findo o qual este caducará”.

Na promessa bilateral, expõe Victor Calvete que, se o contrato-promessa bilateral for inválido, por alguma razão, nenhuma das partes pode obter o que quer que seja da outra, excetuando a devolução do que tiver sido prestado<sup>15</sup>.

Face ao exposto e consciente do problema das assinaturas do Contrato-Promessa, é pertinente abordar o facto de quando um contrato bilateral é assinado somente por um dos contraentes<sup>16</sup>. Nestes casos, é evidente a consequência: a nulidade do negócio jurídico<sup>17</sup>. Como explica Ana Prata, “sendo nulo, a questão que se coloca é a que

---

<sup>11</sup> Cf. art. 410.º do CC.

<sup>12</sup> Vide Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17/04/2007, consultado a 20 de Março de 2017 em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/16cec0191476def2802572d50030a059?OpenDocument> e VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*, Almedina, vol. I, 10ª ed. Coimbra, 2009, página 396.

<sup>13</sup> Isto é, ambas as partes ficam obrigadas a celebrar o contrato prometido, existe assim um nexo de corresponsabilidade.

<sup>14</sup> Neste caso pois há duas partes, mas apenas uma se vincula. Não esquecendo que a unilateralidade poderá ser inicial ou superveniente.

<sup>15</sup> CALVETE, Victor - *A Forma do Contrato-Promessa e as Consequências da sua Inobservância*, Universidade de Coimbra, Coimbra, 1990, página 17 e 18.

<sup>16</sup> Que na verdade pode acontecer e não são raras as vezes.

<sup>17</sup> Nos termos gerais do art.º 220.º do CC.

respeita à possibilidade da sua salvação, por redução ou conversão num contrato-promessa unilateral, aquele cujos requisitos formais se acham cumpridos”<sup>18</sup>.

Este é um problema sobre o qual a lei não se pronuncia, que na verdade, nem lhe compete fazê-lo. Tem de ser equacionado e solucionado no quadro geral do regime do negócio jurídico, uma vez que não apresenta especificidades justificativas de um regime especial.

Doutrina e jurisprudência manifestam divergências acerca do supramencionado, ou seja, segundo alguns, o contrato-promessa bilateral que seja assinado somente por um subscritor é parcialmente nulo, podendo, por redução, ser aproveitada a promessa unilateral dele constante, para os requisitos formais se encontram preenchidos. Para outros, a nulidade da promessa bilateral é total, só sendo concebível o seu aproveitamento se forem verificados os requisitos elencados no art.º 293.º do CC. Ainda para outros, a consideração da transformação de um contrato-promessa bilateral, em que só tem a assinatura de um dos contraentes, em unilateral “quebrando o sinalagma existente entre as suas vinculações, são uma solução parcial num duplo sentido: a) na medida em que não abrangem todas as implicações do problema (deixando de fora os casos do incumprimento imputável a quem o não assinou); b) na medida em que tomam partido a favor de uma das partes contra a outra (uma vez que quem não subscreveu o contrato fica na privilegiada posição de não poder ser obrigado a cumpri-lo – nem indemnizar por isso – embora possa fazê-lo quem o assinou – ou possa reclamar dele uma indemnização no caso de não cumprimento) ”<sup>19</sup>.

De acordo com o caso em estudo, no contrato-promessa de compra e venda há duas partes, o promitente-vendedor que assume o compromisso de vender e o promitente-comprador que assume compromisso de comprar. Isto para dizer que, ambos assumem o compromisso de vir a celebrar um outro contrato, o contrato prometido<sup>20</sup>, que neste caso é o contrato de compra e venda.

O tipo de contrato anunciado em último, de acordo com Nuno Oliveira, enquadra-se na categoria dos contratos bilaterais: o vendedor assume a obrigação de entrega da coisa (art.º 879.º, al. b) do CC); o comprador a obrigação de pagamento do preço (art.º 879.º,

---

<sup>18</sup> PRATA, Ana – *O Contrato-Promessa e seu Regime Civil*, Almedina, Coimbra, 2006, página 500 e 501.

<sup>19</sup> Cf. PRATA, Ana – *O Contrato-Promessa e seu Regime Civil*, Almedina, Coimbra, 2006, página 502-507.

<sup>20</sup> As partes ficam obrigadas a uma prestação de facto jurídico positivo.

al. c) do CC)<sup>21</sup>. O art.º 874.º do CC apresenta o seu conceito ao esclarecer que é “o contrato pelo qual se transfere a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante pagamento de um preço”.

Através do contrato-promessa nem se vende nem se compra, a função deste contrato preliminar é criar condições jurídicas para a celebração do contrato prometido, sendo esse o meio de transmissão do direito de propriedade, ou melhor, como refere Gisela César “no que respeita às razões que justifiquem o recurso pelas partes a este tipo negocial, que, como sabemos, é muito utilizado na nossa prática negocial – sendo, de longe, o mais frequente o contrato-promessa de compra e venda para habitação – são elas essencialmente a preparação e a garantia de celebração do contrato prometido, que, naquele momento por diferentes motivos, os contraentes não podem (por existir algum obstáculo material ou jurídico) ou não têm ainda interesse em formalizar”<sup>22</sup>.

Assim, o contrato-promessa assume-se como “um contrato preliminar ou preparatório do negócio definitivo, um contrato de segurança ou de garantia do negócio prometido”<sup>23</sup>, por esse motivo é bastante frequente a sua celebração.

## **1.2- Natureza Jurídica**

Em contexto da natureza jurídica do contrato-promessa, irá ser abordada a tão levantada questão de se o mesmo é um contrato provisório ou um contrato definitivo.

Por conseguinte, terá de se analisar duas perspetivas: A perspetiva estrutural onde “o contrato-promessa está sujeito aos requisitos de qualquer outro, pelo que será um verdadeiro contrato (definitivo)”. Já numa perspetiva funcional, e em concordância com Ângelo Abrunhosa, “o contrato-promessa é provisório, uma vez que é apenas um meio para a satisfação dos interesses das partes, que só acontecerá, verdadeiramente, com a celebração do contrato prometido”<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Cf. OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto – *O contrato de compra e venda*, Almedina, Coimbra, 2007, página 12-14.

<sup>22</sup> CÉSAR, Gisela – *Os efeitos da Insolvência sobre o Contrato-Promessa em Curso*, Almedina, 2ª Ed. Coimbra, 2017, página 118.

<sup>23</sup> SILVA, João Calvão da – *Sinal e contrato-promessa*, Almedina, Coimbra, 2010, página 19.

<sup>24</sup> ABRUNHOSA, Ângelo *O Contrato-Promessa*, Vida Económica – Editorial S.A, Coimbra, 2006, página. 15.

Torna-se interessante analisar a figura do Pacto de Preferência, porque é a figura distinta ao Contrato-Promessa. O Pacto de Preferência “consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa”<sup>25</sup>.

Portanto, pode-se concluir que o contrato-promessa cria, desde logo, a obrigação de contratar, ao contrário, do que acontece no Pacto de Preferência. Como ensina Antunes Varela, o obrigado à preferência vê-se forçado a escolher determinado contraente se decidir realmente contratar, mesmo em igualdade de condições<sup>26</sup>.

### 1.3- Elementos do Contrato-Promessa

Deverá ser feita uma breve referência aos elementos usuais do contrato-promessa, pois têm extrema relevância no grau de cumprimento e sucesso deste tipo de contrato.

O Contrato-Promessa, para que o seu cumprimento seja conveniente e preciso, deverá acarretar os seguintes elementos:

- a) A identificação clara<sup>27</sup> dos contraentes, isto é, o papel que cada um tem no contrato (promitente comprador, promitente vendedor, etc);
- b) A identificação do objeto mediato<sup>28</sup>, ou seja, o que se deseja transmitir com o contrato prometido;
- c) A identificação do objeto imediato<sup>29</sup>;
- d) Indicação do valor da transmissão, nomeadamente a forma e calendário do pagamento;
- e) Indicar a data limite da celebração do contrato prometido;

---

<sup>25</sup> Cf. art.º 414.º do CC.

<sup>26</sup> VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*, Almedina, vol. I, 10ª edição, Coimbra, 2009, página 376. Como por exemplo: X celebra com Y um Pacto de Preferência, na venda de determinada coisa. Mas, X nunca decide realmente vender essa mesma coisa, X nunca virá a ter a obrigação de contratar com Y.

<sup>27</sup> Ao referir-se “identificação clara” é, nomeadamente, nome completo, a morada, o estado civil, o nome de cônjuge (se o tiver) o n.º do Bilhete de Identidade e o n.º de contribuinte.

<sup>28</sup> Que é aquilo que está submetido aos poderes ideais que integram o direito subjetivo, através de um elemento mediador.

<sup>29</sup> . Que é aquilo que está diretamente submetido aos poderes ideais que integram o direito subjetivo. Fazer uma identificação completa, por exemplo, do prédio rústico/urbano que se pretende vender/comprar (local onde se situa, confrontações, artigo matricial, etc.).

- f) Fazer referência à tradição da coisa, isto é, por exemplo, o facto de o promitente-comprador começar desde logo a habitar a casa;
- g) Fazer menção aos conceitos de cláusula penal e sinal<sup>30</sup> que, são um dos pontos fortes na salvaguarda futura dos promitentes após a celebração do contrato;
- h) No contrato também deve contar o local e a data da sua celebração;
- i) Por último e não menos importante, as assinaturas dos contraentes, é desta forma que os contraentes expressam a sua vontade à vinculação do contrato promessa.

#### **1.4- Requisitos de validade**

Relativamente aos requisitos de validade, abordar-se-ão os pontos que levam o contrato-promessa a ser um contrato viável.

Primeiramente, o Princípio da Equiparação, que é o princípio que esclarece se são aplicáveis ao contrato-promessa as “disposições legais relativas ao contrato prometido”<sup>31</sup>. Terá de se ter em atenção o facto de o princípio supramencionado ter dois sentidos, primeiro porque entende que se aplicam ao contrato-promessa as regras gerais dos negócios jurídicos e segundo, também entende que ao contrato-promessa se aplicam as regras específicas do contrato-prometido<sup>32</sup>.

Portanto, é de sublinhar que a um contrato-promessa de compra e venda (tendo em consideração o caso em estudo) aplicam-se as regras do contrato de compra e venda, elencadas nos art.º 854.º e seguintes do CC. Quando se está perante uma venda defeituosa é aplicável à promessa de compra e venda o regime dos art.º 913.º e seguintes do CC, isto também por força do Princípio da Equiparação.

Esta regra geral padece de duas exceções: quanto à substância (“...que por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa”<sup>33</sup>) e quanto à forma, onde não se aplicam as disposições legais respeitantes ao contrato prometido.

Os requisitos substanciais são as regras que o conteúdo do contrato-promessa tem de cumprir para que seja válido. Como já foi referido anteriormente, a regra geral é o

---

<sup>30</sup> Serão dois pontos tratados mais à frente.

<sup>31</sup> Cf. art. 410.º do CC.

<sup>32</sup> Em concordância com: ABRUNHOSA, Ângelo *O Contrato-Promessa*, Vida Económica – Editorial S.A, Coimbra, 2006, página 21.

<sup>33</sup> art.º 410.º, n.º 1 *in fine* do CC.

Princípio da Equiparação – o contrato-promessa deve obedecer às regras gerais dos contratos e às regras específicas do contrato-prometido<sup>34</sup> – o que será tratado a seguir é saber quais são as “disposições legais relativas ao contrato prometido que, por sua razão, não se devem considerar extensivas ao contrato-promessa”<sup>35</sup>, ou melhor, as exceções supra abordadas.

Uma vez que, o contrato-promessa de compra e venda é o contrato em estudo e da situação prática apresentada, terá de se fazer menção as disposições legais que não se aplicam ao mesmo e se aplicam ao contrato prometido:

- Os efeitos essenciais listados no art.º 879.º do CC, uma vez que decorre do próprio conceito do contrato-promessa, não pode ter os mesmos efeitos do contrato prometido;
- A nulidade da venda de bens alheios presente no art.º 892.º do CC, como exemplo: se X vender ao Y um bem de Z essa venda é efetivamente nula; mas é válido o contrato-promessa celebrado entre X e Y relativo a um bem de Z. Ou seja, entre o contrato-promessa e o contrato prometido, X pode adquirir o bem do Z<sup>36</sup>;
- A alienação da coisa comum (art.º 1408.º do CC) também é uma das disposições que não se aplicam, pois o comproprietário não pode alienar uma determinada parte da coisa comum, no entanto, poderá prometer essa mesma alienação;
- As regras identificadas no art.º 796.º do CC também fazem parte desta lista, isto é, o risco.

Levanta-se assim, a questão de se no contrato-promessa de alienação de um imóvel, é válido (ou não) assinado apenas por um dos cônjuges. No que toca ao contrato prometido e de acordo com o art.º 1682.º A do CC, é necessário consentimento de ambos, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens. Evidentemente que, se estiver em causa a casa de morada de família, mesmo no regime de separação de

---

<sup>34</sup> Vide Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17/04/2007, consultado a 20 de Março de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/16cec0191476def2802572d50030a059?OpenDocument>.

<sup>35</sup> art.º 410.º, n.º 1 *in fine* do CC.

<sup>36</sup> Evidentemente que, caso o promitente-comprador não consiga adquirir a coisa ao verdadeiro dono, variará de acordo com a responsabilidade do promitente-vendedor, se é de meios ou de resultados e, o promitente-comprador irá ter o direito a ser indemnizado pelo promitente-vendedor, mas não poderá recorrer à execução específica.

bens, é de conhecimento geral que terá de ter a intervenção de ambos (art.º 1682.º - A, n.º 2 do CC).

Nestes casos da assinatura apenas por um dos cônjuges, o esclarecimento é dado de acordo com esta ordem de ideias: primeiro não há que chamar à colação o art.º 1682.º - A uma vez que se trata de um domínio meramente obrigacional e não da oneração ou alienação de um direito real sobre imóvel. Assim, a promessa será válida assinada apenas por um cônjuge mas, caso o promitente-vendedor não consiga obter o consentimento do outro cônjuge até a alienação do bem, incorre em incumprimento, pelo que a outra parte (quem iria comprar) tem o direito de resolver o contrato e ser indemnizado<sup>37</sup>. “Ainda que seja válida a promessa feita por um só dos conjugues isoladamente de ato que requeira a outorga de ambos, a mesma só vincula, em princípio, o cônjuge que se obrigou”<sup>38</sup>.

“Se não cumprida a promessa, pode o contraente fiel, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida”<sup>39</sup>. Caso ambos os cônjuges não se houveram vinculado ao cumprimento da promessa e nem houver consentimento na alienação, já não se torna possível recorrer à execução específica.

Contudo, chega-se à conclusão que o contrato prometido é mais significativo que o contrato-promessa uma vez que este último apenas tem como objetivo preparar as condições jurídicas, portanto, o nível de exigência pode ser igual ou inferior, nunca superior.

No que respeita à validade do contrato, implica fazer uma análise aos chamados requisitos formais, onde primeiramente se explicará o regime geral, isto é, o da liberdade de forma que se encontra no art.º 219.º do CC. Na maioria dos negócios jurídicos e se a lei nada disser, as partes não têm que obedecer a qualquer forma na sua celebração. Como exemplo, pode-se pensar nos vulgares contratos de compra e venda

---

<sup>37</sup> Como se perceberá melhor mais a frente quando se abordar o sinal (página 19).

<sup>38</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 01/07/2004, consultado a 18 de Fevereiro de 2018, em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/684bbc3ecb2ec93c80256ed600436f26?OpenDocument>

<sup>39</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 01/07/2004, consultado a 18 de Fevereiro de 2018, em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/684bbc3ecb2ec93c80256ed600436f26?OpenDocument> e art.º 830.º n.º 1 do CC.

de um relógio ou de uns sapatos que se fazem por mero acordo verbal, o regime aplicável será o da liberdade de forma.

Seguidamente ter-se-á em atenção o regime do art.º 410.º, n.º 2 do CC, que nos diz que “a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral”. Ora, o artigo citado anteriormente, aplica-se aos contratos-promessa que tenham por objeto dois tipos de contratos prometidos: os que a lei exija documento autêntico e os que a lei exija documento particular.

Tem relevância sublinhar que este preceito não aborda todos os contratos-promessa de compra e venda de imóveis pois, os que tenham por objeto prédios urbanos estão sob regimento do n.º 3 do art.º 410.º do CC. Logo, pode dizer-se que o art.º 410.º, n.º 2 do CC somente se aplica aos contratos-promessa que tenham por objeto a doação de imóveis ou a compra e venda de prédios rústicos (incluindo os terrenos para construção).

Neste regime do n.º 2 destaca-se a exigência de assinatura da parte que se vincula, ou seja, conforme já explicado na iniciação do presente relatório, se for contrato-promessa unilateral, uma assinatura, se for contrato-promessa bilateral duas ou mais assinaturas sendo que, se as partes não cumprirem com este fator o contrato será, regra geral, nulo<sup>40</sup>. “A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer dos interessados e tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou o valor correspondente”<sup>41</sup>.

O exposto no art.º 410.º, n.º 3 do CC também é considerado um requisito formal, aplica-se nos contratos-promessa que tenham por objeto os contratos prometidos de compra e venda, troca ou hipoteca, mas não se aplica, por exemplo à doação. Também é aplicável aos contratos-promessa que tenham por objeto a transmissão ou constituição de um direito real, designadamente, aos direitos reais de gozo<sup>42</sup>, ao direito de propriedade, direito real pleno (art.º 1302.º a 148.º - A do CC) e direitos reais

---

<sup>40</sup> Vide art.º 220.º do CC.

<sup>41</sup> Cf. art.º 286.º e 289.º do CC.

<sup>42</sup> A posse (art.º 121.º a 1301.º do CC), a consignação de rendimentos (art.º 656.º a 665.º do CC), o penhor (art.º 666.º a 685.º do CC), a hipoteca (art.º 686.º a 73.º do CC), os privilégios creditórios especiais (733.º a 735.º e 738.º a 753.º do CC) e o direito de retenção (art.º 754.º a 761.º do CC).

limitados (usufruto<sup>43</sup>, uso e habitação<sup>44</sup>, superfície<sup>45</sup>, servidões prediais<sup>46</sup> e habitação periódica<sup>47</sup>). Ainda se pode aplicar à generalidade dos prédios urbanos, a prédios (ou frações autónomas) já construídos, em construção ou a construir<sup>48</sup> mas, não se aplica a prédios rústicos<sup>49</sup>.

Ainda no que respeita ao regime do n.º 3 do art.º 410.º do CC, o contrato-promessa para além das assinaturas das partes que se vinculem, “deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele documento, da existência da licença respetiva de utilização ou de construção”. Resumidamente, o contrato terá de ser assinado pelas partes que se querem vincular (caso seja unilateral ou bilateral), sendo que, essas assinaturas têm de ser objeto de reconhecimento presencial e terá de ser certificada a existência da licença de utilização, no caso de prédios já construídos, ou da licença de construção, no caso de prédios em construção ou a construir<sup>50</sup>.

O art.º 410.º, n.º 3 *in fine* do CC aborda uma sanção, ao expor que “o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte”, ou seja, o não cumprimento desta forma legal leva a uma invalidade mista, combina características dos dois tipos de vícios formais que são: a nulidade<sup>51</sup> e a anulabilidade<sup>52</sup>. O promitente-comprador pode invocar, sempre, o vício de forma mas existe doutrina que defende que o promitente-comprador não poderá fazê-lo em caso de abuso de direito. Já o promitente-vendedor só pode recorrer ao vício de forma se vier a provar que este foi, culposamente, causado pelo promitente-comprador.

---

<sup>43</sup> Vide art.º 1439.º a 1483.º do CC.

<sup>44</sup> Vide art.º 1484.º a 1490.º do CC.

<sup>45</sup> Vide art.º 1524.º a 1542.º do CC.

<sup>46</sup> Vide art.º 1543.º a 1575.º do CC.

<sup>47</sup> DL n.º 275/93, de 5 de Agosto.

<sup>48</sup> Importa referir que a execução específica só é possível se o prédio já estiver construído, enquanto não estiver construído não é possível a execução específica do contrato-promessa uma vez que falta o objeto mediato.

<sup>49</sup> Em curiosidade, não se aplica este regime aos direitos de crédito, como por exemplo a locação, o comodato, o mútuo ou o depósito - Vide art.º 1023.º do CC.

<sup>50</sup> De acordo com SOARES, Carlos Ricardo Sousa – *O Contrato-Promessa de Compra e Venda de Fração Autónoma*, Almedina, Coimbra, 2005, página 13 e 14.

<sup>51</sup> Presente no art.º 286.º do CC.

<sup>52</sup> Presente no art.º 287.º do CC.

A invalidade mista supramencionada significa nada mais nada menos que: pode ser invocável a todo o tempo o vício de forma por ambas as partes<sup>53</sup>, mas não é de conhecimento oficioso<sup>54</sup> e, só pode ser invocado pelo promitente-vendedor excecionalmente<sup>55</sup>. Alguma doutrina também ressalva que este vício pode ser invocado pelos terceiros interessados, como é o caso dos credores do promitente-vendedor<sup>56</sup>.

Por fim, um fator influente é o art.º 830.º que no seu n.º 3.º refere “ o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o n.º 3 do art.º 410.º ”. Nos casos do art.º 410.º, n.º 3, a constituição de sinal não impossibilita o recurso à execução específica, ao contrário do que é regra e, mesmo havendo uma cláusula em contrário seria nula.

Deste modo, mesmo havendo sinal é possível recorrer à execução específica, mas existem duas exceções: se for impossível o objeto ou se for impossível o suprimento da declaração de vontade (como por exemplo a falta de consentimento conjugal).

## **1.5- Eficácia do Contrato-Promessa**

Verificados os requisitos de validade (princípio da equiparação, requisitos substanciais e, por último, os requisitos formais) será necessário falar da sua eficácia. Este ponto observará quais os requisitos que o contrato-promessa deverá obedecer para poder vir a ter eficácia real.

### **1.5.1- Eficácia Obrigacional e Eficácia Real**

No Direito Civil Patrimonial<sup>57</sup>, quanto à eficácia, existem dois tipos de relações: as relações creditícias, quando se vincula apenas uma das partes e as relações reais que por norma vincula um sujeito ativo e todos os outros cidadãos<sup>58</sup>.

---

<sup>53</sup> Característica da nulidade.

<sup>54</sup> Isto significa que o tribunal não pode agir, independentemente do impulso das partes.

<sup>55</sup> Característica da Anulabilidade.

<sup>56</sup> Em sentido contrário, VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral*, Almedina, vol. I, 10ª edição, Coimbra, 2009, página 334-335.

<sup>57</sup> Sabendo que o Direito Civil divide-se no ramo patrimonial e no ramo não patrimonial.

Assim, tem importância versar sobre quem é que o contrato-promessa produz efeitos. Regra geral quando a eficácia é meramente obrigacional só ficam vinculados ao contrato-promessa de compra e venda o promitente-comprador e o promitente-vendedor, mais ninguém. Melhor explicando, celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um prédio rústico por 15 000€ e, entretanto, o mesmo é vendido por 25 000€ a um terceiro, os direitos do promitente-comprador são o direito a indemnização pelo promitente-vendedor (como por exemplo a restituição em dobro do sinal) mas, o promitente-comprador não tem quaisquer direitos sobre o terceiro, ou seja, o terceiro que comprou o prédio rústico por 25 000€ não é obrigado a entregar-lhe o mesmo, por ser um terceiro é completamente alheio ao contrato anteriormente celebrado.

A exceção ao supra referido é a eficácia real do contrato-promessa, visto que, o promitente-comprador do negócio jurídico poderia reivindicar o prédio rústico, anulando o negócio posterior ao seu. Desta forma, o contrato com eficácia real permite às partes poderem convencionar se o contrato-promessa produz efeitos no que toca a terceiros.

### **1.5.2- Contrato-Promessa com eficácia real**

Quais serão os contratos-promessa a que pode ser atribuída a eficácia real? O art.º 413.º do CC expõe “à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo”. Verifica-se assim, que ao objeto desses contratos terá de se cumular duas particularidades:

a) “Transmissão ou constituição de direitos reais” – objeto imediato, que é o caso do contrato-promessa de compra e venda, devido ao facto de estar em causa o direito de propriedade;

---

<sup>58</sup> Que e o exemplo de um proprietário de uma casa que, tem o direito de impedir qualquer outro cidadão de entrar nessa mesma casa que é proprietário.

b) “Bens imóveis e móveis sujeitos a registo” – objeto mediato, nos bens imóveis como os prédios rústicos, urbanos, entre outros, no que toca aos bens móveis é excecionalmente os navios, aeronaves e automóveis.

No entanto, mesmo que se cumpram as particularidades supracitadas têm ainda que se verificar outros requisitos cumulativos. Primeiro, tem de ser declarado expressamente no contrato a atribuição da eficácia real<sup>59</sup>, segundo a inscrição no respetivo registo, ou seja, se estiver em causa um bem imóvel na conservatória do registo predial, se tiver um automóvel na conservatória do registo automóvel e assim respetivamente. O terceiro requisito é a forma exigida para o contrato-promessa com eficácia real que levanta duas opções, a escritura pública ou o documento particular autenticado. Portanto, se faltar algum destes requisitos o contrato-promessa será apenas meramente obrigacional<sup>60</sup>, não terá eficácia real.

No contrato-promessa sem eficácia real, caso a coisa prometida seja alienada a terceiro, não é possível a execução específica. Já no contrato-promessa com eficácia real, será sempre possível a execução específica.

## 1.6- Os Efeitos do Contrato-Promessa

### 1.6.1- Cumprimento e incumprimento

Como é conhecido, existem dois momentos: o da celebração e o da execução do contrato. A celebração tem a ver com tudo o que se expôs anteriormente, a execução é quando se dá vida ao contrato, isto é, o cumprimento dos efeitos que o contrato se destina a produzir.

Em qualquer contrato pode suceder-se ou o cumprimento ou o incumprimento. O *cumprimento*<sup>61</sup> acontece quando o contrato se realiza nos seus precisos termos<sup>62</sup>, quando

---

<sup>59</sup> Cf. art.º 413.º, n.º 1 do CC e art.º 2.º, n.º, al. f) do Código do Registo Predial.

<sup>60</sup> Apenas vinculará as partes.

<sup>61</sup> É importante mencionar que as regras do cumprimento estão previstas nos art.º 762.º a 789.º do CC.

<sup>62</sup> Vide art.º 406.º do CC, que consagra o princípio da pontualidade ao referir que “o contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos por lei.

corre conforme convencionado no próprio contrato. Assim, o cenário ideal no contrato-promessa será, evidentemente, o cumprimento do mesmo.

O não cumprimento, acontece quando, como o próprio nome indica, as partes não cumprem as obrigações para que o contrato seja bem-sucedido, nem voluntariamente nem integralmente, por alguma eventualidade o contrato não correu como o esperado e/ou acordado.

Existem duas classificações sobre o mesmo para os contratos em geral: a classificação quanto à causa e a classificação quanto aos efeitos.

1). Na classificação quanto à causa distinguem-se dois tipos de não cumprimento:

a) “Impossibilidade do cumprimento e mora não imputáveis ao devedor”<sup>63</sup>, são os casos em que o devedor não pode ser responsabilizado pelo não cumprimento, como por exemplo, um automóvel se incendiar e já não pudesse ser entregue ao comprador.

b) “Falta de cumprimento e mora imputáveis ao devedor”<sup>64</sup>, são os casos em que a falta de cumprimento ou a mora levam a que o devedor fique obrigado a indenizar o credor, dado que, a responsabilidade foi do próprio.

2)- Na classificação quanto aos efeitos distinguem-se três tipos de não cumprimento:

a) **Mora** - onde o cumprimento ainda é possível e o contraente não faltoso ainda mantém o interesse no objeto do contrato, mas o devedor não o efetuou em tempo devido, está em atraso, de acordo com o art.º 804.º do CC.

b) **Não cumprimento definitivo** - onde é impossível o cumprimento, são os casos de recusa de entrega da coisa acordada e os casos de venda da coisa acordada a terceiro.

Não é fácil distinguir estes dois tipos: mora e não cumprimento definitivo, mas o art.º 808.º, n.º 1 do CC esclarece que “se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação”.

Não esquecendo que a perda do interesse é apreciada objetivamente<sup>65</sup>, por exemplo, pinheiros para o natal ou vestido para o dia do casamento não entregues

---

<sup>63</sup> Cf. art.º 790.º a 797.º do CC.

<sup>64</sup> Cf. art.º 798.º a 812.º do CC.

atempadamente, o comprador neste tipo de casos pode pedir a resolução do contrato, considerando-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação da entrega da coisa.

Sempre que a perda objetiva do interesse não seja automática, embora atrasada, e tenha ainda utilidade e proveito para o comprador, pode este lançar mão da interpelação admonitória, fixando prazo suplementar razoável para que o devedor lhe entregue a coisa devida, sob pena de ter a venda por definitivamente não cumprida e resolvida<sup>66</sup>.

c) **Cumprimento Defeituoso** - quando se realiza o acordado mas não nos termos e condições acordados no contrato.

No que toca ao não cumprimento do contrato-promessa, ele acompanha as regras gerais previstas para o não cumprimento de qualquer contrato. Onde se pode encontrar regras próprias e específicas, no contrato-promessa, é no não cumprimento definitivo imputável a algum dos promitentes.

Assim, quando acontece o não cumprimento do contrato-promessa, ou seja, um dos promitentes não cumpre com a sua parte do acordo, o promitente não faltoso pode ter dois tipos de direitos: o direito à resolução do contrato e a receber uma indemnização, que está relacionada com os conceitos de sinal, responsabilidade civil e cláusula penal e, pode ter o direito a exigir o cumprimento coativo do contrato, a chamada execução específica que é conciliável com uma indemnização moratória<sup>67</sup>.

## **2- SINAL**

### **2.1- Conceito de Sinal**

O sinal não é um elemento obrigatório na celebração de um contrato mas, é um elemento de salvaguarda<sup>68</sup> caso haja incumprimento. No caso em estudo existiram as entregas de sinais dos promitentes-compradores ao promitente-vendedor, por esse motivo, é pertinente esta análise ao conceito “sinal” e seus elementos.

---

<sup>65</sup> Cf. n.º 2 do art.º 808.º do CC.

<sup>66</sup> SILVA, João Calvão da – *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*, Almedina, 2.ª Edição, Coimbra, 2004, página 27.

<sup>67</sup> Indemnização pelos danos sofridos com o atraso no cumprimento.

<sup>68</sup> Como breve exemplo, se o promitente-comprador entrar em incumprimento, o outro contraente (o promitente vendedor) pode ficar com o sinal. Se incumprimento partir do promitente-vendedor, o promitente-comprador pode exigir o sinal a dobrar.

Por sinal entende-se, habitualmente, uma quantia em dinheiro, embora possa ser outra coisa fungível ou infungível. O Código Civil define, expressamente, sinal como “a coisa que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior”<sup>69</sup>.

Quando existir lugar a pagamento de sinal deverá ser ou imputado na prestação devida, ou restituído quando a imputação não for possível<sup>70</sup>, dependendo do negócio em questão, podendo acompanhar o contrato-promessa como o contrato definitivo.

Existem duas maneiras diversas de definir sinal, ou seja, existe o chamado sinal confirmatório e o chamado sinal penitencial. O sinal confirmatório é como que uma prova da intenção negocial das partes e uma garantia do cumprimento dessa intenção, ou seja, “funciona como meio de coerção ao cumprimento”<sup>71</sup>.

Já o sinal penitencial é quando o sinal atua como uma antecipação e medida de indemnização a algum dos contraentes na hipótese de o contrato não vir a ser cumprido. “O sinal penitencial faz presumir que as partes reservaram o direito de repensar e de se arrepender, pagando como sanção penitencial a soma resultante do regime do sinal, correspondente da faculdade de arrependimento que as partes reservaram”<sup>72</sup>.

Alguma doutrina chama-lhe de “sinal penal” no sentido de fixar a punição a aplicar ao contraente faltoso.

## **2.2- Sinal como antecipação do cumprimento**

De acordo com o art.º 440.º do CC, “se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial”

---

<sup>69</sup> Em concordância com o referido por ABRUNHOSA, Ângelo - *O Contrato-Promessa*, Vida Económica – Editorial S.A, Coimbra, 2006, pág. 56.

<sup>70</sup> Cf. art.º 442.º, n.º 1 do CC. Também é de acrescentar que pode ser constituído em momento anterior ao da celebração do contrato.

<sup>71</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 14/05/1992, consultado a 16 de Fevereiro de 2018, em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8eb14c34e7f09e90802568030001493c?OpenDocument>

<sup>72</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 14/05/1992, consultado a 16 de Fevereiro de 2018, em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8eb14c34e7f09e90802568030001493c?OpenDocument>

do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal”.

Entende-se que, a lei atribuí às partes o ónus de provar que foi da intenção das mesmas constituírem um sinal penitencial. Assim, a antecipação do cumprimento é compatível com o sinal confirmatório mas, não é compatível com o sinal penitencial.

Existe doutrina que entende que não se aplica ao contrato-promessa, bem como o art.º 442.º do CC aos casos de antecipação de sinal, portanto, a haver começo de cumprimento é relativamente ao contrato-prometido, estaria em causa um momento anterior à celebração do mesmo, enquanto o sinal, por regra, é constituído no momento da celebração do contrato ou em momento posterior<sup>73</sup>.

Já o art.º 441.º do CC especifica-se ao contrato-promessa de compra e venda<sup>74</sup>, ao referir que neste tipo de contrato, “tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”.

Por outra forma, há uma presunção relativa de sinal penitencial porque mesmo que se estipulasse no contrato uma cláusula ao referir que determinado montante foi entregue a título de princípio de pagamento, seria chamado sinal, visto que a presunção continua a atuar mesmo com essa cláusula estipulada. Verifica-se, assim, que o carácter de sinal não tem de ser expressamente convencionado, ao inverso de nos outros contratos.

### **2.3- Sinal como medida de indemnização**

Nesta fase, onde será abordado o sinal como medida de indemnização, terá de ser feita a distinção de três particularidades: os direitos do promitente-vendedor em caso de incumprimento pelo promitente-comprador, os direitos do promitente-comprador em caso de incumprimento por parte do promitente-vendedor e, neste último, dependendo se existiu, ou não, tradição da coisa.

---

<sup>73</sup> Acresce que o sinal é uma prestação de coisa, enquanto o objeto do contrato-promessa é uma prestação de facto jurídico positivo.

<sup>74</sup> É o contrato da situação prática apresentada.

- a) Direitos do promitente-vendedor, em caso de cumprimento do promitente-comprador:

De acordo com o referido pelo n.º 2 do art.º 442.º do CC, quanto à indemnização “se quem constituiu o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer a sua coisa entregue”.

No entanto, no que toca à execução específica e analisando o n.º1 do art.º 830.º “se alguém estiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida” mas, “entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal”<sup>75</sup>.

Sucintamente, verifica-se que o promitente-vendedor tem duas alternativas, ou o **direito a ficar com o sinal**, do qual “não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal”<sup>76</sup>, ou o **direito a requerer a execução específica** mesmo contrariamente à regra geral, que dita que quando se constitui sinal não há direito à execução específica, existem casos de exceção e é possível requerer a mesma.

Posto isto, apura-se a necessidade de fazer um parenteses no que toca aos casos em que existe sinal e é possível recorrer à execução específica. Primeiro o do art.º 830.º, n.º 3, que refere que “o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o n.º 3 do art.º 410.º”, segundo nos contratos-promessa com eficácia real, em princípio, é possível a execução específica e também nos casos em que as partes constituem sinal e convencionam expressamente essa possibilidade, por último, conforme já explicado, nos casos em que o sinal é meramente confirmatório.

- b) Direitos do promitente-comprador, em caso de cumprimento do promitente-vendedor:

- **Caso não tenha havido tradição da coisa:**

---

<sup>75</sup> Cf. art.º 830.º, n.º 2 do CC.

<sup>76</sup> Cf art.º 442.º, n.º 4 do CC.

O promitente-comprador tem dois direitos, ou recorre à execução específica, ou recorre à indemnização, em que o promitente-comprador “tem a faculdade de exigir o dobro do que prestou”<sup>77</sup>.

- **Caso tenha havido tradição da coisa:**

O promitente-comprador nos casos de incumprimento onde tenha havido tradição da coisa, tem a faculdade de exigir o dobro do que prestou ou ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago, nos termos do art.º 442, n.º 2 do CC, ao determinar: “se houver tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objetivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago”, isto é o chamado aumento do valor da coisa. Não obstante, o n.º 3 do mesmo artigo refere que caso “o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa”.

Neste último existe a exceção do promitente-vendedor nas situações elencadas no art.º 808.º, n.º1 do CC, onde prevalece sempre o aumento do valor da coisa, ou melhor, se o promitente-comprador perdeu o interesse que tinha no contrato prometido, prevalece o aumento do valor da coisa e, se o promitente-vendedor não cumprir o prazo que o promitente-comprador estipulou, também prevalece o aumento do valor da coisa.

Goza do direito de retenção<sup>78</sup>, “o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição do direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável a outra parte”<sup>79</sup>. Conclui-se que até ao momento do pagamento da indemnização, este

---

<sup>77</sup> De acordo com o art.º 442, n.º2 do CC.

<sup>78</sup> Há doutrina que defende que existe uma certa inconstitucionalidade do direito de retenção, mas, evidentemente que o direito de retenção não é constitucional pois, estariam em causa os art.º 13.º, 62.º e 165.º, n.º al. b) da CRP. “Todos os cidadãos têm a mesma dignidade e são iguais perante a lei”; “A todos é garantido o direito de propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”; “É exclusiva a competência da Assembleia da República legislar sobre direitos, liberdades e garantias, salvo autorização pelo governo”.

<sup>79</sup> Cf. art.º 755.º, n.º1 al f) do CC.

direito de retenção<sup>80</sup> serve tanto de garantia ao pagamento do dobro do sinal, como ao do aumento do valor da coisa.

Relativamente à execução específica, será de acordo com tudo o que foi esclarecido anteriormente acerca da mesma.

Para concluir e acerca direitos do promitente-comprador em caso de incumprimento pelo promitente-vendedor, havendo tradição da coisa, existem três escolhas possíveis, o direito ao aumento do valor da coisa<sup>81</sup> e direito de retenção, o direito a restituição do sinal em dobro e direito de retenção ou o direito de requerer a execução específica do contrato-promessa mesmo havendo sinal, nos casos de exceção, uma vez que é possível requerer à execução específica.

### **3- CLÁUSULA PENAL**

#### **3.1 Conceito**

A cláusula penal já foi abordada indiretamente, dado que, o sinal também é considerado uma cláusula penal. Portanto, o sinal é um meio de salvaguarda em que é entregue um valor fixo acordado pelas partes, no momento da celebração do contrato, ou em momento posterior. O “sinal como medida de indemnização” é uma cláusula penal, no entanto as partes podem celebrar uma cláusula penal e já terem sido entregues os sinais.

Segundo Carlos Mota Pinto, António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto “a cláusula penal é a estipulação em que as partes convencionam antecipadamente uma determinada prestação, normalmente uma quantia em dinheiro, que o devedor terá de satisfazer ao credor em caso de não cumprimento, ou de não cumprimento perfeito da obrigação”<sup>82</sup>.

Em complemento ao supracitado, terá de se ter em atenção o art.º 810.º, n.º1 do CC, que define cláusula penal como a hipótese que as partes têm de “fixar por acordo o

---

<sup>80</sup> É de ter em atenção que o direito de retenção é um direito real de garantia, mas que se extingue com a venda em execução.

<sup>81</sup> Com ressalva do art.º 442.º, n.º 3 conjugado com o art.º 880.º, n.º1, ambos do CC.

<sup>82</sup> MONTEIRO, António Pinto e PINTO, Paulo Mota - *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 4ª Edição, Coimbra, 2005, página 589.

montante da indemnização exigível”, desse modo, as partes têm a possibilidade de convencionar prontamente qual o valor que tem, o contraente faltoso, pagar ao outro, em caso de indemnização.

Pode-se revestir três modalidades: cláusula penal moratória e compensatória, dependendo se tenha sido estipulada para simples mora do devedor ou para o não cumprimento da obrigação e cláusula penal de natureza compulsória, em que há uma pena que acresce ao cumprimento ou que acresce à indemnização pelo incumprimento, sendo a finalidade das partes, nesta última hipótese, a de pressionar o devedor a cumprir e não a de substituir a indemnização<sup>83</sup>.

Por norma aparece como cláusula do contrato desde a sua celebração, no entanto, nada impede que seja convencionada posteriormente mas, sempre antes da verificação do facto constitutivo da responsabilidade.

A cláusula penal é um benefício para o contrato, a prévia fixação desta dispensa ao contraente não faltoso de provar que teve prejuízo e qual o montante desse mesmo prejuízo. Como se sabe, é uma cláusula acessória e está sujeita às regras da obrigação principal, ou seja, as vicissitudes desta última serão refletidas na pena convencional. Caso a obrigação principal venha a ser nula, a cláusula penal também será nula.

Desta forma, a cláusula penal só deverá ser redigida se o contrato-promessa estiver sujeito ao regime do art.º 410º, n.º 2 e 3 do CC. Pode, também, ser verbal caso haja liberdade de forma do contrato-promessa.

### **3.2- Funcionamento**

O funcionamento da cláusula penal está especificado no art.º 811º, n.º1 do CC ao estabelecer que “o credor não pode exigir, cumulativamente, o cumprimento coercivo da obrigação principal e o pagamento da cláusula penal, salvo se esta tiver sido estabelecida para o atrasado da prestação; é nula qualquer estipulação em contrário”. Em resultado, têm de ser considerados três aspetos distintos:

---

<sup>83</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/09/2011, consultado a 17 de Junho de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/659ed73c9a5ce1558025791f002d97d6?OpenDocument>

- i. O referido no artigo supracitado é uma norma imperativa, isto é, não pode ser afastada pela vontade das partes, ao contrário das normas supletivas;
- ii. A cláusula penal pelo incumprimento e a cláusula penal moratória são distintas, sendo a cláusula penal moratória compatível com o cumprimento do contrato;
- iii. Por último, a cláusula penal não é, de todo, cumulativa com a execução específica. O promitente não faltoso terá de fazer uma opção: ou opta pela resolução do contrato e poderá exigir a indemnização pelo incumprimento da outra parte ou, se lhe for possível, exige o cumprimento coercivo do contrato. As duas opções em simultâneo não são possíveis.

Com a cláusula penal há uma regra geral de limitação da responsabilidade civil, ou seja, “o estabelecimento da cláusula penal obsta a que o credor exija indemnização pelo dano excedente, salvo se outra for a convenção das partes”<sup>84</sup>.

Assim, se o incumprimento, pelo promitente faltoso, for de 15.000€, mas a cláusula penal do contrato for de 10.000€, em princípio, somente terá direito a receber esse montante indemnizatório. Por conseguinte, as partes poderão estipular no contrato um suplemento indemnizatório caso o dano seja superior à cláusula penal e também, a existência de juro sobre o pagamento da mesma.

No entanto, em caso algum, o credor poderá exigir, na indemnização, valor superior ao prejuízo resultante do incumprimento da obrigação principal.<sup>85</sup>

### **3.3- Redução equitativa da cláusula penal**

Apenas será feita uma breve referência ao art.º 812.º do CC uma vez que é nele que permanece a informação que “a cláusula penal pode ser reduzida pelo tribunal”<sup>86</sup>, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda por causa superveniente” e, qualquer estipulação em contrário é nula.

---

<sup>84</sup> Cf. art.º 811.º, n.º2 do CC.

<sup>85</sup> Nos termos do art.º 811.º, n.º 3, ou seja, o montante do dano pode ser superior ao da cláusula penal, não nunca pode ser inferior.

<sup>86</sup> O valor excessivo da cláusula penal é uma exceção peremptória (art.º 493.º do CPC), que deve ser invocada e provada pelo devedor (*vide* Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16/10/2003, consultado a 28 de Agosto de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/8d1d2b42ff27263d80256e19004d135e?OpenDocument>

No entanto, a redução da pena só deve efetuar-se em casos excepcionais, uma vez que, a redução destina-se a evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade a que conduzem apenas “manifestamente excessivas”, francamente exageradas, face aos danos efetivos. De outro modo, anulam-se as vantagens da cláusula penal. O tribunal, não só deve fixar a pena abaixo do prejuízo do credor, como nem sequer deverá fazê-la coincidir com os prejuízos efetivos, pois a redução da pena destina-se a afastar o exagero da pena e não a anulá-la<sup>87</sup>.

### **3.4- Relação da cláusula penal com a execução específica**

A execução específica, devido à sua importância para o tema, tem vindo a ser constantemente abordada ao longo do presente relatório. Apenas será abordado, muito resumidamente, os três casos excepcionais em que, mesmo havendo cláusula penal, é possível ao promitente não faltoso requerer a execução específica do contrato-promessa:

- i. Nos casos de contrato-promessa com eficácia real, como já foi referido, pela própria natureza concetual desta figura;
- ii. Nos casos em que as partes fixam uma cláusula penal mas, também convencionam a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa;
- iii. Como não é novidade, o mencionado no art.º 830.º, n.º 3 do CC “o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o n.º 3 do art.º 410.º”.

## **4- EXECUÇÃO ESPECÍFICA – BREVE REFERÊNCIA**

### **4.1- Conceito e âmbito de aplicação da execução específica**

É frequente a menção expressa “no contrato-promessa (de compra e venda de fração autónoma de prédio urbano) de uma cláusula de execução específica”<sup>88</sup>. No

---

<sup>87</sup> Cfr. NETO, Abílio – *Código Civil Anotado* (2013) 18ª Edição Revista e atualizada, Ediforum Edições Jurídicas Lda., Lisboa, página 825.

<sup>88</sup> SOARES, Carlos Ricardo Sousa – *O Contrato-Promessa de Compra e Venda de Fração Autónoma*, Almedina, Coimbra, 2005, página 20.

entanto, como a lei para os contratos-promessa de compra e venda de fração autónoma não permite que se distancie a faculdade da execução específica, não será necessária essa menção expressa no contrato.

Quando existe incumprimento do contrato-promessa, o promitente não faltoso tem a opção de exigir ao promitente faltoso uma indemnização pelo incumprimento<sup>89</sup>, ou a opção de exigir o cumprimento do contrato promessa<sup>90</sup>, neste último, é que entra a figura da execução específica.

A execução específica é o direito que a parte não faltosa tem de exigir o cumprimento do contrato, “assume-se como uma ação constitutiva, quase executiva, constituindo a sentença “um sucedâneo ou substitutivo do contrato prometido”<sup>91</sup>. Como explica João Calvão da Silva, “se (...) a outra parte intenta a ação de execução específica, é óbvio que através desta ação manifesta a vontade de ainda obter a prestação devida. (...) Se o credor não tivesse, fundadamente, mais interesse na prestação, consideraria a violação do contrato como incumprimento definitivo e optaria pela resolução do mesmo”<sup>92</sup>.

É no art.º 830.º do CC, que se encontra a definição concreta de execução específica ao nos referir que “se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida”. Este artigo estabelece a execução específica do contrato-promessa como regra geral.

Quando o contrato-promessa é cumprido, celebra-se o contrato prometido de compra e venda, no qual o promitente-comprador declara que compra e o promitente-vendedor declara que vende.

Caso assim não seja, por exemplo, mais tarde o promitente vendedor já não tenha a vontade de vender, o que acontecerá é que o promitente não faltoso (neste caso o

---

<sup>89</sup> Por já não ter interesse no cumprimento do contrato-promessa e opta pela sua resolução exigindo a dita indemnização.

<sup>90</sup> Porque ainda continua interessado no cumprimento do mesmo.

<sup>91</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 23/04/2013, consultado em 14 de Setembro de 2017 em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/b940bcd2a259bbf880257b660048255a?OpenDocument>

<sup>92</sup> SILVA, João Calvão da – *Sinal e contrato-promessa*, Almedina, Coimbra, 2010, página 162.

promitente comprador) irá requerer ao tribunal que no contrato prometido se supra a falta da declaração negocial do promitente-vendedor e o obrigue a cumprir o contrato-promessa nos termos anteriormente acordados, isto é, acordados no contrato-promessa.

Tem relevância abordar quatro aspetos relativos à execução específica:

- i. Como já é conhecido, a execução específica somente se aplica a casos em que existe a falta de cumprimento<sup>93</sup>;
- ii. Há uma reconstituição do contrato, ou seja, o contraente obtém a satisfação do seu interesse tal como estava estipulado no contrato-promessa celebrado;
- iii. A sentença atua como um título translativo da propriedade;
- iv. Nos casos em que é um contrato de transmissão/constituição de direito real sobre edifício/fração autónoma e incide uma hipoteca, é aplicável a regra geral do art.º 830.º, n.º 4 do CC.

Mas, para concluir é de salientar que existem cinco casos excecionais em que não é possível requerer à execução específica, ficando assim, o promitente não faltoso condicionado ao direito à indemnização, isto quando:

- i. As partes convencionam no contrato-promessa que não será de todo possível recorrer à mesma<sup>94</sup>;
- ii. A natureza da obrigação assumida se opõe à execução específica do contrato-promessa, ou seja, contratos que têm uma forte componente pessoal, como por exemplo nos contrato-promessa de prestação de serviços, mandato, empreitada, doação, sociedade e nos de trabalho<sup>95</sup>;
- iii. Caso as partes convencionem no contrato-promessa, cláusula penal ou sinal caso e o mesmo não é cumprido por algum afasta, desde logo, o recurso à execução específica (exceto nos quatro casos já referenciados);
- iv. Quando o objeto do contrato é impossível, como por exemplo, nos casos em que se celebrou a promessa de compra e venda de um prédio que nunca chegou a ser

---

<sup>93</sup> E como também é sabido, não se aplica a casos de mora.

<sup>94</sup> Mas atenção que mesmo nestas situações de as partes convencionarem a não possibilidade da execução específica, nos contratos-promessa com eficácia real e nos casos a que se aplica o art.º 410, n.º do CC (por força do art.º 830.º, n.º 3 do CC) esta possibilidade é imperativa, ou seja, não a podem renunciar, mas é livre o uso dessa possibilidade pois, as partes são livres de escolher se querem ou não.

<sup>95</sup> “O não cumprimento da promessa do contrato de trabalho dá lugar a responsabilidade nos termos gerais”, como refere o art.º 103.º, n.º2 do Código do Trabalho e, não é possível o recurso à execução específica, de acordo com o n.º 3 do mesmo artigo, como é óbvio, o tribunal não pode “obrigar” ninguém a prestar um serviço ou até mesmo a trabalhar.

construído, falta não só a declaração negocial do promitente faltoso, mas também o objeto do contrato prometido.

Atendendo a toda a informação referida ao longo do relatório, é verdade que a alienação a terceiro impede a execução específica do contrato-promessa, por impossibilidade do objeto prometido. Como se sabe, o contrato-promessa produz, em regra, efeitos meramente obrigacionais, isto é, somente vincula as partes que celebram o contrato. Contudo e excepcionalmente nestes casos, o promitente não faltoso poderá ir contra a alienação a terceiro mas, só nos casos em que o contrato tenha eficácia real e o direito do terceiro não tenha sido registado antes do contrato-promessa.

## **5- OUTROS ASPETOS REVELANTES**

### **5.1- Responsabilidade Civil Contratual em geral**

Compreende-se que terá de ser feito um esclarecimento do que é que acontecerá a um contrato-promessa, que não seja cumprido e as partes renunciem expressamente à execução específica e, não preveem qualquer indemnização a título de cláusula penal ou sinal.

Nestes casos, o promitente não faltoso não pode exigir o sinal como medida de indemnização, dado que, o mesmo não foi estabelecido e não pode funcionar a presunção referida no art.º 441.º do CC. Quanto à cláusula penal, não pode ser exigida porque também não foi prevista no contrato<sup>96</sup>. Em relação à execução específica, não pode ser requerida visto que existe convenção em contrário<sup>97</sup>.

Não obstante, o promitente não faltoso tem o direito a ser indemnizado, a título de responsabilidade civil contratual, pelos termos gerais.

Caso o devedor<sup>98</sup> falte culposamente ao cumprimento da obrigação, diz-nos o art.º 798.º do CC que o mesmo se torna “responsável pelo prejuízo que cause ao credor”<sup>99</sup>,

---

<sup>96</sup> Cf. art.º 810.º, n.º 1 do CC.

<sup>97</sup> Cf. art.º 830.º, n.º 1 do CC.

<sup>98</sup> Promitente faltoso.

<sup>99</sup> Promitente não faltoso.

desde que se verifiquem os pressupostos gerais da responsabilidade civil<sup>100</sup>, o promitente faltoso terá sempre de indemnizar o promitente não faltoso.

Se o não cumprimento do contrato-promessa for da responsabilidade de ambos os contraentes, aplicam-se as regras gerais sobre a obrigação da indemnização. Quando um facto culposo tiver concorrido para a formação ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na gravidade de ambas as partes e nas suas consequências, se a indemnização dever ser concedida, reduzida ou excluída<sup>101</sup>.

## **5.2 – O prazo e a posse**

Importa fazer uma breve referência ao prazo que o promitente não faltoso tem para poder exercer e fazer valer os seus direitos<sup>102</sup> que, de acordo com o art.º 309.º do CC é de 20 anos.

Em relação à definição de posse, esclarece-nos o art.º 121.º do CC que “é o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade de outro direito real” pois, é um direito real provisório, facultando ao possuidor (se nada houver estipulado em contrário) a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação, isto é o chamado usucapião<sup>103</sup>.

Isto tudo para dizer, uma vez que é relevante para o caso em análise, que o promitente-adquirente poderá ser possuidor em simultâneo houver a tradição da coisa e, se o promitente-adquirente tiver a intenção de se comportar como titular do direito real de gozo que é objeto do contrato-promessa, podendo vir a adquirir definitivamente esse direito por usucapião<sup>104</sup>.

---

<sup>100</sup> Art.º 48.º, n.º 1, *ex vi* art.º 798.º ambos do CC – o facto voluntário, a ilicitude, o dano, o nexo de causalidade adequada e o nexo de imputação do facto ao lesante, isto é, imputabilidade e culpa.

<sup>101</sup> Cf. art.º 570.º, n.º 1 do CC.

<sup>102</sup> Sinal, cláusula penal, execução específica e responsabilidade civil.

<sup>103</sup> Vide o art.º 1287.º do CC.

<sup>104</sup> Cf. ABRUNHOSA, Ângelo - *O Contrato-Promessa*, Vida Económica – Editorial S.A, Coimbra, 2006, página 83.

### 5.3- Obrigações fiscais

O último assunto a ser tratado neste capítulo são as obrigações fiscais, visto que as transmissões onerosas de imóveis estão sujeitas ao pagamento de imposto, conforme se verifica o artigo 2º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

O artigo supra informa que estão sujeitas ao pagamento deste imposto:

- a) O contrato-promessa com possibilidade de cessão da posição contratual<sup>105</sup>, em que o imposto é devido pelo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes<sup>106</sup>;
- b) O contrato-promessa de aquisição e alienação com tradição da coisa, sendo o imposto devido pelo adquirente<sup>107</sup>.

No entanto, existe isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédio urbano/fração autónoma destinada exclusivamente a habitação, sem ser necessária habitação própria e permanente, desde que não exceda os 80.000€, o valor que serviria de base à liquidação. É de reconhecimento automático a referida isenção mas, antes da celebração do contrato e da liquidação do imposto, o interessado terá de proceder à entrega do requerimento.

---

<sup>105</sup> Vide art.º 424.º do CC e art.º 4.º do CIMT. Importa fazer referência que na cedência da posição contratual por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro, o imposto é devido pelo promitente adquirente originário.

<sup>106</sup> Vide art.º 2.º n.º 3 al. a) e b) do CIMT.

<sup>107</sup> Art.º 4.º al. d) do CIMT.

## **CAPÍTULO II – A AÇÃO ESPECIAL PARA FIXAÇÃO DE PRAZO**

### **1- CONCEITO, CARACTERIZAÇÃO E OUTROS ASPETOS RELEVANTES E PERTINENTES**

A ação especial de fixação judicial de prazo está prevista na lei, no art.º 1026.º do CPC, onde refere que “quando incumba ao tribunal a fixação do prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de um dever, o requerente, depois de justificar o pedido de fixação, indica o prazo que repute adequado”.

O processo de fixação de prazo é um processo de jurisdição voluntária<sup>108</sup>, visa tão-somente a fixação de um prazo adequado, a uma obrigação sem prazo, desde que o credor manifeste a vontade de a ver cumprida. Sendo inoportuna a averiguação de outros aspetos relacionados com a obrigação, como se irá conferir mais à frente.

Em regra, na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem, como é visível, o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação. No caso do contrato-promessa, pela sua própria natureza, carece de um prazo de cumprimento. No entanto, não estando fixado esse prazo deverá o promitente-comprador requerer a respetiva fixação judicial, para que possa ocorrer mora e eventual incumprimento definitivo por parte do promitente-vendedor<sup>109</sup>.

Esta ação especial destina-se a qualificar não só os casos mencionados no art.º 777.º do CPC, artigo que refere efetivamente a determinação do prazo, mas também o contrato-promessa unilateral (cf. 411.º do CC), bem como casos em que o comprador de boa-fé queira obter a fixação de um prazo, pelo tribunal, para a convalidação<sup>110</sup>. Sujeitando-se assim, à propositura da ação o efeito de declaração de nulidade (cf. art.º897.º, n.º2), a obtenção de fixação de prazo para um vendedor sanar a anulabilidade do contrato, mediante a expurgação do ónus ou limitações existentes (cf. art.º 907.º, n.º2) e ainda outras situações idênticas.

---

<sup>108</sup> Vide art.º 986.º e seguintes do CPC.

<sup>109</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04/04/2013 consultado a 14 de Setembro de 2017 em:  
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ade57ddee7da2b1f80257b57003a36b3?OpenDocument>

<sup>110</sup> Transformação de ato anulável em ato plenamente válido, isto é, em casos em que determinado ato foi praticado por pessoa não competente para tal.

O processo de fixação judicial de prazo aplica-se quando se considera necessário fixar um prazo, para determinada coisa, seja em virtude das circunstâncias que a determinam, seja pela sua própria natureza, pela própria força dos usos e até porque as partes não concordem com tal posição. Desta forma, a ação visa exclusivamente a fixação de um prazo e a causa de pedir a inexistência do mesmo, ou a não concordância entre o devedor e o credor.

Pese embora, no caso dos contratos em específico, uma vez que vigora o princípio da liberdade contratual, as partes só podem dar entrada de uma ação destas, caso não tenha sido estipulado no mesmo qualquer prazo, ou seja, “só haverá que lançar mão desse tipo de ação quando as partes não fixarem prazo para o cumprimento da obrigação”<sup>111</sup>. Verifica-se assim, um dos pressupostos necessários para se dar entrada deste tipo de ação, a falta de determinação de um prazo.

Deste modo, quando o prazo de cumprimento da obrigação em causa é determinado contratualmente, este tipo de ação não se justificará, devendo a mesma “ser por isso julgada improcedente por inaplicabilidade da ação”<sup>112</sup>.

Como é referenciado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/03/2000<sup>113</sup>, para pedir a dita fixação de um prazo, é preciso que se tenha o direito de cumprimento e que o requerido tenha a obrigação de cumprir. Ou seja, em termos práticos, se o devedor<sup>114</sup> pode escolher entre cumprir e não cumprir o ato devido, não pode o credor<sup>115</sup> força-lo a cumprir, pelo menos antes de se certificar da existência de um incumprimento.

Detém legitimidade para intentar a ação quem tenha o direito de cumprimento, como exemplo, no caso em análise seriam os promitentes-compradores das frações. A promitente-vendedora, como é óbvio, tem a obrigação de cumprir com o *terminus* das obras, o que não se estava a verificar com o passar do tempo. Assim, o desencadeamento da propositura deste tipo de ação especial deve-se a esse fator.

---

<sup>111</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26/10/2004, consultado a 14 de Setembro de 2017 em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/c3790b2d4881d9c280256f400056273c?OpenDocument>

<sup>112</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26/10/2004, consultado a 14 de Setembro de 2017 em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/c3790b2d4881d9c280256f400056273c?OpenDocument>

<sup>113</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 21/03/2000, consultado a 14 de Setembro de 2017 em: [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=&ficha=1141&pagina=39](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=&ficha=1141&pagina=39)

<sup>114</sup> Neste caso será a construtora, porque não termina as obras das frações.

<sup>115</sup> Neste caso são os promitentes-compradores.

Após se verificarem os requisitos de legitimidade e ser realmente intentada a ação, é pertinente perceber como é determinado o prazo razoável, ou seja, é dada a oportunidade ao credor de se pronunciar, “...depois de justificar o pedido de fixação, indicará o prazo que repute adequado”<sup>116</sup>.

O juiz, efetuadas as diligências probatórias necessárias, decidirá se realmente o prazo dado pelo credor, é considerado digno. Caso não exerça a faculdade que lhe foi concedida, compete ao tribunal fixar o prazo a requerimento do devedor<sup>117</sup>.

Na ordem de ideias do Professor Manuel Domingues de Andrade “havia casos em que a lei não podia fixar um prazo determinado, porque o prazo razoável em cada hipótese dependia das circunstâncias, a apreciar em concreto. Assim, se um indivíduo se obrigara a construir uma casa, sem se ter marcado o prazo para a conclusão da obra<sup>118</sup>, seria inadmissível que o credor pudesse vir alguns dias depois de o contrato exigir o seu cumprimento. A edificação de uma casa não era trabalho que se realizasse de um momento para o outro. Exigia um lapso de tempo mais ou menos longo”<sup>119</sup>.

No contrato em análise, o promitente-vendedor estipulou que as frações seriam entregues e as escrituras se realizariam no máximo até 30/07/2016. Após um ano, mesmo com os promitentes-compradores a insistir ao longo do tempo, não o fez. Logo, neste caso, face ao tempo decorrido, é compreensível a propositura desta ação especial.

É pertinente ter em conta o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 05/03/2002, pois, menciona que “a falta de previsão, num contrato-promessa de compra e venda, sobre quem ficaria incumbido da marcação da escritura do contrato prometido e sobre o momento do cumprimento da obrigação (realização desse contrato), possibilita o recurso ao tribunal para a fixação do prazo, não tendo que ser apreciado nesse

---

<sup>116</sup> Cf. art.º 1026.º do CPC.

<sup>117</sup> Vide Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 02/10/2007 consultado a 14 de Setembro de 2017 em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/fae05ba516ce91bc8025737d00396e50?OpenDocument> e, art.º 777.º do CC.

<sup>118</sup> Foi o que aconteceu no caso em estudo, falta de estipulação do prazo para conclusão da obra.

<sup>119</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 02/10/2007 consultado a 14 de Setembro de 2017 em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/fae05ba516ce91bc8025737d00396e50?OpenDocument>

processo o eventual incumprimento, por parte do requerente, de obrigações decorrentes do contrato-promessa, designadamente quanto ao pagamento do preço”<sup>120</sup>.

Evidentemente que, na ação especial o requerente terá de justificar<sup>121</sup> o seu pedido de fixação, mas não terá necessidade de fazer prova dos seus fundamentos<sup>122</sup>, nem são admissíveis questões de carácter contencioso. Como por exemplo, a nulidade ou inexistência da obrigação, assim como, as razões da impossibilidade do cumprimento do contrato-promessa celebrado<sup>123</sup>, pois, tudo isso são problemas a resolver no quadro de uma ação comum. O processo em causa visa completar uma lacuna da estipulação das partes e a decisão a proferir passará a integrar o contrato, esgotando-se assim o seu objetivo.

Tal finalidade da ação apresenta-se como única. Sendo-lhe aplicáveis os princípios próprios dos processos de jurisdição voluntária<sup>124</sup>, conforme já acima referido, os quais visam uma tramitação simples e rápida, assumindo, por via da regra a natureza de urgentes, como decorre do disposto nos artigos 292º, 986º e seguintes do CPC.

Esta tramitação não se compadece nem compara com aquelas indagações, a maior parte das vezes, complexas e morosas. “E que, aliás, justifica que o requerente apenas tenha que provar em termos de suficiência, não exaustivamente, o pedido de fixação do prazo para o cumprimento, o que passa pelo convencimento de que se tem direito ao cumprimento e que o demandado tem a obrigação de cumprir, constituindo a sua recusa ou inação uma ilegalidade ou até um abuso de direito”<sup>125</sup>.

---

<sup>120</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/03/2002 consultado a 14 de Setembro de 2017, em: [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%30&ficha=6276&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%30&ficha=6276&pagina=&exacta=)

<sup>121</sup> Cf. Art.º 1026.º do CC “... depois de justificar o pedido de fixação ...”.

<sup>122</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11/04/2000, consultado a 14 de Setembro de 2017, em: [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.ªSECÇÃO&ficha=1001&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.ªSECÇÃO&ficha=1001&pagina=&exacta=)

<sup>123</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 02/10/2007 consultado a 14 de Setembro de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/fae05ba516ce91bc8025737d00396e50?OpenDocument>

<sup>124</sup> Nos processos de jurisdição voluntária não é obrigatória a constituição de mandatário, salvo na fase de recurso.

<sup>125</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 01/03/2016, consultado em 11 de Outubro de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/95619df06c190d7e80257f85004c0a9c?OpenDocument>

Posto isto, é fundamental fazer uma breve referência ao significado de processo de jurisdição voluntária que, não é rigorosamente uma forma de processo mas sim um conjunto de processos especiais relativos a situações de direito material, as quais da diversidade de conteúdo, obedecem a um conjunto de princípios comuns informadores da respetiva tramitação. Embora os processos de jurisdição voluntária não estejam sujeitos aos formalismos próprios dos processos de jurisdição contenciosa, o certo é que neles não se prescinde da utilização de formas processuais.

O juiz, neste tipo de processos goza de liberdade de iniciativa na realização de diligências, no entanto, isso não permite omitir as diligências que a lei impõe. O art.º 988.º do CPC explica que neste tipo de processos as resoluções podem ser alteradas, sem prejuízo dos efeitos já produzidos mas, somente com fundamento em circunstâncias supervenientes<sup>126</sup> que justifiquem a alteração, ou seja, só são passíveis de reforma os erros de julgamento “manifestos”, “patentes”, “juridicamente insustentáveis”. Caso tenha feito por convicção, ainda que errada, ou por lapso, a decisão já não será passível de reforma<sup>127</sup>.

De acordo com o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 04/10/1994, o incidente de intervenção de terceiros é anómalo num processo de jurisdição voluntária<sup>128</sup>.

Neste tipo de processo vigora o princípio do inquisitório no que respeita à investigação dos factos, devendo o juiz coligir provas, ordenar inquéritos e recolher informações, mas o impulso inicial do processo terá de ser das partes.

Em suma e relativamente ao caso em análise acontece que, como os contratos não tinham prazo, é como se tivesse sido acordada uma cláusula de termo incerto, por assim dizer, a escritura iria ser realizada *30 dias após a obtenção da licença de habitabilidade*.

---

<sup>126</sup> Dizem-se supervenientes as circunstâncias ocorridas posteriormente á decisão como as anteriores, que não tenham sido alegadas por ignorância ou outro motivo ponderoso.

<sup>127</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18/01/2007, consultado em 11 de Outubro de 2017, em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/2966809ee5c595e6802572950045d49e?OpenDocument>

<sup>128</sup> Vide NETO, Abílio – *Código Civil Anotado* (2013) 18ª Edição Revista e atualizada, Ediforum Edições Jurídicas Lda., Lisboa, página 825.

A licença de habitabilidade só é emitida depois da conclusão das obras e quando toda a documentação necessária para o efeito estiver em ordem. Por esse motivo, existe a necessidade de ser intentada a ação especial, para ser fixado o prazo de conclusão da obra e obtenção dos elementos essenciais (obtenção da competente vistoria, a escritura de propriedade horizontal e licença de habitabilidade), com vista a futura celebração das respetivas escrituras de compra e venda.

Os autores da nossa ação (promitente-compradores) e em concordância com o art.º 1026.º do CC quando refere “... o requerente ... indica o prazo que repute adequado”, entenderam como suficiente para a conclusão das obras e respetiva vistoria, 60 dias, em que foram acrescidos mais 30 dias, para a obtenção de toda documentação, perfazendo assim os 90 dias no total.

O juiz, após os requerentes fazerem uso da sua faculdade e de ser feita a peritagem, analisou todas as diligências probatórias inclusive se o prazo dado era, ou não, um prazo digno e repercutiu o prazo de dois anos como o suficiente para a conclusão das obras e emissão da respetiva licença de habitabilidade.

A fixação judicial de prazo não é nada mais que a vontade das partes ou de uma parte em cumprir com determinada obrigação que ainda não se cumpriu, devido à falta de estipulação de um prazo. Destina-se a despoletar o mecanismo da constituição em mora e seus efeitos.

## CONCLUSÃO

A primeira etapa do processo de compra de casa passa pela celebração de um contrato- promessa de compra e venda. Mesmo não sendo obrigatório, é o instrumento usado para formalização da intenção de compra e uma garantia para a celebração do futuro contrato definitivo.

Em regra, é assinado o contrato-promessa de compra e venda quando não se encontram reunidas todas as condições necessárias para a realização da escritura. Ou seja, ou a construção do imóvel não está concluída, ou o imóvel não dispõe ainda de licença de habitabilidade, ou o comprador não tem o montante necessário para a compra no imediato, ou por fim, o comprador ainda está a aguardar a aprovação do financiamento bancário.

Não obstante, por norma, existe um pagamento por parte do promitente-comprador ao promitente-vendedor, de um sinal<sup>129</sup>, que é uma garantia do cumprimento do contrato-promessa e, também, prova da seriedade da intenção contratual.

Por mais rápida que seja a formalização de uma escritura pública, nunca será tão célere como a realização de um contrato-promessa. Este documento permite formalizar, desde logo, um documento vinculativo entre o suposto comprador e o vendedor, uma vez que as partes asseguram imediatamente a formalização do negócio, num prazo estipulado e acordado por ambas as partes.

O que aconteceu no caso em estudo foi que acordaram um prazo incerto, ou seja, *30 dias após obtenção da licença de habitabilidade*, o que desencadeou a situação indesejada e levou, necessariamente, à entrada da ação especial.

Consegue-se perceber que nesta sociedade de consumo urge tomar precauções como forma de salvaguardar os interesses das partes, mas sempre dentro da legalidade. Com este relatório pretendeu-se mostrar isso mesmo, uma visão sobre uma situação corrente que pode ter vários desfechos e, passar a mensagem que os contratos têm de ser celebrados de forma rigorosa.

Como tal, importa aqui também abordar o desfecho desta ação. Portanto, quanto à ação especial, dado que, após entrada do processo em tribunal e das peritagens o juiz

---

<sup>129</sup> Exatamente como aconteceu na situação prática em estudo.

fixou o prazo de dois anos como sendo tempo mais que suficiente para a conclusão das obras e a obtenção da licença de habitabilidade.

O que acontece é que para o tema em si, para além de todo o desenrolar, como finalização conta a decisão do juiz que correspondeu à fixação do prazo de dois anos.

Sucedeu que, devido a outros percalços, a ação não teve o *terminus* que os autores ambicionavam, isto é, contra o construtor, que estava em incumprimento e contra quem foi interposta a referida ação especial, deu entrada de um processo de insolvência no decorrer desse tempo, pelo que, foi não possível dar continuidade ao caso.

Em parênteses ao tema mas não menos importante, de acordo com o supra indicado acerca do processo de insolvência que deu entrada contra a construtora, haveriam duas hipóteses: primeiro participar criminalmente contra a imobiliária e contra o legal representante da sociedade ou então requerer no processo de insolvência que fossem graduados os créditos de todos os promitentes-compradores que, conforme se sabe, entregaram o sinal com o objetivo futuro de adquirir os imóveis.

A entrada do processo de insolvência veio quebrar o resultado da ação especial de fixação de prazo, visto que não se sucedeu o seguimento desejado pois, muita coisa ocorreu posteriormente.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRUNHOSA, Ângelo - *O Contrato-Promessa*, Vida Económica-Editorial S.A., Coimbra, 2006.

BRAGA, Armando - *O Contrato de Compra e Venda*, Porto Editora, 3ª Edição, Porto, 1994.

CALVETE, Victor João - *A Forma do Contrato-Promessa e as Consequências da sua Inobservância*, Universidade de Coimbra, Coimbra, 1990.

CÉSAR, Gisela - *Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato-Promessa em Curso*, Almedina, 2ª Edição, Coimbra, 2017.

GOMES, Manuel Januário da Costa - *Contrato-Promessa*. 6ª Reimpressão, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, Lisboa, 2005.

NETO, Abílio - *Código Civil Anotado*. 18ª Edição Revista e Atualizada, Ediforum Edições Jurídicas, Lda., Lisboa, 2013.

NETO, Abílio - *Novo Código de Processo Civil Anotado*, Ediforum Edições Jurídicas, Lda., Lisboa, 2017.

PINTO, Carlos Alberto da Mota, MONTEIRO, António Pinto & PINTO, Paulo Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 4ª Edição, Coimbra, 2005.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto - *O Contrato de Compra e Venda*, Almedina, Coimbra, 2007.

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

SILVA, João Calvão da – *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*, Almedina, 2ª Edição, Coimbra, 2004.

SILVA, João Calvão da - *Sinal e Contrato-Promessa*, Almedina, Coimbra, 2010.

SOARES, Carlos Ricardo Sousa - *Contrato-Promessa de Compra e Venda de Fração Autónoma*, Almedina, 3ª Edição, Coimbra, 2005.

VARELA, João de Matos Antunes - *Das Obrigações em Geral*, Almedina, Vol I. 10ª Edição, Coimbra, 2009.

## **JURISPRUDÊNCIA:**

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/03/2000, consultado em:

[http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=&ficha=1141&pagina=39](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=&ficha=1141&pagina=39)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11/04/2000, consultado em:

[http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.ªSECCÃO&ficha=1001&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.ªSECCÃO&ficha=1001&pagina=&exacta=)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/03/2002, consultado em:

[http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%C3O&ficha=6276&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%C3O&ficha=6276&pagina=&exacta=)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/09/2011, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/659ed73c9a5ce1558025791f002d97d6?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26/10/2004, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/c3790b2d4881d9c280256f400056273c?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17/04/2007, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/16cec0191476def2802572d50030a059?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 02/10/2007, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/fae05ba516ce91bc8025737d00396e50?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 23/04/2013, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/b940bcd2a259bbf880257b660048255a?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 01/03/2016, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/95619df06c190d7e80257f85004c0a9c?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04/04/2013, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ade57ddee7da2b1f80257b57003a36b3?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 14/05/1992, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8eb14c34e7f09e90802568030001493c?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16/10/2003, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/8d1d2b42ff27263d80256e19004d135e?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 01/07/2004, consultado em:

[www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/684bbc3ecb2ec93c80256ed600436f26?OpenDocument](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/684bbc3ecb2ec93c80256ed600436f26?OpenDocument)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18/01/2007, consultado em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/2966809ee5c595e6802572950045d49e?OpenDocument>

# ANEXOS

## ANEXO 1- PETIÇÃO INICIAL.

h.º Juízo Civil  
Fixação Individual  
Prazo  
3.º Especial  
si. 3.º

TRIBUNAL JUDICIAL DE VISEU  
Exmº Senhor Dr. Juiz

- 1ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes na Rua Nuno Álvares Pereira, Lote D1, 4º Frente, em Viseu;
- 2ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes na Avenida Carlos Machado, Bloc 25-B, 1º, em Abraveses, Viseu;
- 3ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes na Avenida "Os Caminhos de Santiago", nº 121, em Viseu;
- 4ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes na Rua de S. José, nº 20, 1º Dtº, em Viseu;
- 5ª - [REDACTED], solteira, maior, residente na Rua das Macieiras, nº 13, no Porto;
- 6ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes em Castro Daire;
- 7ºS - [REDACTED] e mulher [REDACTED], residentes na Quinta das Tapadas, Esculca, em Viseu, vêm propôr contra,

35

..., sociedade comercial por quotas  
com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, em Viseu, contribuinte n.º

ACÇÃO ESPECIAL DE FIXAÇÃO DE PRAZO, nos termos e com os  
seguintes,

FUNDAMENTOS,

1.º

Através da escritura pública de compra e venda celebrada em 09 de Agosto de 2001,  
no Segundo Cartório Notarial de Viseu, de fls. 65 a fls. 66 do Livro 300-H, a Ré  
..., comprou a Manuel Ferreira Dias e mulher Irene de  
Sousa Ferreira Dias, o prédio rústico, sito às “Costeiras”, lugar e freguesia de S.  
José, concelho de Viseu, inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 271, conforme  
documentos que se juntam e se dão por inteiramente reproduzidos. (Docs. 1 e 2)

2.º

Este prédio, destinou-se a construção em regime de propriedade horizontal, cujo  
projecto (O.C.P. n.º 662/00), foi aprovado por deliberação da C.M.Viseu em  
09/10/2000.

3.º

A edificação tem por objecto a construção de 16 fogos, e é composto pelos blocos  
“A” e “B”, tendo a Ré, em 23/11/2001, requerido o respectivo averbamento para  
seu nome.

corresponde ao rés-do-chão direito do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 4)

11º

O preço estipulado para a mencionada venda foi de 15.000.000\$00 (€ 74.819,68), tendo o promitente vendedor, aqui Ré, recebido dos 2ºs A.A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de 5.000.000\$00 (€ 24.939,89).

12º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de 10.000.000\$00 (€ 49.879,79), seria pago no acto da escritura pública de compra e venda.

13º

Por contrato promessa de compra e venda celebrado em 06/05/2002, a Ré prometeu vender aos 3ºs A.A. e estes prometeram comprar àquela, uma fracção que corresponde ao primeiro andar esquerdo do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 5)

14º

O preço estipulado para a mencionada venda foi de € 74.819,68, tendo o promitente vendedor, aqui 1º Ré, recebido dos 3ºs A.A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 27.433,88.

15º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de € 47.385,80, seria pago no acto da escritura pública de compra e venda a celebrar simultaneamente com a escritura do empréstimo, para aquisição de habitação própria, que os 3ºs A.A. iam solicitar a uma instituição de crédito.

16º

Por contrato promessa de compra e venda celebrado em 28/05/2002, a Ré prometeu vender aos 4ºs A.A. e estes prometeram comprar àquela, uma fracção que corresponde ao segundo andar esquerdo do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 6)

17º

O preço estipulado para a mencionada venda foi de € 74.819,68, tendo o promitente vendedor, aqui Ré, recebido dos 4ºs A.A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 19.951,92.

18º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de € 54.867,76, seria pago no acto da escritura pública de compra e venda a celebrar simultaneamente com a escritura do empréstimo, para aquisição de habitação própria, que os 4ºs A.A. iam solicitar a uma instituição de crédito.

19º

Por contrato promessa de compra e venda celebrado em 28/05/2002, a Ré prometeu vender à 5ª A. e esta prometeu comprar àquela, uma fracção que corresponde ao segundo andar direito do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 7)

20º

O preço convencionado a final, para a mencionada compra e venda, foi de €70.000,00, tendo o promitente vendedor, aqui Ré, recebido da 5ª A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 15.500,00.

21º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de € 45.000,00, seria pago no acto da escritura pública de compra e venda.

22º

Por contrato promessa de compra e venda celebrado em 13/12/2001, a Ré prometeu vender aos 6ºs A.A. e estes prometeram comprar àquela, uma fracção que corresponde ao rés-do-chão direito do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 8)

23º

O preço estipulado para a mencionada venda foi de 13.500.000\$00 (€ 67.337,72), tendo o promitente vendedor, aqui Ré, recebido dos 6ºs A.A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de 3.500.000\$00 (€ 17.457,93).

24º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de 8.000.000\$00 (€ 39.903,83), seria pago no acto da escritura pública de compra e venda.

25º

Por contrato promessa de compra e venda celebrado em 16/09/2001, a Ré prometeu vender aos 7ºs A.A. e estes prometeram comprar àquela, uma fracção que corresponde ao segundo andar esquerdo do prédio identificado em 1º desta peça, conforme documento que se junta e se dá por inteiramente reproduzido. (Doc. 9)

26º

O preço estipulado para a mencionada venda foi de 13.000.000\$00 (€ 64.843,73), tendo o promitente vendedor, aqui Ré, recebido dos 7ºs A.A., como sinal e princípio de pagamento, a quantia de 3.000.000\$00 (€ 14.963,94).

27º

Tendo ficado também acordado que o restante do preço em dívida – no montante de 9.000.000\$00 (€ 44.891,81), seria pago no acto da escritura pública de compra e venda.

28º

POSTO ISTO,

Ficou acordado em todos os contratos promessa de compra e venda celebrados entre a Ré os A.A., que as respectivas escrituras de compra e venda seriam outorgadas “até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade”.

29º

É certo que o gerente da Ré, sempre foi dizendo aos A.A. que entregaria as fracções e faria as competentes escrituras até 30/07/2003, mas o facto é que já se passou 1 ano e não o fez..

30º

Desde aquele prazo que os A.A. e demais proprietários têm vindo, insistentemente, a interpelar a Ré, para que esta conclua as suas fracções e outorgue as respectivas escrituras públicas de compra e venda.

31º

É isto porque, a Ré, tem vindo a protelar a conclusão das obras e a celebração da escritura de constituição de propriedade horizontal do prédio em causa.

32º

Ora, a não conclusão do prédio e a não realização das escrituras, com a consequente não entrega das fracções, acarreta para os A.A. gravosos prejuízos, como é evidente.

33º

Como é sabido, a licença de habitabilidade só é emitida após a conclusão do prédio, constituída a propriedade horizontal, e, efectuada a competente vistoria.

34º

Nos contratos em apreço, apenas foi fixada a data para a realização das escrituras públicas, conforme se referiu em 28º.

35º

Face ao exposto, torna-se necessário fixar um prazo para que o prédio seja concluído, constituída a escritura pública da propriedade horizontal e vistoriado, condições essenciais à celebração das referidas escrituras públicas de compra e venda aos A.A. e demais proprietários.

36º

Como se referiu, os blocos estão em fase de acabamento, faltando tão só, realizar as seguintes obras:

- Colocação do elevador;
- Portas corta-fogo entre o gradeamento e vão de escadas;
- Assentamento de gradeamento no vão de escadas;
- Colocação de parte ou totalidade de alguns aros e portas nos apartamentos;
- Tampas de tomadas de electricidade;
- Móveis de cozinha;
- Irradiadores do aquecimento central em alguns dos apartamentos;
- Torneiras nas cozinhas e wc's;
- Quadros de electricidade;
- Contadores de água;
- Portas no compartimento destinado à colocação de botijas de gás;

- Uma demão de pintura nas fachadas do edifício.

37º

Os A.A. entendem como suficiente o prazo de 60 dias, considerando a vistoria solicitada a um engenheiro civil, que subscreveu a declaração que se junta e se dá por integralmente reproduzida. (Doc. 10)

38º

Considerando que, para além daquele prazo há que celebrar a escritura pública de constituição da propriedade horizontal e obter a vistoria, admite-se que sejam necessários mais 30 dias para tal, que, acrescidos aos 60, perfazem os 90 dias, tempo mais que necessário para a conclusão da obra e obtenção dos elementos essenciais (escritura de propriedade horizontal e licença de habitabilidade) à celebração com os A.A. das respectivas escrituras públicas de compra e venda.

#### TERMOS EM QUE,

Requerem a V. Exª se digne ordenar a citação da 1ª Ré, para, no prazo de noventa dias, procederem à conclusão da obra e obtenção de toda a documentação necessária (Escritura de constituição de propriedade horizontal, licença de habitabilidade e demais documentos) para que as escrituras públicas sejam celebradas dentro dos prazos contratualmente acordados (30 dias após a obtenção da licença de habitabilidade).

TESTEMUNHAS que se compromete a apresentar no dia e hora por V. Ex<sup>a</sup> designado:

1<sup>a</sup> - ..... residente na Rua Nova de Santiago, Lote 2, 1<sup>o</sup> Direito, em Santiago, Viseu; ( *ju* )

2<sup>a</sup> - ..... , solteiro, maior, residente na Rua Olival Santa Eulália, n<sup>o</sup> 48/50, 4<sup>o</sup> Frente, em Repeses, Viseu; ✓

3<sup>a</sup> - ..... solteiro, maior, residente no Lugar de Casal, freguesia de Ribafeita, Viseu, e, ✓

4<sup>a</sup> - ..... casado, residente na Avenida Nova de Santiago, em Santiago, Viseu.

VALOR: € 500,00

JUNTA: 10 Docs., 7 Procs., Duplicados Legais e Comprovativo do pagamento da taxa de justiça.

O ADVOGADO

## PROCURAÇÃO

....., portador do B.I. nº .....  
emitido pelo A.I. de Viseu em 25/11/2003 e mulher ..... DA  
....., portadora do B.I. nº ....., emitido  
pelo A.I. de Viseu em 05/06/2000, residentes na Rua Nuno Álvares Pereira, Lote  
D1, 4º Frente, em Viseu, declaram que constituem seus bastantes procuradores, com  
faculdade de os substabelecer, o Sr. Dr. ....  
Advogado e o Sr. DA ....., Solicitador, ambos com escritório  
na Rua D. António Alves Martins, nº 4, 2º G, em Viseu, a quem concede todos os  
poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

## ANEXO 2 - CONTRATO DE COMPRA DE PRÉDIO RÚSTICO



(D.C. 1)

### SEGUNDO CARTÓRIO NOTARIAL DE VISEU

Rua Conselheiro Afonso de Melo  
A cargo do Notário  
Lic. Sebastião Marques Antunes  
Telefone: 232 430 750 / 8 - Fax: 232 430 759

#### CERTIFICO:

Que a presente certidão, contendo dois folha (s),  
foi extraída da escritura lavrada de folhas sessenta e  
dois a folhas sessenta e  
sete e seis do livro número duzentos  
e onze  
das notas deste Cartório, vai conforme o respectivo original.

Visou, patroze de março do ano  
dois mil e um.

Conta:

Art.º 8.º n.º 1 ..... dois

Soma: ..... dois

São: mil e seis

Conta registada sob o n.º 93369

2.º Cartório Notarial de VISEU
Livro 300-4
Fl. 65
5

-----**COMPRA E VENDA**-----

----- No dia nove de Agosto de dois mil e um, no Segundo Cartório Notarial de Viseu, perante mim, Lic. Sebastião Marques Antunes, Notário do mesmo Cartório, compareceram como outorgantes:-----

-----**PRIMEIRO**-----

----- e **mulher,**

-----  
-----, contribuintes fiscais n.ºs ----- e  
-----  
----- respectivamente, casados em comunhão geral, naturais da freguesia de Abraveses, deste concelho e residentes na Av. Nova de Santiago, lote 2, 1.º, Dt.º, em Santiago, desta cidade; e -----

-----**SEGUNDO**-----

----- casado,  
----- nascido na freguesia de Rio de Loba, concelho de Viseu e residente na Rua Nossa Senhora do Crasto, lugar e freguesia de Lobão da Beira, concelho de Tondela, na qualidade de procurador da sociedade comercial por quotas -----

-----  
-----, pessoa colectiva n.º -----, com sede no lugar de Travassós de Baixo, freguesia de Rio de Loba, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Viseu sob o número três mil duzentos e oito, com o capital social de dez milhões de escudos - qualidade que resulta de pública-forma de procuração que arquivo. -----

----- Verifiquei a identidade dos outorgantes pelos correspondentes bilhetes n.ºs -----, de 9-10-1998, -----, de 21-5-2001 e -----, de 9-2-1998, emitidos pelo SIC de Viseu.-----

29,783,62

2362

----- **E OS PRIMEIROS DISSERAM:** -----

----- Que, pelo preço de **DEZOITO MILHÕES DE ESCUDOS**, já recebido, **VENDEM** à sociedade que o segundo outorgante representa um prédio rústico, sito às Costeiras, no lugar e freguesia de S. José, concelho de Viseu, -----

----- inscrito na respectiva matriz pelo artigo 271, com o valor patrimonial de 6 740\$00, -----

----- e descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial deste concelho sob o número mil cento e cinquenta e um e ali registado a seu favor pela inscrição G, apresentação sessenta e cinco, de vinte de Abril de mil novecentos e noventa e oito. -----

----- **DISSE O SEGUNDO OUTORGANTE:** -----

----- Que, na indicada qualidade, aceita o presente contrato nos termos exarados. -----

----- **ASSIM O OUTORGARAM.** -----

----- **ARQUIVA-SE:** -----

----- O conhecimento de sisa n.º 933, emitido em 6 do mês findo pelo Segundo Serviço de Finanças de Viseu. -----

----- **EXIBIRAM:** -----

----- a) certidão com o teor da descrição e inscrição em vigor, emitida em 7 do mês em curso pela dita Conservatória; e -----

----- b) certidão matricial, passada em 26-7-2001 pelo mesmo Serviço de Finanças. -----

----- Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos feita a explicação do seu conteúdo. -----

2.º Cartório Notarial  
de  
VISEU  
Livro 300-14  
Fl. 66  
0

03

0  
T

----- Estatística: Verbetes n.º 4, caderneta n.º 378, Série JF.  
----- Conta registada sob o n.º 118.

Modelo nº 144 - 21/02/2017 - Tip. Nuno da Lda. - Rums





Município de **VISEU** Freguesia de **Boavizor**  
 Serviço de Finanças/Bairro Fiscal **VISEU-2ª**  
 Conservatória do Registo Predial: N.º **11703/357m2**  
 Localização do prédio **R. Caixa-Santibago-Costeiras**

N.º **11703/357m2**

Residências (ou sedes) (3) **Br.º da Resolha-Trav. de Baixo-Rio de Loba**

Nome(s) dos titulares do direito ao rendimento (2) **.....** NIF **.....**

Alterações dos nomes e moradas Elementos em que se fundam (5)

Ano (4)	Elementos em que se fundam (5)

Propriedade imperfeita

Nome e morada dos titulares (9)	Importância do foro, censo ou pensão (10)

Disc. da superfície

Partes componentes (7)	m2 (8)

Descrição, composição e aplicação do prédio (6)  
**LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO URBANA, com a área de 1703,357m2**

Confrontar :  
 Norte :  
 Sul :  
 Leste :  
 Oeste :  
 Caminho :  
 OMISSO  
 Planta do M.L.  
 Data de Matrícula e Volume : 3009/00/01

(7) - Designar as partes componentes pelos símbolos: A - Alamedas; D - Dependências; G - Garagens; J - Jardins; L - Logradouros; O - Parques; Q - Quintais; S.C. - Superfície Coberta; T - Terrapço; etc.

ANOS (11)	(12)		(14)										TOTAL (13)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)
			(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)										
2002	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			
	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			
	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			
	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			
	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			
	Valor locativo	{ Despesas de conservação Encargos fixos (b)																			
	A abater	RENDIMENTO COLECTÁVEL																			

**Discriminação:**

Transporte	\$
( )	\$
( )	\$
( )	\$
( )	\$
Soma	\$

**Observações:**  
 Valor Patrimonial: € 118 230,00  
 Relação Aval Out/2002  
 Avaliado em: 2002-11-09

**Alterações:**

(n) Identificar, nos custos compreendidos, os andares, habitações ou divisões associáveis de arrolamento separados.

## ANEXO 3 - CONTRATOS-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

(JDC. 3)  
Cem

**CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**PRIMEIRO OUTORGANTE:** .....

Contribuinte n° ....., com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, Viseu, neste acto representada pelo procurador da sociedade .....

....., casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDOR**, e:.....

**SEGUNDOS OUTORGANTES:** .....

..... natural da freguesia de São Julião da Figueira da Foz, concelho da Figueira da Foz, portador do Bilhete de Identidade n.º ..... de 06/06/2000, emitido pelo Arquivo de Identificação do Viseu, Contribuinte n.º ..... casado com .....

..... natural da freguesia de Cadima, concelho de Cantanhede, portadora do Bilhete de Identidade n.º ..... de 05/06/2000, emitido pelo Arquivo de Identificação de Viseu, Contribuinte n.º ....., ambos residentes na Rua Nuno Álvares Pereira, Lote D1, 4.º Fte, em Viseu, na qualidade de **PROMITENTES COMPRADORES**, declaram celebrar o presente Contrato - Promessa subordinado às cláusulas seguintes:.....

**PRIMEIRA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário de uma fracção autónoma, correspondente ao Primeiro Andar Esquerdo, destinada a habitação, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, descrita na Conservatória do Registo predial de Viseu sob o número mil cento e cinquenta e um, da mencionada freguesia de São José. ....

**SEGUNDA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, promete vender aos SEGUNDOS OUTORGANTES, na qualidade de PROMITENTES COMPRADORES e estes por sua vez prometem-lhe comprar a fracção descrita na cláusula anterior pelo valor global de 74.819,68€ (Setenta e quatro mil oitocentos e dezanove euros e sessenta e oito cêntimos).-

**TERCEIRA:** Como sinal e princípio de pagamento, o PRIMEIRO OUTORGANTE, recebe no dia 27 de Maio de 2002 a quantia de 14.963,94€ (Catorze mil novecentos e sessenta e três euros e noventa e quatro cêntimos) e que lhe dá plena quitação.-----

**QUARTA:** A restante quantia em dívida no montante de 59 855,74€ (Cinquenta e nove mil oitocentos e cinquenta e cinco euros e setenta e quatro cêntimos) será paga ao PRIMEIRO OUTORGANTE no acto da Escritura Pública de Compra e Venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.-----

**QUINTA:** Ambos os Outorgantes acordam que a fracção atrás descrita será entregue nas seguintes condições:-----

- Aquecimento central completo;-----
- Lareira;-----
- Acabamentos à escolha dos Segundos Outorgantes:-----
  - Azulejos, tijoleiras e cerâmicas até ao limite máximo de 8,98€/m<sup>2</sup> + IVA ----
  - Lamparquet flutuante em mogno.-----

**SEXTA:** As despesas com a Escritura, Registo, Sisa, se a ela houver lugar, serão a cargo dos SEGUNDOS OUTORGANTES.-----

SETIMA: A venda é feita livre de quaisquer ônus ou encargos de qualquer natureza.

Viseu, 14 de Maio de 2002

PRIMEIRO OUTORGANTE:

SEGUNDOS OUTORGANTES:

## Cessão da Posição Contratual

### CONTRAENTES

**Primeiro:** \_\_\_\_\_, natural da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, portador do Bilhete de Identidade nº \_\_\_\_\_ de 18/10/1999, emitido pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte nº \_\_\_\_\_, casado, residente em Real, Penalva do Castelo.

**Segundo** \_\_\_\_\_, natural da freguesia de Santa Maria, concelho de Viseu, portador do Bilhete de Identidade nº \_\_\_\_\_ de 10/12/1999, emitido pelo Arquivo de Identificação de Viseu, contribuinte nº 209 119 160, casado com \_\_\_\_\_, natural da freguesia de São José, concelho de Viseu, portadora do Bilhete de Identidade nº 1 \_\_\_\_\_ de 14/08/2001, emitido pelo Arquivo de Identificação de Viseu, contribuinte nº \_\_\_\_\_, ambos residentes na Avenida Carlos Machado, bloco 25 – B, 1º, Abraveses, em Viseu.

**Terceiro:** \_\_\_\_\_, Sociedade por Quotas, com sede em Travassós de Baixo, Viseu, Contribuinte nº \_\_\_\_\_, neste acto representada pelo procurador da sociedade \_\_\_\_\_, casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela.

Pelos primeiro e segundo contraentes, nos termos do artigo 424.º do Código Civil, foi dito o seguinte:

1.º Fica sem qualquer efeito jurídico, a Cessão da Posição Contratual celebrada pelas partes no dia 04 de Setembro de 2001, por isso ficam consideradas quaisquer obrigações extintas.

2.º O primeiro contraente nomeia o segundo contraente, a favor de quem cede a posição do promitente comprador referente ao contrato de promessa de compra e venda, relativo apenas à fracção autónoma, correspondente ao rés-do-chão direito, destinada a habitação, conforme planta anexa, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, celebrado entre os primeiro e terceiro contraentes, no dia 22 de Junho de 2001.

3.º O preço total da fracção em questão é de 15.000.000\$00 (quinze milhões de escudos), a pagar pelo segundo ao terceiro contraente. Tal pagamento será efectuado nos seguintes termos:

- a) O segundo contraente entrega ao terceiro contraente, a título de sinal, no prazo de 15 dias, a quantia de 5.000.000\$00 (cinco milhões de escudos) e que lhe dá plena quitação.
- b) A restante quantia em dívida, no montante de 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos) será paga ao terceiro contraente no acto da escritura de compra e venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.

Viseu, 06 de Setembro de 2001

O Primeiro Contraente

O Segundo Contraente

## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### PRIMEIRO OUTORGANTE:

Contribuinte n.º  
2, com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, Viseu, neste acto representada pelo procurador da sociedade  
casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDOR**, e:

### SEGUNDOS OUTORGANTES:

natural da freguesia de São José, concelho de Viseu, portador do Bilhete de Identidade n.º de 11/04/2002, emitido pelo Arquivo de Identificação do Viseu, Contribuinte n.º , casado com  
natural da freguesia de Santa Maria, concelho de Viseu, portadora do Bilhete de Identidade n.º 7 de 30/10/2001, emitido pelo Arquivo de Identificação de Viseu, Contribuinte n.º , ambos residentes na Avenida Os Caminhos de Santiago, n.º 121, Viseu, na qualidade de **PROMITENTES COMPRADORES**, declaram celebrar o presente Contrato - Promessa subordinado às cláusulas seguintes:

**PRIMEIRA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário de uma fracção autónoma, correspondente ao Primeiro Andar Esquerdo, destinada a habitação, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, descrita na Conservatória do Registo predial de Viseu sob o número mil cento e cinquenta e um, da mencionada freguesia de São José.

**SEGUNDA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, promete vender aos SEGUNDOS OUTORGANTES, na qualidade de PROMITENTES COMPRADORES e estes por sua vez prometem-lhe comprar a fracção descrita na cláusula anterior pelo valor global de 74.819,68€ (Setenta e quatro mil, oitocentos e dezanove euros e sessenta e oito cêntimos).

**TERCEIRA:** Como sinal e princípio de pagamento, o PRIMEIRO OUTORGANTE, recebe nesta data a quantia de 27.433,88€ (Vinte e sete mil quatrocentos e trinta e três euros e oitenta e oito cêntimos) e que lhe dá plena quitação. \_\_\_\_\_

**QUARTA:** A restante quantia em dívida no montante de 47.385,80€ (Quarenta e sete mil, trezentos e oitenta e cinco euros e oitenta cêntimos) será paga ao PRIMEIRO OUTORGANTE no acto da Escritura Pública de Compra e Venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade. \_\_\_\_\_

**QUINTA:** Em suplemento à Memória Descritiva, ficou acordado a colocação da tubagem para aquecimento central a lenha e instalação de aquecimento para radiadores "tipo toalheiro" nos wc's, dois roupeiros suplementares, duas tomadas na lavandaria e duas saídas de água. \_\_\_\_\_

**SEXTA:** As despesas com a Escritura, Registo, Sisa, se a ela houver lugar, serão a cargo dos SEGUNDOS OUTORGANTES. \_\_\_\_\_

**SÉTIMA:** A venda é feita livre de quaisquer ônus ou encargos de qualquer natureza. —

Visou, 06 de Maio de 2002

PRIMEIRO OUTORGANT

SEGUNDOS OUTORGANTES:

(DOC 6)

## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### PRIMEIRO OUTORGANTE:

Contribuinte n.º \_\_\_\_\_, com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, Viseu, neste acto representada pelo procurador da sociedade \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDOR**, e: \_\_\_\_\_

### SEGUNDOS OUTORGANTES:

natural da freguesia de Santa Maria, concelho de Viseu, portador do Bilhete de Identidade n.º \_\_\_\_\_ de 20/07/1999, emitido pelo Arquivo de Identificação do Viseu, Contribuinte n.º \_\_\_\_\_, casado com \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, natural da freguesia de Santa Maria, concelho de Viseu, portadora do Bilhete de Identidade n.º \_\_\_\_\_ de 23/07/1999, emitido pelo Arquivo de Identificação de Viseu, Contribuinte n.º \_\_\_\_\_ 0, ambos residentes na Rua de São José, n.º 20, 1.º dto, Abraveses, Viseu, na qualidade de **PROMITENTES COMPRADORES**, declaram celebrar o presente Contrato - Promessa subordinado às cláusulas seguintes: \_\_\_\_\_

**PRIMEIRA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário de uma fracção autónoma, correspondente ao Segundo Andar Esquerdo, destinada a habitação, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, descrita na Conservatória do Registo predial de Viseu sob o número mil cento e cinquenta e um, da mencionada freguesia de São José \_\_\_\_\_

**SEGUNDA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, promete vender aos SEGUNDOS OUTORGANTES, na qualidade de PROMITENTES COMPRADORES e estes por sua vez prometem-lhe comprar a fracção descrita na cláusula anterior pelo valor global de 74.926,68€ (Setenta e quatro mil oitocentos e dezanove euros e sessenta e oito centavos).-

**TERCEIRA:** Como sinal e principio de pagamento, os PRIMEIROS OUTORGANTES, recebem no dia 3 de Maio de 2002 a quantia de 19.926,68€ (Dezanove mil novecentos e cinquenta e um euros e noventa e oito centavos) e que lhe dá plena quitação.-----

**QUARTA:** A restante quantia em dívida no montante de 54.867,76€ (Cinquenta e quatro mil oitocentos e sessenta e sete euros e setenta e seis centavos) será paga aos PRIMEIROS OUTORGANTES no acto da Escritura Pública de Compra e Venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.-----

**QUINTA:** As despesas com a Escritura, Registo, Sisa, se a ela der lugar, serão a cargo dos SEGUNDOS OUTORGANTES.-----

**SEXTA:** A venda é feita livre de quaisquer ónus ou encargos de qualquer natureza.-----

Viseu, 28 de Abril de 2002

PRIMEIRO OUTORGANTE:

A Gerência

SEGUNDOS OUTORGANTES;

Selo pago conforme Art.º 2. Lei 15018 de 1978  
Registrado sob o N.º 3970, 240-€-500  
Segundo Cartório Notarial de Viseu, 30 de Abril de 2002  
O Ajudante, O Escrit. Superior,

Reconheço a assinatura retro de Fernando Luis Ferreira Cardoso, feita perante mim e cuja identidade verifiquei pelo Bilhete de Identidade 9938013 de 09/02/1998 emitido pelo Ministério da Justiça na qualidade de procurador da firma \_\_\_\_\_, com poderes para o acto, conforme procuração de 06 de Agosto de 2001, emitida por este Cartório, que exhibiu.

Segundo Cartório Notarial de Viseu, 30 de Abril de 2002  
Conta n.º 220 € 18,00  
A Ajudante/Escrif. Superior,

Não foi emitido a  
Licença de utilização  
pelo Sr. e D. Sr. Sr. Sr.  
do nome apresente de  
no c. do de escritura  
Segundo Cartório  
Notarial de Viseu,  
30 de Abril de 2002  
A Ajudante

Reconheço as assinaturas supra/retro de \_\_\_\_\_

feita pelos trabalhos, na minha presença, cuja identidade verifiquei por exibição dos bilhetes de identidade n.ºs 11070423 e 11070444, emitidos em 1972 e 1974 pelos Serviços de Identificação Civil de Viseu.

Segundo Cartório Notarial de Viseu, 30 de Abril de 2002  
Conta n.º 253 = 220 €  
O Ajudante - O Escrif. Superior,

ab: 2011/4 2 cartório oimôtra

(Doc. 7)

## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### PRIMEIRO OUTORGANTE:

Contribuinte n.º \_\_\_\_\_, com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, Viseu, neste acto representada pelo procurador da sociedade \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDOR**, e: \_\_\_\_\_

### SEGUNDA OUTORGANTE:

portadora do Bilhete de Identidade n.º \_\_\_\_\_ de 14/05/2002, emitido pelo Arquivo de Identificação do Lisboa, Contribuinte n.º \_\_\_\_\_, solteira,

residente na Rua das Macieiras, n.º 13, Porto, na qualidade de **PROMITENTE**

**COMPRADORA**, declaram celebrar o presente Contrato - Promessa

subordinado às cláusulas seguintes: \_\_\_\_\_

**PRIMEIRA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário de uma fracção autónoma, correspondente ao segundo andar direito, destinada a habitação, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, descrita na Conservatória do Registo predial de Viseu sob o número mil cento e cinquenta e um, da mencionada freguesia de São José, cujas plantas se anexam a este contrato. \_\_\_\_\_

**SEGUNDA:** O PRIMEIRO OUTORGANTE, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, promete vender à SEGUNDA OUTORGANTE, na qualidade de PROMITENTE COMPRADORA e esta por sua vez promete-lhe comprar a fracção descrita na cláusula anterior pelo valor global de 70.000€ (Setenta mil euros). \_\_\_\_\_

TERCEIRA: Como sinal e princípio de pagamento, o PRIMEIRO OUTORGANTE, recebe nesta data a quantia de 15.500€ (Quinze mil e quinhentos euros) e que lhe dá plena quitação.

QUARTA: Como reforço de sinal, o Primeiro Outorgante recebe no dia 07 de Junho de 2002 a quantia de 9.500€ (Nove mil e quinhentos euros).

QUINTA: A restante quantia em dívida no montante de 45.000€ (Quarenta e cinco mil euros) será paga ao PRIMEIRO OUTORGANTE no acto da Escritura Pública de Compra e Venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.

SEXTA: Ambos os Outorgantes acordam fazer a seguinte alteração à memória descritiva:

Colocação de lamparquet flutuante no pavimento do hall de entrada e da sala.

SÉTIMA: As despesas com a Escritura, Registo, Sisa, se a ela houver lugar, serão a cargo dos SEGUNDOS OUTORGANTES.

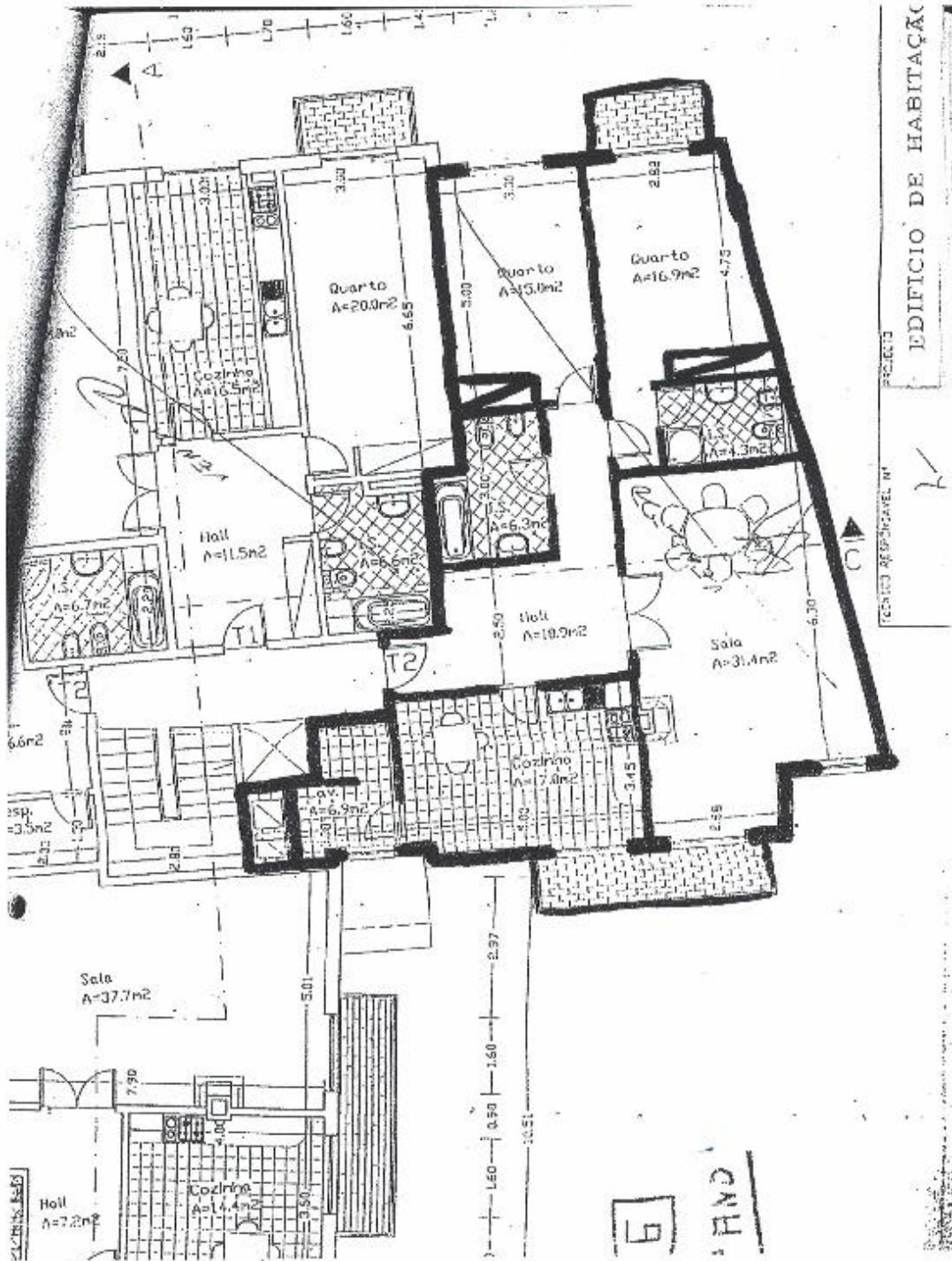
ÓTAVA: A venda é feita livre de quaisquer ónus ou encargos de qualquer natureza.

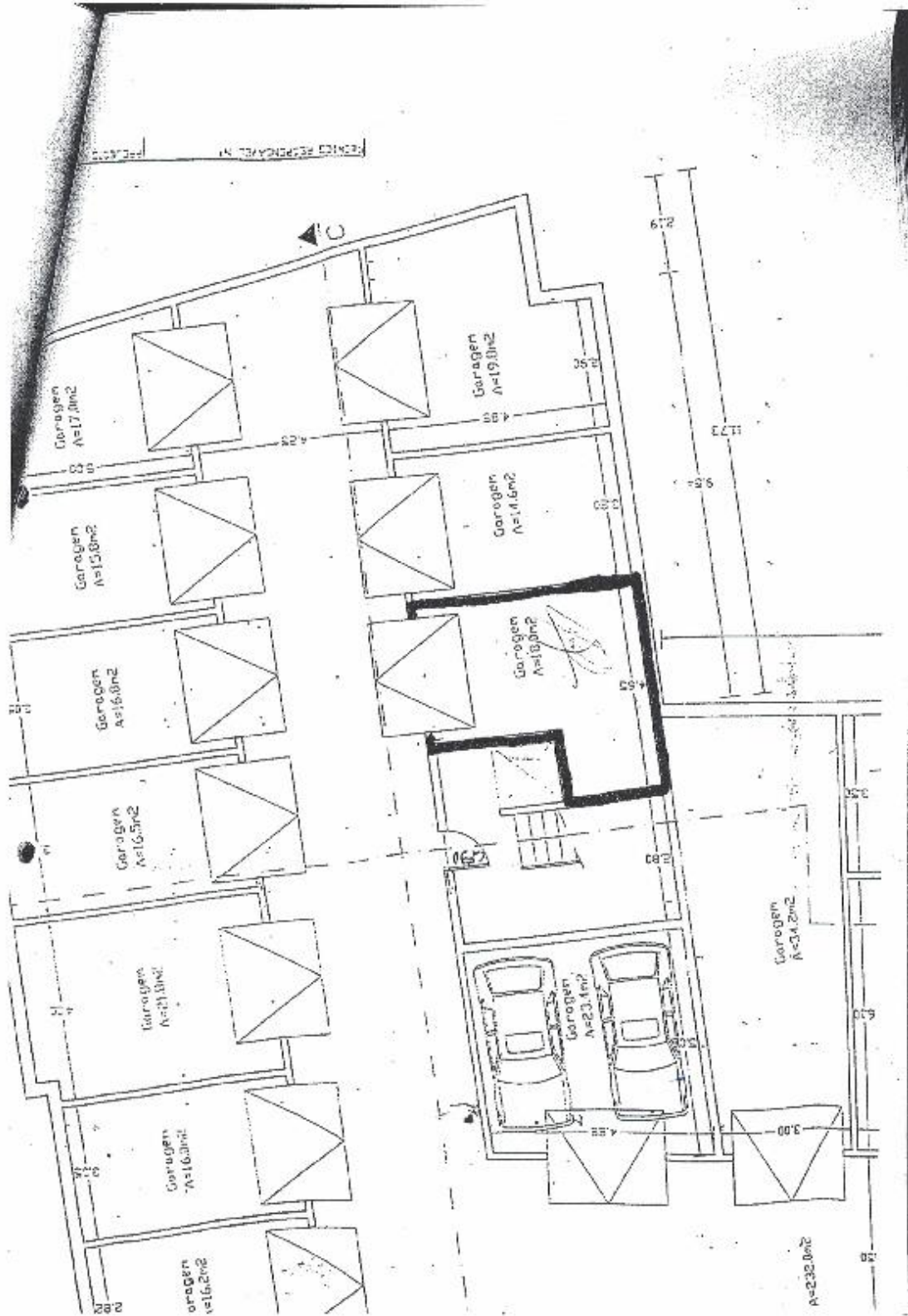
Viseu, 28 de Maio de 2002

PRIMEIRO OUTORGANTE:

A Gerência

SEGUNDOS OUTORGANTES:





DOC. 8/10

## Cessão da Posição Contratual

### CONTRAENTES

**Primeiro:** ..... a, natural da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, portador do Bilhete de Identidade n.º de 18/10/1999, emitido pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte n.º ....., casado, residente em Real, Penalva do Castelo.

**Segundo:** ..... natural da freguesia e concelho de Castro Daire, portador do Bilhete de Identidade n.º de 10/01/1992, emitido pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, Contribuinte n.º ..... casado com

..... A, natural da freguesia e concelho de Castro Daire, portadora do Bilhete de Identidade n.º ..... de 16/08/1993, emitido pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, Contribuinte n.º ....., ambos residentes em Castro Daire.

**Terceiro:** ..... Sociedade por Quotas, com sede em Travassós de Baixo, Viseu, Contribuinte n.º ..... neste acto representada pelo procurador da sociedade ..... casado, residente na Rua Nossa Sra. do Crasto, Lobão da Beira, em Tondela.

Pelos primeiro e segundo contraentes, nos termos do artigo 424.º do Código Civil, foi dito o seguinte:

1.º O primeiro contraente nomeia o segundo contraente, a favor de quem cede a posição de promitente comprador referente ao contrato de promessa de compra e venda, relativo apenas à fracção autónoma, correspondente ao rés-do-chão direito, destinada a habitação, conforme planta anexa, sita na Rua da Caixa, freguesia de São José, concelho de Viseu, celebrado entre os primeiro e terceiro contraentes, no dia 22 de Junho de 2001.

2.º O preço total da fracção em questão é de 13.500.000\$00 (treze milhões e quinhentos escudos), a pagar pelo segundo ao terceiro contraente. Tal pagamento será efectuado nos seguintes termos:

- a) O segundo contraente entrega ao terceiro contraente, a título de sinal, a quantia de 3.500.000\$00 (três milhões e quinhentos mil escudos) e no dia 31 de Março de 2002, a quantia de 2.000.000\$00 (dois milhões de escudos) que lhes dá plena quitação.
- b) A restante quantia em dívida, no montante de 8.000.000\$00 (oito milhões de escudos) será paga ao terceiro contraente no acto de escritura de compra e venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.

3.º Fica acordado entre os contraentes, a colocação de móvel no W. C. principal revestido em azulejo e desvio da porta do quarto da suite 30 cm para a esquerda.

Viseu, 13 de Dezembro de 2001

O Primeiro Contraente

O Segundo Contraente

O Terceiro Contraente

A Gerência



3.º O preço total da fracção em questão é de 13.000.000\$00 (treze milhões de escudos), a pagar pelo segundo ao terceiro contraente. Tal pagamento será efectuado nos seguintes termos:

- a) O segundo contraente entrega ao terceiro contraente, a título de sinal, a quantia de 3.000.000\$00 (três milhões de escudos) e no prazo de 6 meses, a quantia de 1.000.000\$00 (um milhão de escudos) que lhe dá plena quitação.
- b) A restante quantia em dívida, no montante de 9.000.000\$00 (nove milhões de escudos) será paga ao terceiro contraente no acto da escritura de compra e venda, a ser outorgada até 30 dias após obtenção da licença de habitabilidade.

4.º Fica acordado entre os contraentes, a colocação de uma porta de acesso entre a sala e a cozinha e tecto falso em gesso cartonado no hall preparado para colocação de lâmpadas de halogéneo.

Viseu, 16 de Setembro de 2001

O Primeiro Contraente

O Segundo Contraente

A Gerência

Selo pago conforme Art.º 2. Lei 150/99 de 11/9  
Registado sob o N.º 1264 do Livro  
Segundo Cartório Notarial de Viseu 17/09/01

Reconheço a assinatura retro de Fernando Luís Ferreira Cardoso, feita perante mim e cuja identidade verifiquei pelo Bilhete de Identidade 9938813 de 09/02/1980 emitido pelo Ministério da Justiça, na qualidade de procurador da firma " " com poderes para o acto, conforme procuração de 06 de Agosto de 2001, que exhibiu, não foi exibida a licença de habilitação pelo que deverá fazer no acto da escritura  
Segundo Cartório Notarial de Viseu, 17 de Setembro de 2001.  
Costa n.º 1.000500

A Ajudante Gerente. S. S. S.

(300.0)

## DECLARAÇÃO

Engenheiro Civil, inscrito na Ordem dos Engenheiros da Região Centro, com o n.º Cédula Profissional n.º Sócio Individual Singular n.º 691 da A.P.A.E. (Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia), morador na Av. Tenente Coronel Silva Simões, 277, Abraveses, 3510-197 Viseu, declara que na vistoria efectuada em 3 de Maio de 2004 à obra do prédio sito na Rua da Caixa freguesia de São José concelho de Viseu, da responsabilidade do Empreiteiro Contribuinte n.º 2, com sede em Travassós de Baixo, Rio de Loba, Viseu, foi verificado que faltavam executar os seguintes trabalhos para a conclusão do Edifício conforme contrato com os compradores dos apartamentos:

- Colocação do elevador
- Portas Corta-Fogo entre a garagem e vão de escadas
- Assentamento de gradeamento no vão de escadas
- Colocação de parte ou totalidade de alguns aros e portas nos apartamentos
- Tampas de tomadas de electricidade
- Móveis de cozinha
- Irradiadores do Aquecimento Central em alguns dos apartamentos
- Torneiras nas cozinhas e WCs
- Quadros de electricidade
- Contadores da água
- Portas no compartimento destinado à colocação de botijas de gás
- Uma demão de pintura nas fachadas do Edifício

Para os devidos efeitos fica deste modo declarado que a totalidade da concretização dos trabalhos acima referidos, isenta de qualquer "apressamento" que insurgisse na má execução dos mesmos e sem que as equipas dos vários trabalhos causassem prejuízos de material e de tempo entre si, em condições normais de obra demoraria um prazo médio de 60 dias a partir do início dos trabalhos.

Viseu, 4 de Maio de 2004

## ANEXO 4 - PROCURAÇÕES

### PROCURAÇÃO

....., casado, portador do B.I. n.º ....., emitido pelo A.I. de Viseu em 10/12/1999, residente na Avenida Carlos Machado, Bloco 25 – B, 1.º, Abraveses, em Viseu, declara que constitui seus bastantes procuradores, com faculdade de o substabelecer, o Sr. Dr. C. .... Advogado, e o Sr. .... Solicitador, com escritório na Rua D. António Alves Martins, n.º 4, 2.º G, em Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 10 de Maio de 2004

## PROCURAÇÃO

....., portador do B.I. n° .....

emitido pelo A.I. de Viseu em 11/04/2002 e mulher .....

....., portadora do B.I. n° ....., emitido pelo A.I. de Viseu em 30/10/2001, residentes na Avenida “Os Caminhos de Santiago”, n° 121, em Viseu, declaram que constituem seus bastantes procuradores, com faculdade de os substabelecer, o Sr. Dr. C/..... Advogado e o Sr. .... Solicitador, ambos com escritório na Rua D. António Alves Martins, n° 4, 2° G, em Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

## PROCURAÇÃO

....., portador do B.I. nº .....  
emitido pelo A.I. de Viseu em 20/07/1999 e mulher  
..... S, portadora do B.I. nº ..... , emitido pelo A.I. de Viseu  
em 23/07/1999, residentes na Rua de S. José, nº 20, 1º Dtº, em Viseu, declaram que  
constituem seus bastantes procuradores, com faculdade de os substabelecer, o Sr.  
Dr. ...., Advogado e o Sr.  
MORCINHO, Solicitador, ambos com escritório na Rua D. António Alves Martins,  
nº 4, 2º G, em Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito  
permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

*01 de Maio de 2004*

## PROCURAÇÃO

..... portador do B.I. nº ....., emitido pelo  
A.I. de Viseu em 15/11/2002 e mulher  
..... portadora do B.I. nº ..... emitido pelo  
A.I. de Viseu em 16/08/1993, residentes em Castro Daire, declaram que constituem  
seus bastantes procuradores, com faculdade de os substabelecer, o Sr. Dr. ....  
....., Advogado e o Sr. J. .... O,  
Solicitador, ambos com escritório na Rua D. António Alves Martins, nº 4, 2º G, em  
Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

*D. da prof. do*

## PROCURAÇÃO

..... portador do B.I. nº ....., emitido pelo  
A.I. de Viseu em 15/11/2002 e mulher  
..... portadora do B.I. nº ..... emitido pelo  
A.I. de Viseu em 16/08/1993, residentes em Castro Daire, declaram que constituem  
seus bastantes procuradores, com faculdade de os substabelecer, o Sr. Dr. ....  
....., Advogado e o Sr. J. .... O,  
Solicitador, ambos com escritório na Rua D. António Alves Martins, nº 4, 2º G, em  
Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

*D. da prof. do*

## PROCURAÇÃO

....., portador do B.I. nº ....., emitido pelo A.I. de Viseu em 23/07/2002 e mulher .....), portadora do B.I. nº ....., emitido pelo A.I. de Viseu em 23/07/2002, residentes na Quinta da Tapada, Esculca, em Viseu, declaram que constituem seus bastantes procuradores, com faculdade de os substabelecer, o Sr. Dr. .... Advogado e o Sr. .... Solicitador, ambos com escritório na Rua D. António Alves Martins, nº 4, 2º G, em Viseu, a quem concede todos os poderes forenses em Direito permitidos.

Viseu, 05 de Maio de 2004

Caixa Geral de Depósitos  
Pagamento Custas Judiciais  
Taxa Justiça

Balcão: 0930 - VISEU

Data do Pagamento : 2004/07/12 09:17:370

Tipo de Pagamento : TAXA DE JUSTIÇA

Valor da Acção/ : ATE 500.00

Incidente/Recurso

Nr Ident.Pagamento: 00308582640

Montante Pago : 44.50 Euros

Documento Comprovativo do Pagamento  
Processado por Computador

