



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

**CONTRATO-PROMESSA DE
COMPRA E VENDA EM ANGOLA**

Dissertação apresentada para obtenção de grau
de mestre em direito na área de Ciências-jurídicas

Mestrando: Augusto Guerra Manuel

Orientador: Professor Doutor Luís Manuel Teles de Menezes Leitão

**Lisboa,
Abril 2014**

À minha mãe, Teresa Nambindja, pelo muito que me deu e nada recebeu!

AGRADECIMENTO

O meu agradecimento ao Professor Doutor Luís Manuel Teles de Menezes Leitão pelo acompanhamento frequente e permanente, pela partilha do saber e valiosas contribuições para esta dissertação.

Ao Departamento de Direito pelo esforço e acolhimento. Obrigado por me continuar acompanhar nesta jornada e por estimular o meu conhecimento pela vida académica. Estendo também aos colegas que me acompanharam nesta jornada.

Aos meus pais que desde sempre primaram pela instrução e aos meus irmãos que foram «Precursores».

À minha Noiva, Maria Manuel, que me auxiliou a ultrapassar os obstáculos.

À Biblioteca da Universidade Autónoma Lisboa; à Biblioteca da Universidade Católica de Lisboa; À Biblioteca da Universidade Agostinho Neto, Luanda; ao Tribunal Provincial de Luanda, na 3ª Secção da Sala Cível e Administrativo que disponibilizaram os acórdãos pela qual foi possível à realização desta Dissertação.

Aos meus vizinhos de Luanda, que desligavam a música para que eu pudesse trabalhar na dissertação.

“Não deve haver nenhum lugar fora da dependência das leis. A força destas deve seguir o cidadão por toda a parte, como a sombra segue o corpo”

(Cesare Beccaria)

RESUMO

Em Angola, o contrato-promessa serve múltiplos interesses e exigências práticas dos operadores económicos. Dele os contraentes fixam o conteúdo do futuro contrato e obrigam-se a celebrá-lo.

Assim, mediante contrato-promessa, os contraentes preparam e garantem o contrato definitivo, que não pode ou não quer firmar de momento, por exemplo por falta de dinheiro ou de documento cuja obtenção requer tempo. Existe cisão em duas fases: a fase preliminar, instrumentar ou preparatória e fase definitiva. É a consagração do princípio da correspondência, segundo a qual o regime do contrato promessa será por via de regra o contrato prometido. Não por acaso, o contrato promessa mais difundido na prática respeita os prédios em construção, ou a construir pela qual produção de efeitos obrigacionais, *inter partes* de acordo com princípio da relatividade dos contratos. Mas, a lei faculta às partes atribuição de eficácia real à promessa de transmissão ou a constituição de direitos reais sobre bens imóveis ou bens móveis sujeitos a registo.

A existência de sinal impede em caso de incumprimento, as partes exigir qualquer outra indemnização além do sinal, isto é, no caso de incumprimento da obrigação, o sinal funciona como cláusula penal. O recurso a execução específica não é admitido se a isso se opuser a natureza da obrigação assumida. A execução específica do contrato-promessa pode ter lugar não só em caso de mora, mas também em situações de incumprimento definitivo, desde que o credor não se tenha perdido o interesse na prestação. Caducando o contrato por algum motivo, nomeadamente por o seu cumprimento se tornar impossível sem culpa de nenhum das partes ou por culpa de ambas partes, apenas haverá que restituir o sinal em singelo.

Em suma, o contrato-promessa é um verdadeiro contrato, distinto do negócio subsequente, em qualquer caso um contrato preliminar ou preparatório do negócio definitivo, um contrato de segurança ou de garantia do negócio prometido.

Palavra-chave: o contrato-promessa, atinente ao contrato prometido, quer se trate de contrato-promessa bilateral, quer se trate de contrato-promessa unilateral. As partes podem atribuir à promessa eficácia real. A execução específica do contrato-promessa, mediante sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. Sinal impede em caso de incumprimento, as partes exigir qualquer outra indemnização além do sinal.

SUMMARY

At Angola promissory contract serves multiple interests and practical demands of economic operators. The parties shall specify the contents of the future contract and commit to its fulfillment.

By contract, the parties prepare and ensure the final contract, which they cannot or do not wish to enter into at the moment, for example due to lack of money or documents which require time. There is a split in two phases: a preliminary, preparatory, instrumental round and definitive phase. It is the enshrining of the correspondence principle, according to which the promissory contract regime will rule the contract promised.

The promissory contract is more widespread regarding buildings under construction or to be built, and produces mandatory effects, inter parties according to principle of relativity of contracts. But the law authorizes the parties to assign real effectiveness to the promise of transmission or the establishment of property rights over immovable or movable property subject to registration.

The existence of an advanced payment prevents, in the event of non-compliance, the requirement of any other compensation beyond it by the parties, that is, in the case of breach of the obligation, the advanced payment acts as criminal clause. The use of specific execution is not to be accepted if it opposes the nature of the obligation assumed. The specific execution of the contract may take place not only in the event of late payment, but also in situations of non-compliance, provided that the creditor has not lost interest in the installment. In case of expiry of the contract due to any reason, in particular if its fulfilment becomes impossible through no fault of either party, only the advanced payment is to be repaid.

In short, the promissory contract is a real contract, distinct from the subsequent business, a preliminary contract and a legal certainty for the definitive, promised business.

Keyword: promissory contract, in relation to the promised contract, whether they are bilateral contracts, or a unilateral contract. The parties may assign real effectiveness to the promise. The specific execution of the promissory contract, upon sentence that produces the effects of the noncompliant party's negotiating statement. The advanced payment prevents the parties from requiring any other compensation beyond it, in the event of non-compliance.

ÍNDICE

Índice	09
Abreviaturas	11

CAPÍTULO I

1. - Introdução	12
-----------------------	----

CAPÍTULO II

2. - Noção de Contrato em Geral	13
3. - Designação do Contrato-Promessa	19
3.1. - O conceito Contrato-Promessa	20
3.2. - Disciplina Jurídica do Contrato-Promessa	23
4. - Modalidades do Contrato-Promessa	26
4.1. - Contrato-Promessa Bilateral	26
4.1.1. - A Tese da transmutação automática do Contrato-Promessa	27
4.1.2. - Tese da nulidade total do contrato	27
4.1.3. - A Tese da conversão	28
4.1.4. - A Tese da redução	28
4.2. - Contrato-Promessa Unilateral	29
4.3 - Forma do Contrato Promessa	31
5. - Efeito do contrato promessa	33
5.1. - Eficácia meramente obrigacional	33
5.2 - Eficácia Real do contrato promessa	34

CAPÍTULO III

6. - Contrato-Promessa de compra de coisa alheia	37
6.1. - Promessa de facto de terceiro	39
7. - Não cumprimento do Contrato-Promessa	40
8. - Despesas do Contrato	44

CAPÍTULO IV

9. - Execução Específica do contrato Promessa	45
9.1. - Impossibilidade do Direito de Execução Específica	47
9.2. - Carácter supletivo da Execução Específica	50

CAPÍTULO V

10.1 - Indemnização sem tradição da Coisa	51
10.2 - Indemnização em Caso de Tradição da Coisa	52

CAPÍTULO VI

11. - Perspectiva Histórica do Sinal	53
11.1. - O conceito do sinal	55
11.2. - O Sinal em caso de Cumprimento	57
11.3. - Restituição do sinal em singelo	58
12. - O Direito de Retenção	60
13. - Excepção de não cumprimento do Contrato-Promessa	61

CAPÍTULO VII

14. – Conclusão	63
Bibliografia	64

ABREVIATURAS

AC – Acórdão

Bol. - Boletim

CPCang – Código de Processo Civil Angolano

CRPang – Código de Registo Predial Angolano

CCA - Código Civil Angola

CCPort – Código Civil Português

Cfr - Conferir

LGT – Legislação Geral de Trabalho

J A – Jornal de Angola

Part – Partes

Proc. – Processo

RC – Relação de Coimbra

RL – Relação de Lisboa

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

CP – Contrato-Promessa

CRA – Constituição da República de Angola

TPL - Tribunal provincial de Luanda

SCA – Sala Civil e Administrativa

CAPÍTULO I

1 - INTRODUÇÃO

O contrato-promessa caracteriza-se especialmente pelo seu objecto, uma obrigação de contratar a qual poderá ser relativa a qualquer contrato.

O contrato-promessa poderá qualificar-se como um contrato preliminar que tem por objecto a celebração de um outro contrato prometido. A assunção do princípio da equiparação ou da correspondência serve de base do sistema de aplicação do contrato-promessa, por a via de regra facilitar em maior medida, qualificação do contrato prometido constitui uma vez que se caracteriza normalmente por ter eficácia meramente obrigacional, mesmo o contrato definitivo tenha eficácia real.

O contrato promessa pode ser classificado em contrato promessa bilateral ou unilateral, consoante apenas uma das partes se vincule à celebração do contrato futuro ou essa vinculação ocorra para ambas partes.

Pois, independentemente da observância de qualquer formalidade o contrato-promessa seguirá ou seja, estará sujeito ao princípio da consensualidade.

O cerne do contrato-promessa é o sinal. Este sinal que será tratado entre a função penal, uma função confirmatória do contrato e outra função penitencial.

No nosso direito positivo, o sinal reunirá característica das arras confirmatórias e das arras penais.

CAPÍTULO II

2. - NOÇÃO GERAL DE CONTRATO

Os contratos constituem a principal fonte das relações obrigacionais, não só pela sua frequência, contudo também porque os direitos e obrigações deles resultantes são de um modo geral os de maior relevo na vida de todos os dias.

Ensina Professor FERNANDO ARAÚJO¹ que o contrato é essencialmente um facilitador da circulação de titularidade de valores e de modo de governo conjunto de problemas atinentes ao conhecimento, ao poder e aos interesses. Nessa concepção descentralizadora e libertadora é que tem pleno cabimento a afirmação de liberdade contratual, seja no sentido de liberdade de contratar e de não contratar, seja no sentido de preferência pelo contrato. O princípio segundo o qual o contrato é a fonte Principal de obrigações² e em muitas circunstâncias a única fonte admitida para vinculação válida seja do respeito pela autonomia, que afastará em princípio todas as vinculações não consentidas

Em todo o caso, numa época marcada por forte sentido individual e liberal a figura do contrato como módulo para explicar ou modificar instituições jurídicas das mais diversificadas natureza. Assim, desde a própria construção do estado, baseada no contrato social de que decorria a afirmação dos Direitos Naturais do homem e do cidadão, imperando o princípio *pacta sunt servanda*. Desta feita o contrato assumia a natureza da pedra angular de todo um sistema que explicava o serviço de ideologia. O individualismo liberal era uma fase de ouro de contínuo progresso técnicos de que o contrato representava o grande instrumento jurídico dotado da necessária flexibilidade para permitir e mesmo impulsionar o dinamismo da economia.

É de clarificar-se que o código Civil Francês define a figura de contrato como uma convenção de que nascem obrigações, art.1101.Código Civil Francês. É uma doutrina dos contratos de ascendência Romana. De acordo com a referida corrente, a convenção constitui o género de que o contrato representa a espécie. Quando o acordo de vontades se dirige á criação de obrigações, existe um contrato, posto que possa também envolver

¹ Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações 12ª ed. Revista e actualizada. Coimbra: 2010 p. 14

² Cfr. ARAÚJO, Fernando. Teoria Económica do Contrato. Coimbra editora. 2007. p 16 e ss

a transferência da propriedade, mas se esse acordo recai sobre a modificação ou extinção de relações obrigacionais ou sobre relações jurídicas de natureza diversa, nomeadamente reais, familiares ou sucessórias, trata-se de uma convenção.³

A doutrina Italiana considerou o contrato como o acordo de duas ou mais partes que tenda à produção de efeitos jurídicos, qualquer que seja, a matéria, concepção consagrada no Código Civil Italiano artº. 1321.

Tal como a doutrina Portuguesa acolhe a doutrina Italiana assim também a doutrina Angolana é unânime como a de Portugal em considerar o contrato como um acordo de vontade⁴. As divergências circunscrevem-se o âmbito sobre que pode recair esse acordo. O Código Civil Português aderiu a orientação mais ampla, indo além do Direito Italiano. É a ilação que se impõe derivar no artigo 398 nº 2 do CC. Deste modo, aceitando a compreensão mais ampla de contrato, o seu conceito coincide com o de negócio jurídico bilateral ou contrato quando existe manifestações de duas ou mais vontades com conteúdos diversos, prosseguindo distintos interesses e fins até opostos mas se ajustam reciprocamente para produção de um resultado unitário, por exemplo uma proposta e uma aceitação corresponde a uma declaração. Está-se diante de declarações de vontade convergentes. O código Civil Angolano estabelece uma teoria geral dos contratos, à luz do artº. 405 do Código Civil, contendo as normas que, em princípio, disciplinam todos os negócios contratuais, tanto os previstos pelo legislador, como quaisquer outros celebrados pelas partes dentro dos limites da lei⁵. A génese do direito dos contratos permite detectar alguns parâmetros que definem as suas coordenadas básicas. Reduzem-se essencialmente, a quatro grandes princípios: O da Liberdade consensual ou do consensualíssimo, o da boa-fé e o da força vinculativa⁶.

O saudoso Professor GALVÃO TELLES⁷, ensinava que os contratos formam-se rapidamente pelo simples encontro de uma proposta e uma aceitação. Mas também podem existir contratos complexos que exigem prévio debate, reuniões numerosas, entrevistas, pesquisas e diligências destinadas a permitir tomadas de posição

³Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações, 12ª ed. Revistas e actualizada. Coimbra: 2010 p.214

⁴ Ver. Artigo 44º do Código Civil Angolano

⁵ Cfr. No Código Civil Português e no Código Civil Angolano

⁶ Idem, 224

⁷ Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão: Manual dos Contratos em Geral. 4ª ed.. Coimbra Editora, P.208. 2010

conscientes. De qualquer modo, a formação dos contratos pode dar origem a problemas de responsabilidade pela indemnização de danos, quer o *iter contratus* se reduza ao mínimo quer seja muito longo, nos termos do artigo 227 do Código Civil, subordinado sobre a epígrafe «culpa na formação dos contratos, quem negocia com outra para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras de boa-fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte».

Como resulta neste enunciado há que distinguir duas frases: a fase negociadora e a fase decisória sujeitas a regime divergente⁸.

A fase negociadora inicia-se com o primeiro contacto dos interessados, estabelecido, sem carácter vinculativo em ordem a eventual celebração de um contrato. Finda quando um deles ou ambos desistem de prosseguir as conversações, por não lhes interessar levá-las mais longe ou um deles ou ambos assentam na outorga de um contrato com determinado conteúdo. Podem desenhar-se várias perspectivas uma das partes formula proposta que a outra aceita ou não ou conclui logo o contrato, que revestem ou não de formalismo necessário se não revestem, existe apenas um mero contrato de facto. Pois, a fase negociadora destina-se apenas às conversões tendentes à eventual conclusão de um contrato. Conversações que recebem nas línguas Italianas, Francesa e Alemã os nomes de *trattative*, *pouparlers* e *verhandugen*. Na língua Angolana recebe o nome de negócio. Designação parecida com a de Portugal “negociações”. Até à fase decisória, qualquer das partes pode pôr termo as negociações e sem incorrer em responsabilidade, porque as negociações fazem-se para esclarecer se o contrato interessa. Antes da fase negociadora ambas e cada uma das partes tem o direito de não contratar. A ruptura das negociadoras só será ilegítima se for contrária às regras da boa-fé⁹, como no exemplo clássico daquele

⁸ Encontra-se no Código Civil Angolano o artigo 227; no Código Civil Português sobre o artigo 227; no Código Grego páginas 197 e 198; no Código Civil Italiano páginas 1337 e 1338 no Código Civil Brasileiro pág. 422.

⁹ A boa-fé no tocante às negociações envolve os deveres de verdade, deveres de conservação e deveres de guarda; Cfr. CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil., 4ª ed.. Reformulada e Actualizada. Edições Almedina. Coimbra: 2012. p. 964 e ss.

⁹Cfr . PINTO, Carlos Alberto da Mota. Teoria Geral do Direito Civil. 4ª ed. Coimbra Editora 2007. p. 104 e ss.

que as inicia já com o propósito formado de não as levar ao seu termo, designadamente para afastar outra parte de negociações em que está interessado, com terceiro¹⁰.

Na orientação do Professor MOTA PINTO¹¹, o contrato ou o negócio jurídico bilateral é formado por duas ou mais declarações de vontade, de conteúdo oposto mas convergente, que se ajustam na sua comum pretensão de produzir resultado jurídico unitário, embora com significado para cada parte. Trata-se dessa feita de caso paradigmático da compra e venda, da doação, da sociedade, do arrendamento, do aluguer da empreitada, etc. O contrato não é integrado por dois negócios unilaterais antes cada uma das declarações, isto é, proposta e aceitação é emitida em vista do acordo. Na formação do contrato podem discernir-se, se não sempre, duas declarações negociais: a proposta, isto é, a oferta e a aceitação. Que se conciliam num consenso. Assim, sendo o contrato integrado por duas declarações, põe-se o problema de saber qual o momento da sua perfeição. Existe doutrinas que se debatem sobre esse problema. Na orientação da doutrina da aceitação ou seja, da exteriorização da declaração, o contrato está perfeito quando o destinatário da proposta declarou aceitar a oferta que lhe foi feita. Enquanto a doutrina da percepção ou da informação, sustenta que, ou seja, situa-se no extremo temporal oposto à anterior, pois, de acordo com essa doutrina, o contrato só está perfeito quando o proponente tomou conhecimento efectivo da aceitação. Mas, na óptica da doutrina da expedição fundamenta que o contrato está perfeito quando o destinatário expediu, por qualquer meio, a sua aceitação. Por fim, a doutrina da recepção aponta na posição que parece ajustada ao considerar que o contrato está perfeito quando a resposta contendo a aceitação chega à esfera de acção do proponente, isto é, quando o proponente passa a estar em condições de a conhecer. Com efeito, o artigo 224 parece consagrar a doutrina da recepção ao preferível de *jure condendo*.

Há que distinguir, perante a proposta e aceitação momentos essenciais: formulação, expedição, recepção e conhecimento.

¹⁰ Enquanto decorrem as negociações, a boa-fé impõe também que nenhum dos negociadores engane o outro ou deixe-o no engano, sobre circunstância que podem influir na sua decisão de levar por diante as conversações ou a contratar em determinados termos; Cfr. ASCENSÃO, José de Oliveira - Direito Civil Teoria Geral das Pessoas e Bens. 2ª ed. Coimbra Editora:2000

A declaração negocial que tenha um destinatário, como é o caso da proposta e da aceitação, torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dela conhecida artigo 224 n° 1 do Código Civil. Contudo também é considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ela recebida artigo 224, n°2 do Código Civil. Mas, será ineficaz a declaração recebida pelo destinatário em condições de sem culpa sua, não poder ser conhecida, artigo 224,n°3 do Código Civil.

Por fim, a declaração negocial, e portanto também a proposta ou aceitação, pode ser feita mediante anúncio publicado num dos jornais da residência do declarante, quando se dirige a pessoa desconhecida ou cujo paradeiro seja ou se tenha tornado desconhecido, artigo 225 do Código Civil.

Proposta e aceitação constituem actos jurídicos¹². A proposta tem eficácia jurídica própria, consistente em tornar-se irrevogável assim que recebida ou conhecida pelo destinatário. Existe ainda outro efeito jurídico ou seja há possibilidade de proponente retractar a proposta, dando-lhe sem valor. Se o proponente comunicar a retractação da proposta à outra parte antes de esta receber ou conhecer a proposta ou no mesmo instante, fica a proposta desprovida de qualquer valia.

A proposta e aceitação constituem cada uma de per si, actos jurídicos. Pois, a proposta deve possuir os elementos e requisitos de validade necessários para poder inserir no negócio, tal como foi emitida sem necessidade de ulteriores modificações ou aperfeiçoamentos. Uma coisa é propor, oferecer e outra coisa é convidar alguém a fazer uma oferta. A proposta distingue-se do que melhor se chamará convite a contratar.

Destaque-se também a formação do contrato ou seja culpa na formação dos contratos ou *culpa in contrahendo*, que manda pautar a conduta das partes pelos princípios da boa-fé¹³, percebida esta no sentido ético, quer durante a fase negocial quer decisória, isto é, proposta e aceitação, do contrato. Trata-se da responsabilidade pré-negocial tanto vale

¹² Cfr. **PINTO**, Carlos Alberto da Mota. Teoria Geral do Direito Civil. 4ª ed.. Coimbra Editora 2007. p. 379 e ss

¹³Cfr. **PINTO**, Carlos Alberto da Mota. Teoria Geral do Direito Civil. 4ª ed.. Coimbra Editora 2007. p. 124 e ss

Cfr. **CORDEIRO**, António Menezes. Tratado de Direito Civil. 4ª ed.. Reformulada e Actualizada. Edições Almedina. Coimbra: 2012..p..958 e ss.

no caso de rupturas de negociações como no caso o contrato se concluir e vir ser nulo ou ineficaz ou ainda por causa da violação dos ditames da boa-fé por parte. Nesse caso há danos da confiança ou seja deve colocar-se o lesado na situação em que estaria se não tem chegado a depositar uma confiança na celebração de um contrato válido e eficaz. Finalmente o dano a ser ressarcido pela responsabilidade pré-contratual é, em princípio o chamado dano da confiança. Dentro do regime da declaração negocial, referem-se aos contratos do artigo 227 a 235 do Código Civil

Enquanto, a proposta e aceitação, como declarações negociais que integram o contrato são regulados nos artigos 228º, 229º, 230º, 231º, 233º, 234º e 235º. do Código Civil.

3 - DESIGNAÇÃO DO CONTRATO-PROMESSA.

A expressão «contrato-promessa» não só a designação legal mas também a mais generalizada entre nós aconselha que deva ser ela a utilizar, muito embora se saiba que mais rigorosa seria utilizar a expressão contrato promessa de contratar ou *pactum de contrahendo* se lhe chamou, até que THOL lhe atribuiu a designação de *vorvertrag*, designação essa que se tornou corrente entre os Alemães e os Italianos traduziram por «contrato preliminar» e os franceses por *avant contrat*

Não ficaram por aqui as designações que tal contrato já teve e ainda tem.

Na verdade pré-contrato lhe chamou *PACCHIONI* e por contrato preparativo o designou *SALANDRA*.¹⁴

Não cuidaremos aqui da precisão ou falta de precisão, do rigorismo ou não rigorismo de todas estas designações.

Portanto, limitar-nos-emos a insistir em que a designação utilizada será aquela que mais generalizada se mostra e que, afinal, a lei consagrou, incluindo-a nos seus próprios regime actual - CONTRATO-PROMESSA.

¹⁴Cfr. DELGADO, Abel: do Contrato-Promessa. 3ª ed.. Lisboa: 1985. P. 15 e ss

3.1 - O CONCEITO DO CONTRATO-PROMESSA

De acordo com a definição prevista no art.410 nº1 do Código Civil o contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar novo contrato. Estamos assim no contrato preliminar ou instrumental a aquele que antecede e prepara o contrato definitivo. Por exemplo (**A**) pretende obter o arrendamento de uma habitação de praia e (**B**) está disposto a arrendar-lhe; mas como vêm ainda longe os meses de Novembro e Dezembro pode convir-lhes mais efectuarem entre si um contrato-promessa de arrendamento, entregando o promitente arrendatário determinada importância como sinal. São as convenções deste tipo que usualmente se dá, na literatura jurídica e nas próprias leis, o nome de promessas de contrato.¹⁵

O contrato promessa é a convenção pela qual as partes se comprometem a celebrar, entre si ou com terceiro, um outro contrato ou negócio jurídico unilateral (contrato ou negocio prometido)¹⁶.

O contrato promessa pode assim qualificar-se como um contrato preliminar que tem por objecto a celebração de um outro contrato, o contrato prometido. Constitui uma vez que se caracteriza normalmente por ter eficácia meramente obrigacional mesmo que o contrato definido tenha eficácia real.

Apesar desta autonomia entre dois contratos, a lei não deixou de sujeitar em princípio, o contrato-promessa ao mesmo regime do contrato definitivo art.410, nº1 do Código Civil. É o que se denominado princípio da correspondência ou equiparação.¹⁷ Este princípio em regra tem duas excepções importantes:

A primeira respeitante à forma do contrato que implica análise dos nº1 e 2 do artigo 410 do Código Civil;

Segunda aquelas disposições que pela sua razão de ser não devam considerar-se extensiva ao contrato promessa artigo 410, nº 1, do Código Civil, o princípio da

¹⁵A expressão promessa de contrato, embora muito corrente no comércio jurídico, tem inconveniente de sugerir que se trata apenas de um preliminar ou de preparativo do contrato, quando a promessa constitui já um verdadeiro contrato, embora tendo em vista a celebração (futuro) de um outro.

¹⁶ PRATA, Ana. Dicionário Jurídico. 5ª ed.. Lisboa: 2010. p. 391.

¹⁷ MANSO, Duarte Luís; OLIVEIRA, Nuno Teodósio. Direito das Obrigações. Casos práticos resolvidos. 6ª ed. Lisboa. 2010. p.54

equiparação dentro da figura negocial em exame, importa distinguir entre o contrato-promessa, por via de regra, é o contrato prometido. Deste modo, o contrato promessa deverá incluir os requisitos de substância do contrato definitivo, evitando futuras alterações no que ao contrato prometido

A directiva de ordem geral que a lei estabelece quanto ao regime do contrato-promessa é do princípio da equiparação art. 410 do Código Civil, que consiste em aplicar, como regra aos requisitos e aos efeitos do contrato-promessa às disposições relativas ao contrato prometido¹⁸.

Assim, o regime das perturbações da prestação no contrato de compra e venda não se estende ao contrato-promessa. Desta feita, a venda de bens alheios será nula sempre que o vendedor careça de legitimidade para realizar artº. 892 do Código Civil, enquanto o contrato promessa de venda de bens alheios é valido já que estando em causa uma mera obrigação de contratar, não se exige em relação ao promitente-vendedor qualquer requisito de legitimidade¹⁹.

Pode acontecer que as partes cheguem a acordo quanto ao seu conteúdo, mas não podendo realizá-lo imediatamente, se obriguem contudo realizá-lo no futuro. É um contrato preliminar que antecede e prepara o contrato definitivo²⁰.

Suponhamos que Ambaka quer comprar um prédio a Bessengue e este quer vender-lho. Não pode todavia, celebrar já o contrato, porque faltam documentos necessários; porque Ambaka não dispõe do capital para comprar e Bessengue não quer vender a crédito; porque estão em curso formalidades burocráticas para regularizar o direito do próprio vendedor; porque o prédio ainda não está construído. Desejando assegurar desde logo a realização do negócio, os interessados têm um meio natural de fazê-lo mediante a celebração de convenção que usualmente se dá na literatura jurídica e nas próprias leis o nome de contrato-promessa.²¹

Denomina-se contrato preliminares aqueles contratos cuja execução pressupõe a celebração de outro contrato. Neste âmbito adquirem a relevância especial o contrato

¹⁸ Cfr. VARELA, João de Matos Antunes. Direito das Obrigações em Geral. 9ª ed. Coimbra: 1996 p. 324

¹⁹Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes. Direito das Obrigações. 11ª ed.. Lisboa: 2014 p.193

²⁰ Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão: Manual dos Contratos em Geral. 4ªed. Coimbra Editora. 2010. P. 208

²¹Cfr. VARELA, João de Matos Antunes: Direito das Obrigações em Gral 9ª ed p. 313. Coimbra 1996.

promessa artº 410 do Código Civil e o pacto de preferência artº 424 do Código Civil onde se verifica, respectivamente a assunção da obrigação do Código Civil Angolano. Celebração de um outro contrato ou da obrigação de dar preferência a outrem na celebração de um outro contrato²².

Já sabemos que o contrato-promessa é um acordo preliminar que tem por objecto uma convenção futura, o contrato prometido. Mas em si é uma convenção completa que se distingue do contrato subsequente. O contrato prometido é o que constitui o objecto do contrato-promessa, isto é, cuja celebração apenas umas das partes ou ambas ficam obrigadas. É assim possível às partes por exemplo, acordarem na venda de certa coisa por preço, não realizarem logo o contrato definitivo, limitando-se a prometer reciprocamente a sua futura outorga; fazem um contrato preliminar, que constitui uma convenção de prestação de facto, pois ficam vinculadas à obrigação de prestar um facto, pela qual seja a realização do contrato definitivo.²³

²²Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes: Direito das Obrigações. 5ª ed.. Lisboa. 2006. P. 214

²³ Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão: Manual dos Contratos em Gral.4ªed. Coimbra Editora. p 208. 2010

3.2. - DISCIPLINA JURÍDICA DO CONTRATO-PROMESSA

Com a publicação na metrópole do novo código civil²⁴, torna-se necessária a sua aplicação ao ultramar português, não só como afirmação política da unidade nacional, mas também pela conveniência de regular uniformemente as múltiplas relações de direito privado de todos os portugueses, qualquer que seja o local do território nacional onde se encontrem, com excepção apenas dos que ainda se regem pelos usos e costumes legalmente reconhecidos e só na medida em que a lei admite a sua observância. Mas mesmo a estes o novo código é aplicável sempre que optem pela lei geral ou quando entrem relação com pessoas de diferente estatuto pessoal e não exista especial a prevenir a hipótese, nem tenha sido escolhida outra lei reguladora dessas relações.

Por outro lado, há ainda que ressaltar a diversa legislação privada de natureza civil das *províncias ultramarinas*²⁵, quando traduza interesses superiores, situações enraizadas nas tradições locais ou condicionalismos próprios que convêm respeitar.

A utilização frequente do contrato-promessa, desempenhando papel autónomo da maior relevância, de um lado, e as dificuldades e dúvidas suscitadas pelo seu regime jurídico, do outro, levam o legislador a consagrar a esta espécie de contratos uma regulamentação de carácter geral do Código Civil de 1966, nos termos dos artigos 410 a 413, 442 e 830.

Macroscopicamente, três traços marcantes são de sublinhar no novo regime: regulamentação do contrato-promessa em geral, atinente a qualquer contrato prometido²⁶ ou mesmo negócio jurídico unilateral, como a confirmação de negócio anulável²⁷ a compra e venda, quer se trate de contrato-promessa bilateral, quer se trate de contrato-promessa unilateral, artigo 411 do Código Civil. Pode existir outra possibilidade de as partes atribuírem à promessa eficácia real nos termos do artigo 413 do Código Civil e pela última, a possibilidade de execução específica do contrato-

²⁴ Cfr. Decreto-lei nº 47.344, de 25 de Novembro de 1966.

²⁵ Cfr. PORTARIA Nº 22869 de 4 de Setembro de 1967; DECRETO-LEI nº 47.344 de 25 de Novembro de 1966; CÓDIGO CIVIL da República de Angola, Escolar Editora. p. 09

²⁶ Cfr. SILVA, João Calvão da, Sinal e Contrato Promessa. ed.13ª. Revista e Actualizada, Lisboa: 2010 p. 13 e ss

²⁷ Cfr. RUI DE ALARCÃO. A confirmação dos negócios anuláveis. Coimbra: 1971 p.101 e ss

promessa, mediante sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, nos termos do artigo 830 código civil

O contrato-promessa encontra-se regulado nos artigos 410º, 411º, 412º, 413º, 428º, 440º, 441º, 442º, 775º e 830º do Código Civil. Consoante o que determina o artigo 410º, nº1 aplica-se ao contrato-promessa as normas disciplinadoras do contrato prometido. Apenas ressalvam os preceitos relativos à forma e os que pela sua forma de ser, não devam considerar-se-lhe extensivos. Vigora pois o princípio da equiparação²⁸. Significa o referido regime que o contrato-promessa, quando aos seus requisitos e efeitos, se encontra, por via de regra, submetidos as normas respeitantes aos contratos em geral e as que sejam específicas do contrato prometido. Derivam do último ponto várias ilações tais como abrangem o contrato-promessa as normas próprias do contrato que eventualmente existam sobre capacidade das partes, proibições de aquisição, interpretação e integração do negócio; o contrato-promessa deve definir o conteúdo do contrato prometido, de maneira a dispensarem-se ulterior negociação para a sua celebração. Nesse caso, abre-se duas acepções ao princípio da equiparação: uma relativo a forma e a outros aos preceitos que pela razão de ser se mostrem aplicável ao contrato-promessa.

Realmente, quanto a forma deve distinguir-se do contrato promessa relativo a celebração do contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício ou a construir. Em regra pelo que respeita à generalidade dos contratos-promessa, desde que a lei exija, para o contrato prometido documento autêntico ou particular, a promessa só vale se constar de documento assinado pelas partes que se vincula ou ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral, artigo 410, nº2 do Código Civil. Há nesse caso aplicabilidade do princípio da liberdade de forma, artigo 219 do Código Civil. O sentido do aquele preceito não oferece dúvidas exige-se a assinatura de uma das partes, caso se trate de contrato-promessa em que só um dos contraentes se vincula á celebração do negócio definitivo ou de um contrato-promessa com vinculação recíproca dos contraentes a essa celebração. Quer dizer, deve assiná-lo quem seja, de facto promitente. Pois, a imposição de documento assinado constitui uma formalidade *ad substantiam*. Contudo, a lei exige que o contraente que se vincula a

²⁸ Vale o princípio da equiparação entre o contrato-promessa e o contrato prometido para os requisitos de validade, capacidade, declaração e vontade negocial, extinção. Cfr. Em **PEREIRA**, Manuel das Neves. Introdução ao Direito das Obrigações. 3ªedição. Edições Almedina. Coimbra: 2007 p. 386 e ss.

celebração do contrato definitivo se manifeste de forma solene, através da assinatura do documento, contendo-se, em relação benefício da promessa, com uma manifestação de vontade informal.

Na eventualidade de estar presente perante um contrato-promessa unilateral²⁹ sem indicação do prazo de eficácia, quando, assim suceda, o promitente tem a faculdade de requerer ao tribunal a fixação de um prazo à outra parte que, dentro dele, este exerça o seu direito, sob pena de caducidade, artigo 411 do Código Civil. A solução justifica-se a fim de evitar uma vinculação indefinida do promitente.

Assim, o contrato-promessa produz meros efeitos obrigacionais. Todavia, assiste às partes a possibilidade de atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direito reais sobre bens imóveis ou bens móveis sujeitos a registos. Porém exige-se os seguintes requisitos: Que haja uma declaração expressa; que a promessa conste de escritura pública ou de documento particular autentico e a inscrição da promessa no registo. Por isso, a lei impõe uma vontade manifestada expressamente, artigo 413 do Código Civil.

²⁹Cfr. **PEREIRA**, Manuel Das Neves. Introdução ao Direito e às Obrigações. 3ª edição. Edições Almedina Coimbra: 2007 p. 386 e ss.

4. - MODALIDADES DO CONTRATO-PROMESSA

4.1. - CONTRATO PROMESSA BILATERAL

No tocante as modalidades de contrato-promessa, podemos distinguir aqueles que têm expressa consagração legal, daquele que, emergido da autonomia privada, têm sido autonomizadas pela doutrina. Nos termos da lei civil, o contrato-promessa pode ser formal ou consensual artigo 410 n.º 2 do Código Civil Angolano deva ou não constar de documento assinado pelas partes (promitentes) ou ainda de escritura pública, artigo 413 Código Civil. Pode ainda ser *monovinculante ou bivinculante*, conforme apenas umas das partes se encontre vinculadas á celebração do contrato-promessa definitivo ou ambas estejam nessa situação, artigo 411. Quanto ao objecto, a lei consagra a distinção entre contrato-promessa exclusivamente pessoal e os que não revistam tal características, artigo 412 do Código Civil e ainda a separação entre contrato-promessa dotados de eficácia real e contrato-promessa dotados de mera eficácia obrigacional, artigo 413 do Código Civil

Na orientação de ANTÓNIO CORDEIRO distinguiu entre «contrato-promessa isolado e contrato-promessa dirigido a outrem ou *pactum de contrahendo cum tertio* ». Considera isolado o contrato constitutivo de obrigações entre as partes e dirigido a outrem o contrato em favor de terceiro, artigo 443 do Código Civil verifica o contrato-promessa alguém pode obrigar-se a contratar não com a outra parte, mas com terceiro quando isso suceda, a promessa diz-se dirigida a outrem, no caso contrário é isolada. O contrato-promessa oneroso e contrato-promessa negativo. A hipótese do contrato-promessa negativo poderá parecer mera ironia por exemplo: **Ndembele e kebwa** obrigam-se a não celebrar entre eles, determinada compra e venda. Dada a sua fragilidade e eventual carência de juridicidade mas na hipótese de um *pactum de non contrahendo cum terti*. Pois, existem várias outras figuras contratuais bem distintas do contrato-promessa, embora possam surgir como afins, nomeadamente, o contrato sujeito a termo inicial suspensivo³⁰ ou seja o contrato produz efeito verificado o termo, sem necessidade,

³⁰ Condição suspensiva é aquela em que a verificação do facto condicionante desencadeia a eficácia do negócio condicionado ou parte do seu regime, segundo a letra da lei artigo 271, n.º 2 do Código Civil. Na

como no contrato-promessa, de novas declarações negociais, o contrato tipo trata-se dum instrumento onde ficam consagradas as linhas gerais norteadoras de possíveis contratos; como ainda o contrato de mandato sem representação aquele pelo qual uma pessoa, mandante, confia a outra, mandatário a realizar, em nome desta mas no interesse e por conta daquela, de um acto jurídico relativo a interesse pertencentes à primeira, assumindo a segunda a obrigação de praticar esse acto.

O contrato promessa pode ser classificado em contrato promessa unilateral ou bilateral, consoante apenas uma das partes se vincule à celebração do contrato futuro ou essa vinculação ocorra para ambas partes. É bilateral se ambas as partes se obrigam a celebrar o contrato definido; unilateral se apenas uma das partes se obriga a essa celebração. Como exemplo de contrato-promessa bilateral, teríamos o caso de alguém prometer vender a outrem determinado imóvel ou móvel por certo preço e esse outrem, simultaneamente, se comprometer a compra-lho; como exemplo de contrato promessa unilateral, teríamos o caso de alguém se comprometer, da mesma forma, a vender o imóvel por certo preço, mas a outra não se comprometer a compra-lho, ficando livre de o fazer ou não. As promessas bilaterais são, de longe, as mais frequentes.

Nos termos do art. 410, nº2 do Código Civil refere que o documento tem de ser assinado pela parte que se vincula à celebração do contrato definitivo. Se o contrato promessa for unilateral, só terá que ser assinado pelo promitente, apenas se exigindo assinatura de ambos nos contratos-promessa bilateral. No caso de se tratar da promessa remunerada deverá ser assinada pela parte que se assume a obrigação de contratar.

No caso do contrato-promessa bilateral ser assinado apenas umas das partes pode ser válido como promessa unilateral. Contudo existem divergências de doutrinas:

4.1.1. - Segundo a tese da transmutação automática o contrato promessa bilateral sustenta que caso faltasse ao contrato promessa bilateral a assinatura de uma das partes ele valeria automaticamente como promessa unilateral.

condição suspensiva a verificação do facto condicionante desencadeia a produção dos efeitos do negócio jurídico. Mas quando se trata da destruição dos efeitos jurídicos chama-se por condição resolutive ou seja, é Cfr. artigo 270 do Código Civil. Condição resolutive quando da sua verificação resulta a resolução, extinção dos efeitos do negócio jurídico Cfr. **PINTO**, Carlos Alberto da Mota. Teoria Geral do Direito Civil. 4ª ed.. Coimbra Editora 2007. p. 561 e ss

4.1.2. - No entanto, a tese da nulidade total do contrato justificou que caso faltasse a assinatura de uma das partes é o elemento essencial para o contrato promessa bilateral, visto que a invalidade de uma obrigação tem de afectar igualmente a outra parte, uma vez que o sinalagma genético não pode ser válido apenas metade³¹.

4.1.3 - Enquanto que a tese da conversão considera o contrato promessa bilateral que falte assinatura de umas das partes se apresenta como totalmente nulo³², por falta da forma exigida por lei (Art.293cc).

4.1.4. - Finalmente a jurisprudência maioritária tem decidido a favor da redução. Segundo esta tese, se no contrato promessa a lei só exige a assinatura para a declaração negocial do contraente que se vincula à promessa, a nulidade por falta de forma no contrato-promessa bilateral será parcial se apenas um dos contraentes não assinar o contrato, o que justifica aplicação do regime da redução, art. 292 do Código Civil

«A nulidade ou anulação parcial não determina a invalidade de todo o negócio, salvo quando mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada»

Professora ANA PRATA defende que a repercussão da nulidade parcial do negócio jurídico sobre a parte não afectada pelo vício, só se verificaria quando se concluísse que se as partes houvessem previsto a invalidade parcial, não teria celebrado o negócio³³.

³¹Cfr, LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes: Direito das Obrigações. 5ª ed.. 2006. p 220;

Supremo Tribunal de justiça acórdão de 1977

³² Cfr. Acórdão do Tribunal Supremo de Angola sobre o processo nº 608/04 que A intenta contra R uma acção de declarativa de nulidade com forma de processo ordinário.

³³ Cfr. PRATA, Ana. Cláusulas de Execução e Limitação da Responsabilidade Contratual. Coimbra Editora: 2005. p. 441

4.2 – CONTRATO- PROMESSA UNILATERAL

Ensina professor MENEZES LEITÃO³⁴ que o contrato-promessa unilateral pode ser remunerado, que sucede sempre que a outra parte assuma a obrigação de pagar ao promitente determinada quantia como contrapartida pelo facto de se manter durante certo tempo vinculado á celebração de um contrato. Em qualquer dos caso no contrato-promessa unilateral, a lei considera que o direito á celebração do contrato definitivo apenas deve poder ser exercido dentro de um prazo limitado, pelo que, sempre que as partes não o estipulem, é possível ao promitente fixar à outra parte um prazo para o exercício do direito.

Por vezes no chamado contrato-promessa unilateral em que só uma das partes se vincula a celebração do futuro contrato prometido, também o promissório se constitui na obrigação de realizar uma prestação, por exemplo na promessa unilateral de venda, em que só o beneficiário de promessa que fica livre de firmar ou não o contrato prometido, assume, contudo, a obrigação de efectuar uma prestação no caso de não exercer o direito creditório à celebração do contrato³⁵, artigo 411 do Código Civil Angolano.

«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 á outra parte um prazo para o exercício do direito, findo o qual este caducará»

No caso das promessas unilaterais ser remunerada haverá vantagens e desvantagens para uma das partes. Assim sucede num contrato-promessa em que apenas uma das partes se vincula á celebração do contrato definitivo a contraparte fica livre de contratar ou não. Será o caso de se convencionar uma compensação do benefício ou vantagens que este lhe proporciona com a sua vinculação ao contrato definitivo ou dos sacrifícios que daí resultam. É o caso de **Avaya** prometer vender uma habitação **Y** a **Beya** por 100.000.00 kwanzas sem que **Beya** vincule a comprá-lo, estipulando-se que a promessa se manterá durante quatro anos. A imobilização da habitação pelo período acordado e a inalterabilidade do preço envolvem uma desvantagem para o promitente-vendedor e

³⁴ Cfr. LEITAO. Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações.11ª ed. Coimbra: 2014. p.195 e ss

³⁵ Cfr. SILVA, João Calvão da. Sinal e Contrato Promessa.13ª ed e aument. Coimbra: 2010 p. 35 e ss

uma vantagem para o destinatário da promessa. Pois, podem as partes estabelecer que o promitente receba uma retribuição da contraparte, designadamente uma percentagem sobre o preço da venda ou uma quantia fixa. Há nesta hipótese um contrato-promessa unilateral oneroso³⁶, ao passo que se o promitente não receber uma contraparte, a promessa será gratuita. Quanto à forma distingue-se o regime geral do contrato-promessa do regime próprio do contrato-promessa relativo a celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de Direito Real sobre edifício³⁷, ou fracção autónoma dele, já constituído, em construção ou a construir.

³⁶ Negócio oneroso é aquele em que é estipulado um sistema de contrapartidas e negócios gratuitos são aqueles que à prestação principal não corresponde uma contrapartida, em cujo conteúdo se estipula uma retribuição patrimonial unilateral o caso da doação;

Cfr. Pedro Pais de Vasconcelos. Teoria Geral do Direito Civil, Coimbra: 2010 p. 384

³⁷ A palavra edifício é utilizada em vários preceitos. Mas a ideia exprime o solo em que se incorpora as construções e os eventuais terrenos existentes.

4.3- FORMA DO CONTRATO- PROMESSA

Ensina o professor MENEZES LEITÃO³⁸, que a forma do contrato-promessa é um dos campos não abrangidos pelo princípio da equiparação de regime com o contrato definitivo, artigo 410, nº1 do Código Civil. Prossegue o mesmo autor relativamente a forma, o contrato-promessa segue, em regime geral, a liberdade de forma³⁹

O regime geral do contrato-promessa, desde que a lei exija para o contrato prometido, documento autêntico ou particular, a promessa só vale se constar de documentos assinado pela parte que se vincula ou por ambas partes que se vincula ou por ambas, consoante o contrato seja unilateral ou bilateral.

Neste caso, encontra-se a qualificação do princípio da liberdade de forma, artigo 219 do Código Civil. Havendo assinatura de uma das partes ou das duas, caso se trata respectivamente de contrato-promessa em que só um dos contraentes se vincula á celebração do negócio definitivo ou de um contrato-promessa com vinculação recíproca dos contraentes a essa celebração. Por isso, deve-se assiná-lo quem seja de facto o promitente. Exigência de documento assinado constitui uma formalidade *ad substantiam*. Contudo a lei exige que o contraente que se vincula de forma definitiva á celebração do contrato definitivo se manifeste de modo solene através da assinatura do documento

O contrato promessa segue o regime geral da liberdade de forma⁴⁰ artº 219 do Código Civil.

«A validade da declaração negocial não depende da observância da forma especial, salvo quando a lei a exigir».

O contrato promessa está sujeito ao princípio da consensualidade. Por isso, é valido independentemente da observância de qualquer formalidade. Há uma excepção assinalar, se a lei exigir documento para o contrato prometido, é necessário também documento para o contrato promessa mas o documento não tem de ser da mesma

³⁸ Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações. 12ª ed.. Revistas e actualizada. Coimbra p. 390 e ss

³⁹ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. 11ª ed. Coimbra: 014. p.195 e ss

⁴⁰ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes: Direito das Obrigações. 5ª ed.. 2006. P. 219 e ss

natureza nos dois casos, pois que para o contrato promessa basta documento particular, ainda que o contrato prometido dependa de documento autêntico⁴¹, art.410 n°2.

O termo Consensualidade usa-se em duas exceções: por um lado significa que os contratos com eficácia real produzem os seus efeitos reais pelo mero consenso das partes, isto é, no momento da sua celebração válida e independentemente de qualquer outra formalidade. É este o regime geral consagrado na nossa lei art. 408, n°1 do Código Civil. Por outro lado, designa-se também o princípio segundo a qual a validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, excepto quando a lei prescrever a vontade das partes manifesta-se validamente de qualquer modo, neste caso o termo é da liberdade de forma⁴², artº 219 do Código Civil.

Desta norma resulta que o princípio geral é o da desnecessidade de qualquer forma especial para a celebração do contrato, admitindo-se que as declarações das partes podem ser exteriorizadas por qualquer meio.

A exigência, em certos casos, de uma forma especial para validade da declaração negocial leva a que se deva distinguir entre contratos formais e não formais. São formais os contratos em que a declaração negocial só pode ser exteriorizada por uma forma prevista na lei, designadamente um documento autêntico (a escritura pública) ou particular. São não formais aqueles contratos em que a celebração negocial pode ser exteriorizada por qualquer meio, incluindo a oralidade⁴³.

Diz o professor VAZ SERRA⁴⁴ “embora do contrato-promessa não resultam ainda os efeitos do contrato prometido, deriva dele a obrigação de celebrar este contrato, e, portanto, ao celebrar um contrato a que a lei só quer que as partes se decidam com a ponderação e liberdade que a forma para ele exigida se propõe assegurar. Se não cumprirem, o contrato-promessa, ficam obrigados a indemnizar, isto é, representa uma pressão, acaso termine, para que celebrem o contrato prometido”.

⁴¹ Idem.190

⁴¹ Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão: Manual dos Contratos em Geral. 4ª ed. Coimbra Editora. 2010. p. 211 e ss

⁴⁴ Cfr. DELGADO, Abel: do Contrato-Promessa. 3ª ed.. Lisboa.1985. p 154 e ss

5. OS EFEITOS DO CONTRATO-PROMESSA

5.1 - EFICÁCIA MERAMENTE OBRIGACIONAL

O contrato-promessa tem eficácia meramente obrigacional, cria para o promitente a obrigação de contratar, ou seja a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido.

Efeito meramente obrigacional⁴⁵, diz o Acórdão do Tribunal Constitucional de Angola, quando se referia o recurso extraordinário de inconstitucionalidade e de igual modo se pronunciou ALMEIDA COSTA⁴⁶, apenas a obrigação de as partes celebrarem o contrato prometido. O promitente obriga-se a contratar, sabendo ou devendo saber que, se o não fizer pode ser exigida uma indemnização. Não se trata, porém, duma obrigação alternativa (celebração do contrato ou pagamento de uma indemnização). Com efeito, o devedor não pode, oferecer a indemnização e recusando ao credor a recebê-la, colocar este em mora «*accipiendi*» também o credor não pode exigir do devedor a indemnização em vez da celebração do contrato prometido.

A recusa da outorga do contrato prometido constitui incumprimento do contrato promessa, acto ilícito civil, motivo por que o promitente incorre em responsabilidade⁴⁷.

O contrato-promessa deve ser pontualmente cumprido (artigo 406 CC). Isto é, o «*solvens*» deve efectuá-lo ponto por ponto, deve cumprir a obrigação nos preciosos termos em que for constituído.

Ensina professora Ana Prata que os contratos não são apenas produtores de efeitos obrigacionais dentro dos que são a salientar a limitação do princípio da relatividade⁴⁸

⁴⁵Cfr. Acórdão do Tribunal Constitucional de Angola, quando se referia o recurso extraordinário de inconstitucionalidade. Processo nº 143/2011

⁴⁶ Cfr. O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de Abril de 1970.

⁴⁷ Cfr. DELGADO, Abel. Contrato-Promessa. 3ª ed. Lisboa: 1985 p. 29 e ss

⁴⁸ Cfr. ANA Prata. Direito das Obrigações. Relatório. Monografias. Coimbra Editora: 2008. P. 29 e ss

5.2- EFICÁCIA REAL DO CONTRATO PROMESSA

A lei Angolana, numa inovação sem precedentes, veio permitir a atribuição da eficácia real ao contrato promessa em determinadas condições. São as seguintes: primeiramente que o contrato definitivo deve respeitar a coisas corpóreas; que essas coisas corpóreas sejam registáveis; que a promessa tenha sido celebrada por escritura pública, que para que haja efeitos em relação a terceiros, a promessa tenha sido registada. A exigência da corporeidade da coisa, para que de eficácia real se possa falar, é natural. Pois, os termos em que o artigo 413 refere a necessidade do registo só produz efeitos em relação a terceiro depois de registada». E sendo assim, parece que o contrato-promessa, com eficácia real, que não seja registado, existe para todos os efeitos, só não produzindo efeitos em relação aos terceiros que à face do registo tenham melhor posição. Por exemplo: **A** promete vender a **B** o prédio **Z**, com eficácia real. **A** transmite, no entanto, **C**, antes de cumprir para com **B**. Se **B** não tiver registado o contrato, só não poderá opô-lo a **C** se este estiver de boa-fé; estiver adquirido a título oneroso; antes de **B** registar qualquer acção e fiado em registo anterior a favor de **A**. Se o registo for constitutivo **B**, não tendo registado, não poderia opor, a ninguém, o seu direito. A letra da lei e os princípios gerais a isso se opõem.

A posição do Professor MENEZES LEITÃO afirma que o contrato-promessa com eficácia real está sujeito a uma forma mais solene, uma vez que é exigida escritura pública e as partes procederem ao seu registo. O exercício da eficácia real corresponde a uma acção declarativa constitutiva, acumulável com o pedido de restituição, a instaurar em litisconsórcio necessário contra o promitente e o terceiro adquirente, destinada a fazer prevalecer o direito de aquisição do promitente comprador sobre a aquisição desse terceiro⁴⁹.

A doutrina tradicional, de certa maneira vertida na lei vigente, percebe que, havendo eficácia real, a promessa poderia ser *erga omnes*, quando registada, ao contrário do que sucederia se de simples contrato-promessa se tratasse. Porém, o contrato-promessa com

⁴⁹Cfr. LEITAO. Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Introdução da Constituição das Obrigações 11ª ed. Coimbra: 2014 p. 221.

eficácia real, além da aludida promessa real, todos os direitos e obrigações naturalmente emergentes de qualquer contrato-promessa. Consequentemente, quando celebrado validamente, o promitente adquirente encontrar-se-á em situação, investido no aludido Direito Real de aquisição e no direito de crédito à celebração do contrato definitivo.

Assim pensa JORGE RIBEIRO DE FARIA⁵⁰ se o contrato-promessa tem um efeito meramente obrigacional, isto quer dizer que, no caso da sua violação, a via que se abre ao contraente defraudado a apenas a de pedir ao violador uma indemnização de perdas e danos. Isto, como regra, já que a lei permite, artigo 413 do Código Civil, que se celebre o contrato-promessa com eficácia real. Nesta hipótese, em que o contrato-promessa tem de revestir a forma de escritura pública e o efeito real ser devidamente registado, a violação não se impõe ao outro contraente que pode usar da via da execução específica para suprimento da vontade do contraente inadimplemento e, por isso mesmo, para requerer a entrega do imóvel vendido a terceiro, que passa a ser considerado, assim, como comprador de uma coisa alheia e outorgante de contrato.

A promessa com eficácia real, nos termos do art. 413º CC, o direito da contraparte é oponível a terceiro adquirente, cujo direito se não ache registado antes do registo do contrato-promessa. E haverá lugar à execução específica, tendo o contrato-promessa eficácia real, mesmo que haja sinal passado ou convenção de cláusula penal. Cumprindo, ainda que judicialmente, o contrato-promessa, se este for uma promessa de venda feita a terceiro passará a ser tratada como venda de bens alheios, atenta a ineficácia da venda após o registo da promessa com eficácia *erga omnes*. Nada obsta a que, tendo o adquirente demandado para a acção de execução específica, o credor da promessa requeria desde logo, como pedido cumulativo, a declaração de nulidade da alienação efectuada pelo promitente faltoso e a consequente entrega da coisa. Se a promessa for antes da hipoteca de bens, a hipoteca feita a favor de terceiro cederá o grau da sua prioridade à constituída, a favor da contraparte, com base naquela promessa.

Nos seus estudos preliminares MANUEL DAS NEVES PEREIRA⁵¹ defende que os contraentes podem atribuir eficácia real e por consequência fazer valer os princípios de

⁵⁰ Cfr FARIA, Jorge Ribeiro de. Direito Das Obrigações I, Cit. P.270 e ss

⁵¹Cfr. PEREIRA, Manuel Das Neves. Introdução ao Direito e às Obrigações. 3ªedição. Edições Almedina. Coimbra: 2007 p. 386 e ss.

prevalência e da sequela⁵², pois cria-se agora um direito real de aquisição ao negócio e quando o contrato prometido tenha que ser celebrado com esta formalidade.

Desta feita, a promessa de alienação ou oneração de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, produz efeitos em relação a terceiros, desde que a promessa conste de escritura pública; As partes pretendem atribuir-lhe eficácia real e a promessa esteja registada⁵³.

Suponha-se que **A** promete vender a **B** um prédio e antes de cumprida a promessa vende-o a **C**. a promessa foi atribuída, por hipótese, a eficácia real. Se **A** vender a **C** for registada antes de se inscrever no registo a promessa, a venda prevalecerá sobre esta, tudo se passando como se a promessa fosse puramente obrigacional, nos termos declarados precedentes. Se der a inversa, sendo a promessa registada antes de a ser a venda, prevalecerá a primeira sobre a segunda ou seja, prevalece o que foi registado primeiro⁵⁴.

⁵² Sobre Relevância conjunta da prevalência e da sequela, ver **FERNANDES**, Luís A. Carvalho. Lições de Direitos Reais. 6ª edição. Lisboa: 2009. p.76 e ss.

⁵³ Idem. 1985. p.30

⁵⁴ Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão: Manual dos Contratos em Geral. 4ª ed. Coimbra Editora. 2010. p. 227; trata-se também do princípio da eficácia da relatividade temporal, vem do brocardo latino segundo a qual, concorrendo dois direitos iguais, prevalece aquele que anteriormente foi constituído. *Prior tempore potior jure*, a prioridade no tempo por vezes tem, por vezes, consequências jurídicas por exemplo, a prioridade entre credores com garantia sujeita a publicidade é determinada pela ordem cronológica dos registos, artigo 407 do Código Civil.

CAPÍTULO III

6 - PROMESSA DE VENDA DE COISA ALHEIA

O contrato-promessa de compra e venda de coisa alheia é válido. Esta é a opinião geral da doutrina e da jurisprudência⁵⁵.

Compreende-se na medida em que, pelo contrato-promessa de compra e venda, se não transfere a propriedade da coisa, obrigando-se apenas as partes á celebração futura do contrato de compra e venda, bem podendo, portanto, adquirir, entretanto o promitente vendedor a propriedade da coisa, de modo a poder cumprir na altura própria.

O objecto do contrato não é assim, impossível, não sendo por isso, nulo o contrato por impossibilidade do objecto.

Importa deixar aqui o ensinamento de que é válido o contrato-promessa de compra e venda de coisa alheia e, portanto, a promessa de venda de bens pertencentes a patrimónios indivisos, feita apenas por um dos consortes, pelo que o promitente vendedor é obrigado a restituir o sinal em dobro, mesmo que tenha recebido todo o preço da venda a título de sinal, desde que não cumpra o prometido, ou não possa cumprir por lhe não vir a ser adjudicado em partilha o prédio prometido.

A justificação lógica desta solução baseia-se *POTHIER* no facto de « o vender da coisa alheia dever suportar a culpa de ser obrigado temerariamente».

A indivisão é situação jurídica resultante da existência de direito exercício sobre um mesmo bem em comum por pessoas diversas, sem que tenha havido divisão das respectivas partes. É, portanto uma situação de contitularidade.⁵⁶

No código civil, trata-se esta situação a propósito da compropriedade, estabelecendo-se que ninguém é obrigado a permanecer na indivisa, salvo se tiver previamente convenicionado que a coisa se manterá indivisa por um prazo, artigo 1412 do Código Civil e artigo 2097 do Código Civil Angolano, « os bens da herança indivisa respondem colectivamente pela satisfação dos respectivos encargos ». Quando se pretenda registar quota de prédio indiviso, deve, na respectiva requisição, declarar-se o nome, o estado e

⁵⁵ Cfr. DELGADO, Abel. Do Contrato-Promessa. 3ª ed. Lisboa: 1985 p. 94

⁵⁶ Cfr. PRATA, Ana. Dicionário Jurídico. 5ª ed. Coimbra: 2010. p. 765

residência de todos os comproprietários artigo 77 da lei nº 1/97 de 17 de Janeiro relativo ao registo predial.

Da mesma forma, o regime das perturbações da prestação no contrato de compra e venda não se estende ao contrato-promessa. Daí que, embora a venda de bens alheios seja nula sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar artigo 892 do Código Civil. O contrato-promessa de venda de bens alheios é válida já que estando em causa uma mera obrigação de contratar, não se exige em relação ao promitente-vendedor qualquer requisitos de legitimidade⁵⁷.

Exige-se a legitimidade para alienação ou oneração de Direitos Reais, mas não em relação à constituição de obrigação. Quem não tenha bens não está por isso impedido de contrair dívidas.

⁵⁷ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes. Direito das Obrigações. 5ª ed. Lisboa: 2006. p 218

6.1- PROMESSA DE FACTO DE TERCEIRO

Defende a Professora ANA PRATA⁵⁸. que quando o obrigado tenha assumido perante o credor o compromisso da pratica de um certo facto por terceiro, poderá haver responsabilidade quando o facto seja omitido, mas também então, a situação nada tem que ver com a prevista no artigo 800, nº 1 do Código civil.

Nesse caso, a responsabilidade existirá se o devedor não tiver tido a diligencia devida para provocar a actuação do terceiro e poderá ainda existir se ele tiver assumido a responsabilidade por essa actuação, independentemente de culpa sua. Falando de outro modo, o contrato de prestação por terceiro, a prestação por obrigado consiste, por via de regra, na realização das diligências necessárias para que o terceiro efectue, por seu turno, uma prestação ao credor.

Assim, o devedor é responsável se não realizar as diligencia a que estava vinculado para que o terceiro prestasse. Na eventualidade do credor alargar a sua responsabilidade, assumindo perante o credor o risco da recusa do terceiro, então será responsável desde que o terceiro não preste, mesmo quando tenda diligencias nesse sentido. Também existe hipótese semelhante de o devedor ter assumido uma obrigação, cuja possibilidade de cumprimento depende de um facto de terceiro, que ele expressa ou tacitamente se compromete a procurar obter

Neste caso, o acto de terceiro não é o resultado final para que tende a obrigação do devedor, mas é instrumental necessário da realização por este do resultado final da sua obrigação. É o que se passa, por exemplo, no caso de venda ou de promessa de venda de bens alheios como futuro, o devedor fica obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato. Ou seja, o vendedor fica obrigado a que o terceiro, proprietário do bem, lho venda, ou transmita por qualquer outro modo, ou realize através de outro modo, o efeito de transferir o direito para o comprador.

Se se tratar de promessa de venda de bens alheios como futuros, a obrigação do promitente-vendedor traduz-se num primeiro tempo, em diligenciar para adquirir o bem do seu dono, de forma a depois, cumprir a obrigação de o vender ao outro contraente.

⁵⁸ PRATA, Ana. Cláusulas de Exclusão e Limitação da Responsabilidade Contratual. Edições Almedina. Coimbra: 2005. p. 682 e ss

7. - O NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO PROMESSA

O incumprimento é uma figura heterogénea que se desdobra por uma série de situações com recorte e regime diversos⁵⁹. O legislador não deixa de vincar a importância do chamado critério causal, ao separar o incumprimento não imputável e o incumprimento imputável ao devedor. No primeiro caso, o devedor não cumpre por razões da força maior, ou seja, obstáculos e impedimentos. Enquanto no segundo, o devedor, podendo cumprir não realiza a prestação, realiza-se de forma defeituosa, retarda o cumprimento ou impossibilita a entrega, como no caso típico do promitente-vendedor de um imóvel o alienar, entretanto a um terceiro, não tendo a promessa eficácia real⁶⁰, conferida no artigo 413 do Código Civil.

ROMANO MARTINEZ⁶¹ face ao não cumprimento sustenta que «a obrigação de pagar o preço a uma prestação pecuniária, encontra-se aplicação gerais do não cumprimento das obrigações, artigo 790 e ss do Código Civil tanto não imputável, como imputável ao comprador, artigo 798 e ss do Código Civil. Além disso, nos termos gerais, o comprador pode recorrer á excepção de não cumprimento, artigo 428 ss e do Código Civil se a coisa não for entregue ou á *exceptio non rite adimpliti contractus* se a coisa vendida padecer de defeito».

Normalmente, o preço deve ser pago pelo devedor ou comprador ou pelo terceiro, artigo 767 código civil, no momento especialmente acordado para o efeito ou, na falta deste, na data estipulada para a entrega da coisa, quando ao modo de pagamento, vale, em primeiro lugar, o acordo das partes. Na falta de qualquer acordo, ainda que tácito, o preço deve ser pago na totalidade, podendo ser efectuado em cheque ou o outro meio que as partes acordar. Efectivamente, quando outras formas de pagamento, como a transferência bancária, cartão de crédito, letra depende do acordo que, muitas vezes, é expresso.

⁵⁹ Cfr. **PROENÇA**, José Carlos Brandão de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações. Coimbra Editora. Lisboa: 2011. p.133

⁶⁰ Cfr. O acórdão do Tribunal Supremo, processo nº 1.032/06, na Câmara do Civil e Administrativo do Tribunal Supremo, na 3ª Secção do Tribunal Provincial de Luanda, foi proposta uma acção de despejo, sob forma do processo sumário, por falta de pagamento das rendas.

⁶¹ Cfr. **MARTINEZ**, Pedro Romano. Direito das Obrigações. Parte especial. Contrato. Compra e Venda Locação Empreitada 2ª ed. Almedina Editora. Coimbra: 2010. p. 51 e ss.

Prolonga ROMANO MARTINEZ⁶² em relação ao incumprimento, «a falta de pagamento do preço verificada depois da entrega da coisa e transferência da propriedade não faculta ao vendedor a possibilidade de recorrer a resolução do contrato, artigo 886 do Código Civil».

Mesmo perante uma hipótese de incumprimento definitivo, por exemplo, após decurso do prazo admonitório, artigo 808 código civil, o vendedor não pode resolver o contrato de compra e venda com base de falta de pagamento do preço, como se dependeria do regime geral, artigo 801 do Código Civil. Se não tiver, no acordo em questão, salvaguardado esse direito. Ao vendedor é unicamente faculdade a acção de cumprimento, artigo 817 do Código Civil. Atenção o regime só se aplica quando estiver reunido dois requisitos: a transmissão da propriedade e a entrega da coisa. Pelo que antes da entrega, o vendedor, apesar de ter havido transferência por mero efeito do contrato, pode usar a excepção de não cumprimento, artigo 428 do Código Civil recusando-se a entrega da coisa enquanto o preço não for pago, por exemplo o contrato de fornecimento de água, luz, gás e energia eléctrica⁶³.

Na orientação de ANTUNES VARELA⁶⁴, as obrigações são, na grande massa dos casos, espontaneamente cumpridas. Realizada voluntariamente a prestação debitória, a obrigação preenche em geral a sua função, satisfazendo, através do meio próprio o cumprimento, o interesse do credor e liberando o devedor do vínculo a que se encontra adstrito. Frequente vezes sucede, porém, que a obrigação não é cumprida, fala-se na terminologia técnica e na linguagem corrente de não cumprimento da obrigação para ser significar que a prestação debitória não foi realizada, nem pelo devedor nem pelo terceiro, e que além disso, a obrigação não se extinguiu por nenhuma das outras causas de satisfação além do cumprimento⁶⁵, que o código civil prevê nos artigos 837 do Código Civil

⁶²Cfr **MARTINEZ**, Pedro Romano. Direito das Obrigações. Parte especial. Contrato compra e venda Locação Empreitada. 2ªed. Almedina Editora. Coimbra: 2010. p.51

⁶³ Cfr. Artigo nº 5 nº 2 da lei nº 23/96, de 26 de Julho, a prestação de serviços s pode ser suspensa com pré-aviso, por escrito, com antecedência mínima de oito dias

⁶⁴ Cfr. **OLIVEIRA**, Nuno Manuel Pinto. Estudos sobre o Não Cumprimento das Obrigações. 2ª ed. Coimbra: 2009. p. 134

⁶⁵ Cfr. Acórdão do Tribunal Supremo de Luanda, processo nº 717/2002, na 3ª Secção da Sala do Civil e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda que A intentou contra B acção de reivindicação de propriedade.

«A prestação de coisa diversa da que for devida, embora de valor superior, só exonera o devedor se o credor der o seu assentimento»

O não cumprimento é, neste sentido, a situação objectiva de não realização devida e de insatisfação do interesse do credor, independentemente da causa de onde a falta procede.⁶⁶ Por exemplo **A**, que devia entregar certo livro a **B**, queimou-o, impossibilitando a prestação devida. Ou não faz a entrega da data fixada, porque o livro desapareceu. Ou porque pura e simplesmente o não quis entregar; **C**, que se comprometeu a levar **D** de táxi ao comboio, não compareceu á hora fixada, fazendo que este perdesse a viagem. Ou a viagem não se fez, porque o cliente, depois de ter chamado o táxi, não apareceu a utiliza-lo

Considera PINTO OLIVEIRA⁶⁷ que o conceito de não cumprimento das obrigações compreende três formas ou modalidades: o não cumprimento definitivo, a mora e o cumprimento defeituoso. O conceito de cumprimento defeituoso é em geral entendido de forma a abranger três tipos de casos: impossibilidade dos deveres secundários, a violação de deveres acessórios de conduta e o cumprimento em termos não coincidentes com o programa da prestação dos deveres principais ou primários. Há não cumprimento quando a prestação devida deixa de ser executada nos seus devidos termos. Diz-se que não cumprimento – inadimplemento, Incumprimento, não pagamento, falta de cumprimento, inexecução quando a prestação devida deixa de ser executada nos seus precisos termos.

Ora, como se sabe, o devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado artigo 762, nº1 do Código Civil; por outro lado, o contrato deve ser pontualmente cumprido, artigo 406, nº1 do Código Civil. Temos portanto, as partes devem obediência ao princípio da pontualidade, exprime a regra básica de que o cumprimento deve ajustar-se a prestação devida e bem assim no exercício do direito correspondente, devendo as partes proceder de boa-fé⁶⁸, artigo 762, nº2 do Código Civil.

⁶⁶ Cfr. VARELA, Antunes. Das Obrigações em Geral. Vol. II. 7ª ed. Coimbra: 2013. p. 60

⁶⁷ Cfr. Acórdão nº 641/05, processo 1476/002. Na sala do Civil e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda está correndo seus termos sobre o que autora A propôs uma acção declarativa de condenação contra R por incumprimento de contrato de empreitada. A efectua prestações defeituosas, invocando que R se atrasou a entregar a obra.

⁶⁸ Cfr. DELGADO, Abel: Do Contrato-Promessa. 3ª ed. Lisboa.1985. p 199.

Entrando-se no assunto, agora em análise, dir-se-á que o não cumprimento de um contrato-promessa com as suas legais consequências, não resulta sempre e somente da recusa de celebração do contrato prometido, mas do não cumprimento das várias cláusulas a que se deve obedecer antes do contrato definitivo, tais como as relativas ao pagamento do preço pelo promitente-comprador e a entrega do objecto de promessa pelo promitente-vendedor. Desta feita, no caso de não cumprimento da promessa, é possível um de dois caminhos:

A execução específica do contrato, na eventualidade de não haver sinal ou a sua resolução⁶⁹ e da resolução do contrato.

Ensina ainda professor Menezes Leitão que a excepção de não cumprimento do contrato pode ser usado como garantia especial atípica na medida em que o seu fim é antes de assegurar o cumprimento simultâneo das obrigações sinalagmáticas⁷⁰, é precisamente que não pode ser afastada mediante a prestação de garantias, artigo.428nº2 Código Civil.

⁶⁹ Idem,307

⁷⁰ Cfr. LEITAO, Luis Manuel Teles de Menezes. Garantia das Obrigações. 4ª ed. Coimbra: 2012. p. 279

8 - DESPESAS DO CONTRATO

A orientação da professora ANA PRATA⁷¹ despesas são dos encargos que a parte tem de suportar com o processo, tais como custas, multas e honorários dos seus mandatários judiciais.

Associadas com o pagamento de preço estão as despesas do contrato que, salvo convenções em contrário, são suportadas pelo comprador, artigo 878 do Código Civil.

«Na falta de convenção em contrario, as despesas do contrato e outras acessórias ficam a cargo do comprador»

Trata-se das despesas do contrato em si, como as respeitantes á escritura e outros custos inerentes ao negócio jurídico por exemplo fiscais, impostos, o reconhecimento na administração, excluindo as despesas preparatórias, designadamente honorários de terceiros que preparam o contrato, como intermediários ou advogados e despesas para obtenção de documentos necessários á celebração da escritura pública, artigo 878 do Código Civil

⁷¹ Cfr. PRATA, Ana. Dicionário Jurídico. Actualizada e Aumentada. 5ª edição. Edições Almedina. Coimbra: 2014. P. 483 e ss

CAPÍTULO IV

9 - EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Declara a lei que o artigo 830 do Código Civil “ 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 se não oponha a natureza da obrigação assumida”. Assim, em face deste preceito, se o promitente, na hipótese de promessa unilateral ou qualquer dos promitentes, sendo promessa sinalagmático, não celebrar o negocio definitivo, cabe á outra parte a faculdade de conseguir sentença que substituía a manifestação de vontade do faltoso. Com esse pedido, pode cumular-se o da indemnização moratória correspondente aos danos sofridos pelo atraso no cumprimento da promessa.

A execução específica é, no sistema da nossa lei, um efeito natural e não meramente accidental do contrato-promessa⁷². Mas, a norma que a estabelece tem, via de regra, natureza supletiva. Isto quer dizer que os contraentes podem afastá-la mediante convenção em contrário⁷³. Nesse sentido não se exige uma cláusula expressa. Pois, percebe-se que existe convenção em contrário se existir sinal, artigos 440º a 442º do Código Civil. Ou se for fixada uma pena para o não cumprimento da promessa, artigo 830 do Código Civil nesse caso presume-se, em tais casos que as partes quiseram que fosse o critério de reparação e a única consequência do inadimplemento. Trata-se da presunção elidível⁷⁴, artigo 350º do Código Civil.

A resolução do contrato ao lado da execução específica estabelece-se como se advertiu a resolução do contrato⁷⁵. Contudo importa distinguir se há ou não sinal.

⁷² Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações 12ª ed. Revistas e actualizada. Coimbra P.415 e ss

⁷³ Ver. Artigo 830 do Código Cvil.

⁷⁴ Presunção elidível é que resulta da lei, quando alguém beneficia de uma presunção legal não tem de fazer prova do facto, cabendo, em princípio a outra parte fazer a prova em contrário; cfr PRATA, Ana-Dicionário Jurídico. Coimbra. 2010.

⁷⁵ Resolução do contrato é uma forma de extinção dos contratos por vontade unilateral e vinculada de um dos contraentes sendo em princípio os seus efeitos retroactivos, isto é, tudo se passando como se o contrato resolvido tivesse sido declarado nulo ou anulado. Mas, a resolução não tem a eficácia retroactiva quando isso contrarie a vontade das partes ou a finalidade da resolução, também não a tendo no que ela comportar de prejuízo de direitos adquiridos por terceiro. Nos contratos de execução contínua ou periódica, a resolução não abrange as prestações já efectuadas, excepto se entre estas e a causa da resolução existir um vínculo que legitime a resolução p.1298.

Na falta de sinal a indemnização apura-se de harmonia com as regras gerais da responsabilidade civil e tende a cobrir os danos efectivos. O artigo 442º do Código Civil Proporciona uma tríplice possibilidade à escolha do contraente não faltoso. Uma delas consiste na perda do sinal ou na sua restituição em dobro, consoante a parte que não cumpriu foi a que o entregou ou recebeu, art.442º. O sinal aproxima-se da natureza de *arras penitenciais* correspectivo da faculdade de desistir do contrato e a sanção ou montante indemnizatório pré determinado para o seu incumprimento definitivo.

Na prática o juiz vai suprir a ausência da declaração do promitente faltoso, considerando realizado o contrato prometido por força da sentença e decretando directamente o efeito principal do contrato prometido, como se as partes o tivessem celebrado.

O recurso a execução específica não é admitido se a isso se opuser a natureza da obrigação assumida. A execução específica do contrato-promessa pode ter lugar não só em caso de mora, mas também em situações de incumprimento definitivo, desde que o credor não se tenha perdido o interesse na prestação. Desta feita, tanto o incumprimento definitivo, como a mora, podem dar lugar à execução específica de contrato-promessa, bastando a mora, o artigo 804 do CC.

Os requisitos da execução específica são: que a natureza da obrigação assumida não seja incompatível com a substituição da declaração negocial; que não exista convenção em contrário e que se verifique incumprimento por parte de um dos promitentes. Entretanto, a execução específica deixa de ser possível a partir do momento em que se verifique uma impossibilidade definitiva de cumprimento, como sucede no caso de bem prometido vender já ter alienado a um terceiro.

9.1 - IMPOSSIBILIDADE DO DIREITO DE EXECUÇÃO ESPECÍFICA

De harmonia com o disposto na segunda parte do citado artigo 830 n.º1 do código civil angolano se um dos promitente faltar ao contrato-promessa e o outro propuser ele acção tendente a obter a sentença que faça as vezes do contrato prometido, poderá o tribunal, em vez de proferir tal sentença, emitir outra que modifique o contrato segundo a alteração das circunstâncias, caso essa alteração se verifique e o réu assim o requeira, tudo em conformidade com o preceituado no artigo 437 do Código Civil e mesmo que a alteração haja ocorrendo quando o réu já se encontra em mora⁷⁶ artigo 437 do Código Civil Angolano.

A dimensão de JOÃO CALVÃO DA SILVA⁷⁷, sustenta que a execução específica não tem lugar sempre que ela se oponha a natureza da obrigação assumida, artigo 830 n.º 1 da última parte do Código Civil Angolano. É, pois, o que acontece nos contratos reais *quod constitutionem*, isto é, mutuo⁷⁸, depósito⁷⁹, comodato⁸⁰, penhor em que a entrega da coisa é o elemento constitutivo do negócio jurídico. Se a celebração do contrato não basta o mútuo consenso, a sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso é igualmente insuficiente para a perfeição do contrato⁸¹

Em regra pode dizer-se que a inviabilidade da execução específica ocorre quando, pela sua estrutura, formalismo ou natureza pessoal, o negócio prometido não possa ou não deva ser concluído por sentença. Assim, não é possível a execução específica do contrato-promessa de trabalho, do acordo parassocial de voto. Mas em caso deste haverá responsabilidade civil da outra parte, pelos danos causados à outra parte, se o inadimplemento tiver actuado pelos com culpa. Contudo, pode ser inviável em caso de

⁷⁶ Ver, sobre a mora do devedor no artigo 804 no código civil angolano e 804 no Código Civil Português.

⁷⁷ Cfr. **João Calvão da Silva**. Sinal e Contrato Promessa. 13ª ed. Coimbra: 2010. p 170

⁷⁸ Ver, Mútuo é o contrato pela qual uma das partes empresta a outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigação a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade, artigo 1142 do Código Civil.

⁷⁹ Depósito é o contrato pelo qual uma das partes entrega a outra uma coisa, móvel ou imóvel para que a guarde, e a restitua quando for exigida, artigo 1185 e ss do Código Civil.

⁸⁰ Comodato é o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega a outra uma coisa móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de restituir, artigo 1129 do Código Civil.

⁸¹ Cfr **Ribeiro De Faria**, Direito das Obrigações I, Cit.P. 270 e ss

Cfr. **ANTUNES VARELA**. Das Obrigações em Geral I, 10ª ed. p. 364 e 365;

Cfr. **TELES**, Galvão. Direito da Obrigações, 7ª ed.p.141 a 144; **ALMEIDA COSTA**, Direito das Obrigações, 8ª ed. p. 378 a 380.

constituir um abuso de direito, nomeadamente por inobservância do comportamento do seu autor.

Sublinho ainda que nas promessas de alienação ou oneração, não gratuita de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo quando conste de escritura pública, podem as partes atribuir eficácia real, mas neste caso a promessa só produz efeitos em relação a terceiros depois de ser registada. Nesse domínio existe uma norma imperativa e não meramente supletiva, pois os direitos a execução específica não podem ser afastados pelas partes ou seja, não podem ser excluído.

Ensinava o Professor GALVÃO TELLES⁸² a execução específica não tem cabimento quando a ela se oponha a natureza da obrigação assumida artigo 830 n.º2 do CC. Acontece quando o acto prometido não possa, pela sua estrutura ou formalismo, ser substituído por uma sentença ou apresente a índole pessoal que por vontade inequívoca da lei, justifique deixar-se as partes liberdade de facto de não celebrar o contrato definitivo, mantendo assim até ao último momento a possibilidade de se vincularem definitivamente, embora incorrendo em responsabilidade por violação do dever resultante do contrato promessa.

Haverá exclusão da execução específica, por exemplo Augusto promete ao Manuel emprestar o dinheiro. Neste caso não é possível a execução específica porque o contrato de mútuo não se traduz apenas numa declaração de vontade, suprível pelo tribunal, tendo como elemento integrante também a própria entrega da coisa mutuada.

Ou ainda, promete-se entregar um cheque, também não é possível a execução específica porque a sentença não pode fazer as vezes do cheque, que tem de obedecer o formalismo peculiar: como também uma empresa por exemplo EUREKA, Lda, que promete celebrar o contrato de trabalho com uma determinada pessoa. Neste caso também não é possível a execução específica, atento ao carácter pessoal deste contrato

⁸² Cfr O contrato de mútuo está previsto no artigo 1142 do Código Civil Angolano e no artigo 1142 do Código Civil Português. à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade. Em Angola o contrato de mútuo de valor superior a vinte mil kwanzas só é valido se for celebrado por escritura pública e o valor superior a dez mil kwanzas se for por documento assinado pelo mutuário. Cfr artigo 1143 do CCA.

de trabalho ou seja, a promessa de contrato⁸³ de trabalho por tempo determinado, artigo 15 e seguintes da LGT.

Portanto, os princípios da descentralização e desconcentração estão sujeitos a limites⁸⁴, também a execução específica tem limites para sua aplicabilidade na figura do contrato-promessa.

⁸³Cfr. **LEITÃO**, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito do Trabalho De Angola**. 3ª ed. Edições Almedina. Coimbra: 2014 p. 63 e ss

⁸⁴ Cfr. **AMARAL**, Diogo Freitas do. Curso de Direito Administrativo. 3ª edição. Lisboa: 2006 p. 911

9.2 - CARÁCTER SUPLETIVO DA EXECUÇÃO ESPECÍFICA

A regra que prevê a possibilidade de aplicar a execução específica do contrato promessa tem por regra carácter supletivo. Trata-se da disponibilidade das partes que prevalece o princípio da liberdade contratual⁸⁵. De acordo com este princípio os contraentes podem afastar a possibilidade de execução específica da promessa.

A intenção de excluir a execução específica pode resultar da cláusula expressa⁸⁶ e por vezes da presunção⁸⁷. Mais com a aplicação da execução específica pode cumular-se o pedido da indemnização moratória. Como já observamos o instituto do sinal desempenha a função de cláusula penal. Por isso, quando há execução específica não é permitido aplicar sinal ou cláusula penal.

⁸⁵ Ver. O princípio da liberdade contratual esta previsto no artigo 405 do Código Civil Angolano. No artigo 405 do Código Civil Português.

⁸⁶ Ver. Cláusula expressa pode ser escrita ou não no artigo 217 do Código Civil Angolano e artigo 217 do Código Civil Português.

⁸⁷ Verifica-se a presunção quando existir uma cláusula penal ou um sinal

CAPÍTULO V

10.1. - INDEMNIZAÇÃO SEM A TRADIÇÃO DA COISA

Nos casos em que o cumprimento se tornou impossível e o promitente cumpridor não pode instaurar a acção de execução específica, a única solução para obviar o não cumprimento é através de uma indemnização.⁸⁸

Deve-se distinguir a hipótese de haver ou não sinal. Caso não haja sinal, a indemnização⁸⁹ será calculada nos termos gerais da responsabilidade civil artigo 798 e seguintes do Código Civil.

Havendo sinal, a indemnização será calculada nos termos do artigo 442 do Código Civil.

Entretanto, se não haver a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, a parte que constituiu o sinal tem o direito à sua restituição em dobro;

Contudo, se houve lugar a tradição da coisa, a parte que constituiu o sinal tem a faculdade de optar entre dois direitos: restituição do sinal em dobro ou por uma indemnização pelo aumento do valor ou do direito. Portanto, ambos direitos estão protegidos por uma garantia real que é o direito de retenção⁹⁰ artigo 755, nº1 do Código Civil.

⁸⁸ Cfr. **MANSO**, Duarte Luís; **OLIVEIRA**, Nuno Teodósio: Direito das Obrigações. Casos Práticos Resolvidos. 6ª ed. Lisboa: 2010. p. 194 e ss

⁸⁹ Indemnização em sentido lato é a reparação do prejuízo sofrido uma pessoa em consequência do incumprimento ou deficiente cumprimento de uma obrigação, da violação de um direito absoluto ou de uma norma que proteja interesse privado; cfr o artigo 483 do Código Civil Angolano e no artº 483 do Código Civil Português.

A forma ideal de indemnização é a reposição da coisa no estado em que ela se encontraria se não for a lesão cfr.562 do Código Civil.

⁹⁰ Retenção é a garantia do Direito das Obrigações. Existe quando o devedor que dispunha de um crédito contra o seu credor goza do Direito de Retenção estando-se obrigado a entregar certa coisa, o seu crédito resultar de despesas feitas por causa dela ou de danos por ela causados, artigo 755 do Código Civil Angolano.

10.2 -INDEMNIZAÇÃO EM CASO DE TRADIÇÃO DA COISA

De certa maneira, pode sustentar-se que tanto a indemnização pecuniária como a reconstituição natural são ambas, formas de tutela da *expectation*, visto que ambas, tanto no domínio contratual como no domínio extracontratual, visam consagrar o princípio da compensação plena, a transferência, por internalização, do dano para esfera do lesante⁹¹.

Nos termos do artigo 442 do Código Civil declara que o contraente não faltoso pode exigir do outro, em vez do dobro do sinal e desde que tenha havido tradição⁹² (entrega) da coisa a que se refere o contrato promessa. O seu valor ou direito a transmitir ou constituir sobre ela, com redução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago. O texto anterior refere-se aos contratos-promessa relativos a contratos, não gratuito, de alienação ou oneração de uma coisa. Se o promitente - alienante deixar de cumprir, definitivamente, o contrato-promessa. A outra parte ou seja, o promitente adquirente, pode resolver o contrato promessa e reclamar, a título de indemnização compensatória uma quantia em dinheiro igual ao aumento do valor da coisa ou o direito cuja alienação ou oneração ou constituição fora prometida, aumento ocorrido entre a data do contrato-promessa e o não cumprimento. Também o promitente-adquirente possui a qualidade de exigir o sinal em dobro do que houver prestado no artigo 442, n.º2 do Código Civil.

Se as partes tiver estipulado cláusula penal, haverá que respeita-la desde que, podendo fazê-lo, não se recorra á execução específica, uma vez que a lei declara poder ela, clausula penal, ser substituída pelo aumento de valor da coisa ou direito e não seria que o fizesse.

⁹¹Cfr. ARAÚJO, Fernando. Teoria Económica do Contrato. Coimbra Editora. 2007. p. 727

⁹² Traditio Rei de uma coisa é a sua entrega, através da qual se transmite a respectiva posse no artigo 1263 al.b) do Código Civil. Diferente da *traditio ficta* é quando a tradição da coisa não existe qualquer acto material sobre a coisa, já que é feita através da entrega de documento que coloca a coisa juridicamente á disposição do transmissório, cfr no artigo 1263 al. b). Enquanto na doação de coisa móvel é acompanhada da tradição da coisa, a sua validade não depende de qualquer formalidade externa se o não for, tem de ser feita por escrito. Cfr no artigo 947 do Código Civil Angolano e no artigo 947 no Código Civil Português. Cfr.

CAPITULO VI

11. - PERSPECTIVA HISTÓRICA DO SINAL

Na evolução histórica desta figura, o sinal foi variando entre uma função penal, uma função confirmatória do contrato e uma função penitencial.

A função penal surge no antigo Direito Grego onde as arras funcionavam como uma coerção ao cumprimento do contrato de compra e venda. Como ali, a compra e venda, sendo um contrato realmente em que a transferência da propriedade dependia do pagamento do preço, a constituição do sinal destinava-se a coagir as partes ao cumprimento, permitindo obter indemnização pelos danos sofridos casos estes não se verificasse.

No Direito Romano clássico o sinal assumiu uma função confirmatória, destinando-se a provar a celebração do contrato e a ressarcir-se os danos no caso de incumprimento.

Enquanto no Direito Justiniano, o sinal passou a ter natureza penitencial permitindo as partes libertasse do contrato, mediante o pagamento do sinal.⁹³

O Direito Italiano contempla duas figuras, admitindo o sinal confirmatório e o sinal penitencial. A diferença consiste em que o sinal confirmatório as partes podem optar por fixar a indemnização por incumprimento enquanto em que o sinal penitencial qualquer das partes pode rescindir o contrato, com a única consequência da perda do sinal ou da sua restituição em dobro

No Código Civil de 1867, também aplicado nas *províncias ultramar*⁹⁴, apenas se mencionou o sinal no contrato-promessa de compra e venda art. 1548 Código Civil, sendo certo que interpretando, se dividiram os autores e os tribunais, entendendo alguns terem eles carácter meramente confirmativo e defendendo outros a sua função penitencial⁹⁵.

No código actual, o problema apresenta-nos com mais clareza e creio mesmo que sem margem de dúvida. Pois, arras são a quantidade de dinheiro ou a coisa fungível que uma

⁹³ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes: Direito das Obrigações. 5ª ed. Coimbra: 2006. p. 242

⁹⁴ Cfr. Decreto lei nº 47344, de 25 de Novembro de 1966

⁹⁵ Cfr. DELGADO, Abel: do Contrato-Promessa. 3ª ed. Lisboa: 1985. p 170 e ss

das partes entrega à outra para confirmar o contrato ou, excepcionalmente, como meio para desistir dele. As arras podem ser confirmatórias, penais, e penitenciais

São confirmatórias as que funcionam como prova da celebração do contrato; penais as que estabelecem uma garantia do cumprimento do contrato, mediante a sua perda ou devolução em dobro no caso de incumprimento e penitencias as que dão às partes contraentes a faculdade de se arrependerem, de desistirem do contrato, mediante a sua perda ou devolução do contrato.

No nosso direito vigente, o sinal reúne característica das arras confirmatórias e das arras penais. Isto porque por um lado constituem a prova de que o contrato se celebrou, assinalam a existência deste, dão fé de que ele teve lugar. Por outro lado, estabelecem uma garantia do cumprimento; representam a fixação antecipada dos prejuízos resultantes do não cumprimento da promessa

11.1- O CONCEITO DO SINAL

Há sinal, quando se convencionou havê-lo ou quando se presume. Havendo convenção não se levanta problemas, a não ser que as partes não tenham sido suficientemente claras, casos em que será necessário interpretar a sua vontade, artº 441 do Código Civil

No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento de preço.

Interessa esclarecer que a presunção, contida no referido artigo 441 do Código Civil é uma presunção «*juris tantum*» como aliás resulta do art. 350, nº 2 do Código Civil, segundo a qual as presunções podem ser ilididas mediante prova em contrário, excepto nos casos em que a lei o proibir, o que não acontece aqui. O outro ponto salientar é que o sinal não é a mesma coisa que antecipação de pagamento.

O sinal *clausula acessória* típica que consiste na entrega de dinheiro ou de outra coisa fungível, no momento da celebração do contrato, por uma das partes a outra. O sinal é uma cláusula *quod constitution*, tendo o seguinte regime: se a parte que entregar o sinal vier a faltar ao cumprimento da obrigação sinalizada perderá o sinal em benefício da outra. Se a parte que recebeu o sinal não cumprir, terá então de restituir o sinal em dobro. Se o contrato for cumprido pontualmente por ambas partes” a coisa entregue deverá ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a prestação não seja possível. art. 442 Código Civil. A função do sinal é como diz a legislação e jurisprudência, servir de garantia à realização do contrato ou cumprimento da promessa.⁹⁶

A existência de sinal impede em caso de incumprimento, as partes exijam qualquer outra indemnização além do sinal, isto é, no caso de incumprimento da obrigação, o sinal funciona como *clausula penal*⁹⁷. Por conseguinte, funcionando em princípio no caso do cumprimento, como antecipação do cumprimento.

⁹⁶ Cfr. DELGADO, Abel. Do Contrato-Promessa. 3ª ed.. Lisboa: 1985 p. 169

⁹⁷ Ver. O artº 810. O Código Civil a *clausula penal* sujeita as partes de fixar por acordo o montante da indemnização exigível.

A existência de sinal impede, em princípio, a possibilidade de execução específica do contrato-promessa⁹⁸.

O Direito Angolano é unânime com o direito português ao consagrarem a natureza confirmatória e penal na medida em que dá consistência ao contrato e funciona como indemnização e natureza penal, quando funcione como preço de arrependimento⁹⁹ permitindo ao interessado resolver o contrato, mediante o pagamento que resulte do próprio sinal. Posição unânime com professor (MENEZES LEITÃO, 2014, p.218).

⁹⁸ Cfr. **PRATA**, Ana. Dicionário Jurídico. 5ª ed.. Coimbra 2010. p. 1363

⁹⁹ Cfr. **LEITAO**. Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Introdução da Constituição das Obrigações. 11ª ed. Coimbra: 2014. p.218

11.2. - O SINAL EM CASO DE CUMPRIMENTO

A visão de JOÃO CALVÃO DA SILVA¹⁰⁰ sustenta que quando haja sinal, presumido, artigo 441 do Código Civil ou convencionado artigo 440 do Código Civil, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, prestação futura, emergente do contrato definitivo, se trata de contrato-promessa, ou restituída, quando a imputação não for possível, artigo 442, nº1 do Código Civil.

Isto significa que, em caso de cumprimento, temporário ou retardado, do contrato, a coisa entregue pelo *tradens*, a título de sinal, deve ser computada na prestação, tudo se reconduzindo, materialmente, a redução automática da coisa entregue na prestação por ele devida, numa pura operação de cálculo, sem a intervenção activa do *accipiens*. É o que acontecerá quando a coisa entregue for, como sucede via de regra, uma soma de dinheiro, acabando o sinal por ser, na prática, à *posteriori*, uma antecipação parcial ou total do cumprimento.

Mas, se a coisa entregue a título de sinal não for uma quantia em dinheiro porém, um bem de outra natureza pode não ser possível a sua imputação na prestação devida, pelo que, efectuada esta, impõe-se a restituição da coisa entregue como sinal para evitar-se o enriquecimento injustificado do *accipiens*, porquanto, uma vez cumprido o contrato deixa de haver motivo válido ou justa causa de retenção.

Naturalmente, no caso de cumprimento retardado aplicar-se-ão as regras da mora, se verificados os respectivos requisitos, artigos 804 e ss código civil

Por fim, o Código Civil não precisa nem delimita a coisa que pode ser entregue como sinal. Teoricamente, parece, portanto, que por hipótese possa ser qualquer coisa, fungível ou não fungível. Na prática dos negócios, porém, será em regra dinheiro, eventualmente outra coisa fungível. À coisa fungível adequa-se verdadeiramente o regime legal do sinal. Como pode como efeito, a parte inadimplemento, ainda que queira, restituir o *duplum* do que houver recebido como sinal.

¹⁰⁰ Cfr João Calvão da Silva. Sinal e Contrato Promessa. 13ª ed. Coimbra: 2010. p. 102.

11.3. - RESTITUIÇÃO DO SINAL EM SINGELO.

A obrigação de restituir do sinal ou do seu pagamento em dobro constitui dívida pecuniária, sujeita ao princípio nominalista, artigo 550 do Código Civil e aplicação do regime do artigo 806 do código civil, no caso de mora. A orientação de JOÃO CALVÃO DA SILVA¹⁰¹ o montante da prestação é uma soma de dinheiro fixada *ab origine* e não em momento posterior, constituição da obrigação, próximo do cumprimento. Pelo que não chega a verificar-se o fenómeno substituição ou sub-rogação do primitivo objecto, uma utilidade diversa do dinheiro, como acontece na indemnização com reparação do dano por quantidade monetária que representa o equivalente o momento da liquidação.

Resulta do dispositivo art.442, nº2 do Código Civil, que pressupõe o incumprimento definitivo, não bastando a simples mora, e pressupõe, além disso que o contraente agravado comunique ao outro a sua decisão de resolver o contrato, dando-o como desfeito.

Caducando o contrato por algum motivo, nomeadamente pelo facto de o seu cumprimento se tornar impossível sem culpa de nenhum das partes ou por culpa de ambas partes, apenas haverá que restituir o sinal em singelo¹⁰².

Imagine-se que **Augusto** promete vender a **Beto**, e **Beto** promete compra-lhe, uma habitação pelo preço de 50.000.00 kwanzas, pagando **Beto** logo 25.000.00 kwanzas como sinal, e sendo efectuada a tradição da coisa. Posteriormente, no entanto, o valor real da habitação sobe para 200.000.00 kwanzas. Se **Augusto** apenas tivesse que restituir o sinal em dobro, entregaria a 50.000.00 kwanzas, e iria ganhar 150.000.00 kwanzas através da alienação da habitação a terceiro, o que tornaria para ele o incumprimento do contrato mais vantajoso do que o seu cumprimento. Havendo a possibilidade de **Beto** optar pela valoração da habitação, **Augusto** teria que pagar-lhe o seu valor actual, com redução do preço convencionado (200.000-50.000=150.000) e

¹⁰¹ Nos termos do Assento do S.T.J., nº 4/94 de 26 de Janeiro de 1994, publicado no Diário da República de 23 de Março de 1994, «a dívida de restituição do sinal em dobro, por incumprimento de contrato-promessa de compra e venda de coisa imóvel, celebrado por um dos cônjuges, comerciante, no exercício da sua actividade comercial, como promitente-vendedor, é da responsabilidade de ambos os cônjuges».

¹⁰² Cfr. TELLES, Inocência Galvão. Manual dos Contratos em Geral. 4ª ed. Coimbra Editora: 2010. p. 218

restituir o sinal em singelo (25.000), no total de 175.000 kwanzas, o que torna desvantajosa a opção pelo incumprimento.¹⁰³

No caso de não cumprimento imputável a qualquer dos contraentes, os efeitos do sinal são ao regulado no artigo 442 n° 2. Código civil estatui este preceito «Se quem constitui o sinal *tradens* deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente *accipiens* o direito de fazer a sua coisa entregue, se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que prestou ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor ou do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, a data do não cumprimento da promessa». Quer isto dizer, por outras palavras, que em relação aos tradicionais efeitos do sinal, sua perda, se o não cumprimento é imputável ao *accipiens a traditio rei* é todavia a condição indispensável do direito ao valor da coisa, do direito de credor optar, no que a indemnização concerne e em vez do dobro do sinal, pelo valor que a coisa, objecto do contrato prometido, tiver ao tempo do incumprimento.¹⁰⁴

¹⁰³ Cfr. LEITÃO, Luis Manuel Telles de Menezes: direito das obrigações. 5ª ed. 2006. p. 235 e ss

¹⁰⁴ Cfr. SILVA, João Calvão. Sinal e Contrato Promessa. 13ª ed. coimbra:2010 p.103 e ss

12. - O DIREITO DE RETENÇÃO

A sábia advertência de *IAVOLENUS* de que «em direito civil toda a definição é perigosa» dispensar-nos-ia a ousadia de definir o direito das coisas. Seria uma atitude negativa por ocultar uma ideia que, embora incompleta, devemos transmitir a quem inicia o estudo deste direito. O direito real como o poder directo e imediato sobre uma coisa que a ordem jurídica atribui a uma pessoa satisfazer interesses jurídico - privados nos termos e limites legalmente fixados¹⁰⁵. Pois, a doutrina percebe hoje, acompanhada pela jurisprudência angolana quase unanimemente haver Direito de Retenção.¹⁰⁶ De certa forma, o Direito de Retenção pode ser exercido sobre terceiro

Nos seus estudos preliminares ANTÓNIO SANTOS JUSTO¹⁰⁷ defende que o direito de retenção consiste na faculdade de o detentor de uma coisa móvel ou imóvel não entregar a quem lha pode exigir, enquanto não cumprir a obrigação a que está adstrito para com o seu titular este direito resulta directamente da lei não do negócio jurídico.

No âmbito do Direito de Retenção o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de Direito Real que obteve a tradição da coisa objecto do contrato prometido, (**MENEZES LEITÃO**, 2014 p.218). Vale dizer que o titular do direito de retenção é o beneficiário de qualquer contrato-promessa com *traditio rei*, coisa móvel ou imóvel, rústica ou urbana para habitação comércio ou industria.

Em suma, o Direito de Retenção existe para garantia do crédito resultante do não cumprimento imputável à parte que promete transmitir ou constituir um Direito Real. Por outras palavras esta em causa o crédito, dobro do sinal, valor da coisa, indemnização convencionada nos termos do artigo 442 do Código Civil, derivado do incumprimento definitivo, contrato válido, de que o Direito de Retenção constitui garantia acessória.

Ensina ainda o professor Doutor MENEZES LEITÃO que posição jurídica do retentor é equiparada credor pignoratício, quando recai sobre coisa móvel e a do credor

¹⁰⁵ Cfr. JUSTO, A. Santos. Direitos Reais. 4ª edição. Coimbra Editora: 2012. p.13

¹⁰⁶ Cfr. ALBUQUERQUE, Pedro de, RAIMUNDO, Miguel Assis. Direito das Obrigações. Vol. II. 2ª ed. Coimbra: 2013.p.298

¹⁰⁷ Cfr. JUSTO, A. Santos. Direitos Reais. 4ª edição. Coimbra Editora: 2012 p. 489

hipotecário, quando recai sobre coisa imóvel¹⁰⁸ artigos 758 a 789 do Código Civil Angolano.

O Prof. VAZ SERRA¹⁰⁹, num dos seus estudos preliminares sobre o Código Civil, concluiu que a razão de ser prática do direito de retenção está na consideração de que é equitativo reconhecer ao detentor de uma coisa o direito de a reter enquanto a outra parte não cumprir a obrigação em que se constituiu para com o detentor por causa da mesma.

¹⁰⁸ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Garantias das das Obrigações*. 4ª edição. Edições Almedina. Coimbra: 2012 p.214 e ss

¹⁰⁹ Cfr. *Boletim do Ministério da Justiça*, Nº65, pp.103 e ss;
Cfr. MONTEIRO, Jorge Ferreira Sinde. *Garantia das Obrigações*. Edições Almedina. Coimbra: 2007. p. 497 e ss

13. - EXCEPÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO PROMESSA

Verifica-se o não cumprimento¹¹⁰ de uma obrigação sempre que a respectiva prestação debitória deixa de ser efectuada nos termos adequados. Este conceito representa, todavia, um simples ponto de partida, visto que na sua moldura ampla se incluem várias situações com efeitos jurídicos muito diferentes.

O saudoso Prof. MARIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA¹¹¹ defende que o não cumprimento propriamente dito há que verificar qual a sua causa. Importa distinguir, na verdade, se a prestação deixou de ser realizada em consequência de facto do devedor ou se, pelo contrário, isso derivou de facto do credor ou de terceiro em circunstância fortuita ou de força maior ou, inclusive, da lei. Assim o incumprimento diz-se imputável ou não imputável ao devedor.

A situação jurídica fala JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA¹¹² que o incumprimento aplicável na ausência de válida regulação convencional e de normas específicas sobre certos incumprimentos por exemplos: as respeitantes à compra e venda, de consumo ou não, à locação, habitação e financeira, à empreitada, às viagens organizadas.

Relativamente no incumprimento do contrato-promessa existe o artigo 428 do Código Civil Angolano «se nos contratos não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação, enquanto no outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo». O que se designa por excepção de não cumprimento. Pois, instaurada acção de execução específica de um contrato-promessa, pode acontecer que assista ao réu a faculdade de opor ao autor excepção de não cumprimento relativamente ao contrato prometido. Se o réu se prevalecer de tal faculdade, determinará o tribunal que o autor consigne em depósito a sua prestação dentro do prazo que lhe fixar, sob pena de a acção improceder, sem apreciação do direito da causa, artigo 830, nº 3 do Código Civil

¹¹⁰ Cfr. PEREIRA, Manuel das Neves. Introdução ao Direito e às Obrigações. 3ª edição. Edições Almedina. Coimbra: 2007 p.427 e ss.

¹¹¹ Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações. Revista e Actualizada 12ª edição Edições Almedina. Coimbra: 2013 p.1033 e ss.

¹¹² Cfr. PROENÇA, Carlos Brandão Proença. Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações. Lisboa. 2011. p.133.

CAPÍTULO VII

14. - CONCLUSÃO

Como decorre do que atrás ficou exposto, a doutrina Angolana acolhe a doutrina Portuguesa em considerar o contrato como um acordo de vontade. Assim, o regime de contrato-promessa de compra e venda em Angola é também unânime ao contrato-promessa de direito privado Português.

O princípio da equiparação consiste em aplicar as regras, os requisitos e os efeitos do contrato-promessa as disposições relativas ao contrato prometido. A ser assim, o contrato promessa é uma convenção autónoma, enquanto a constituição do sinal é uma cláusula dependente de um outro negócio, no qual se insere. O sinal tem como prova da seriedade do propósito seu negócio e garantia do seu cumprimento. Por isso, o sinal tem o seu terreno de eleição o contrato-promessa. Porém, caducando o contrato por algum motivo, nomeadamente por o seu cumprimento se tornar impossível sem culpa de nenhum das partes ou por culpa de ambas partes, apenas haverá que restituir o sinal em singelo.

Foi importante observar que o princípio da consensualidade, mesmo no domínio do Direito das Obrigações tem uma justificação e um fundamento de liberdade de celebração de contrato; isto é, por um lado, liberdades de celebração em que as partes dependem da decisão da celebração do negócio; e por outro, a liberdade de estipulação em que as partes podem fixar livremente o conteúdo do negócio.

Desta feita, no caso de não cumprimento da promessa, é possível um de dois caminhos:
- A execução específica do contrato, na eventualidade de não haver sinal ou a sua resolução¹¹³ Finalmente, a execução específica é a realização forçada por intervenção judicial da prestação debitária que o devedor não executou voluntariamente. Pois, na certeza de faltarem “alguns pormenores”, fica o meu perdão mas prometo e garanto melhorar o próximo trabalho.

¹¹³ Idem, 307

BIBLIOGRAFIA

- ARAÚJO, Fernando. **Teoria Económica do Contrato**. Coimbra editora. 2007.
- ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis. **Direito das Obrigações. Contrato Especial**. Vol.II. 2ª ed. Coimbra: 2013
- ABRANTES, José João. **A exceção de não cumprimento do contrato no Direito Civil Português**. 1986.
- AMARAL, Diogo Freitas do. **Curso de Direito Administrativo**. 3ª edição. Lisboa: 2006
- ALARCÃO, Rui de **Confirmação dos negócios anuláveis**. Coimbra 1971
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Teoria Geral. Introdução as Pessoas e Bens**. 2ª ed. Coimbra Editora: 2000
- BAHU, Adolosi Mango Alicerces. **Reserva de propriedade nos Contratos de Compra e Venda em Angola**. Faculdade de Direito da Universidade Autónoma de Lisboa. Dissertação para obtenção do grau de mestre em Direito. 2013
- BOLETIM, Do Ministério da Justiça. nº 65, p.103 e ss;
- CORDEIRO, António Meneses. **Da Boa Fé no Direito Civil**. Coimbra editora: 2013.
- CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de Direito Civil**. 4ª ed. Reformulada e Actualizada. Edições Almedina. Coimbra: 2012.p.964 e ss.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 12ª ed. Revistas e actualizada
- DELGADO, Abel. **Do Contrato-Promessa**. 3ª ed. Lisboa. 1985
- DUCOS, Michele. **Roma e o Direito**. Madras Editora Lda. S. Paulo: 2007
- FERNANDO, Cunha de Sá. **Direito ao Cumprimento e Direito a Cumprir**. Reimpressão, Coimbra Editora, 1997
- FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Teoria Geral do Direito Civil**. 4ª ed.. Lisboa: 2007

- FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de Direito Reais**. 6ª edição. Lisboa: 2009. p.76 e ss.
- JUSTO, A. Santos. **Direitos Reais**. 4ª edição. Coimbra Editora: 2012. p.13
- OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto. **Estudos Sobre o Não Cumprimento das Obrigações**. 2ª ed. Coimbra: 2009
- LEITÃO, Luís Manuel Telles de Menezes. **Direito das Obrigações**. 5ª ed.. Lisboa 2007
- LEITAO. Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações. Introdução da Constituição das Obrigações**. 11ª ed.. Coimbra: 2014. p.195
- LEITÃO, luís Manuel Telles de Menezes. **Garantias das Obrigações**. 4ª ed. Coimbra. 2012
- LEITÃO, Manuel Teles de Menezes. **Direito do Trabalho de Angola**. 3ª ed. Edições Almedina. Coimbra: 2014 p.63 e ss
- MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito das Obrigações. Parte especial. Contrato Compra e Venda Locação Empreitada**. 2ª ed. Almedina Editora. Coimbra: 2010. p.51 e ss
- MANSO, Duarte Luís; OLIVEIRA, Nuno Teodósio. **Direito das Obrigações. Casos Práticos Resolvidos**. 6ª ed. Lisboa: 2010
- MONTEIRO, Jorge Ferreira Sinde. **Garantias das Obrigações**. Edições Almedina. Coimbra: 2007. p.497 e ss
- PEREIRA, Manuel Das Neves. **Introdução ao Direito e às Obrigações**. 3ª edição. Edições Almedina. Coimbra: 2007 p.386 e ss.
- NETO, Abílio. **Código Civil Português Anotado. Revista e Actualizada**.17ª ed.. Coimbra Editora: 2010
- PRATA, Ana. **Dicionário Jurídico**. 5ª ed. Coimbra. Lisboa 2010
- PRATA, Ana – **Direito das Obrigações**. Editora Almedina. Coimbra: 2008
- PRATA, Ana. **Cláusulas de Exclusão e Limitação da Responsabilidade Contratual**. Editora Almedina. 2005. p. 682 e ss
- PRATA, Ana. **Direito das Obrigações. Relatório. Monografias**. Coimbra editora: 2008
- PINTO, Carlos Alberto da Mota. **Teoria Geral do Direito Civil**. 4ª ed. Coimbra Editora 2007. p. 379
- PROENÇA, José Carlos Brandão. **Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações**. Coimbra Editora. Lisboa: 2011

- SILVA, Carlos B. Burity da. **Teoria Gral do Direito Civil**. Luanda. 2004
- SILVA, João Calvão da. **Cumprimento e Sanções Pecuniária Compulsória**, 4^a ed, Coimbra, 2008.
- SILVA, João Calvão. **Sinal e contrato-promessa**. 13^a ed. Coimbra: 2010
- TELLES, Inocêncio Galvão. **Manual dos Contratos em Geral**. 4^a ed. Coimbra editora: 2010.
- VENTURA, Raul. **O contrato de compra e venda no Código Civil**. Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 43. Lisboa Dezembro de 1983
- VARELA, João de Matos Antunes: **Direito das Obrigações em Geral**. 9^a ed. Coimbra 1996.
- VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Teoria Geral do Direito Civil**. 7^a ed. Almedina. Coimbra: 2012
- VARELA, Antunes. **Das Obrigações em Geral**. Vol.II. 7^a ed. Coimbra: 2013. Novembro de 1966

LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Código Civil Angolano. Luanda Plural Editora: 2010

Código de Processo Civil Angolano. Lobito: Escola Editora.2009

Código da Família. Lei nº 1/18,de 20 de Fevereiro

Código do Registos Predial. D/L nº 47611 de 28 de Março de 1967

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL (BASES DE DADOS)

Acórdão Do Tribunal Constitucional De Angola, Processo nº 68/2008

Acórdão Do Tribunal Provincial De Luanda, Na Sala do Civil e Administrativo está correndo seus termos sobre o processo nº1476/2002.

Acórdão Do Tribunal Supremo De Angola, processo nº608/2004.

O Acórdão Do Tribunal Supremo, 3ª Secção do Tribunal Provincial de Luanda, Processo nº1032/2006

Acórdão do Tribunal Supremo de Luanda, processo nº 717/2002, 3ª secção da sala do Civil e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda.

JURISPRUDÊNCIA ESTRANGEIRA (BASES DE DADOS)

Acórdão do Tribunal de Relação de Lisboa: <http://www.dgsi.pt/jtrl>.

Acórdão do tribunal de Relação de Coimbra: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf>

Acórdão do tribunal de Relação de Évora: <http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/>

Acórdão do tribunal de Relação de Guimarães: <http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/>