

REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

LISBON LAW REVIEW



ANO LXVI

2025

NÚMERO 1

REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO
DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
Periodicidade Semestral
Vol. LXVI (2025) 1

LISBON LAW REVIEW

COMISSÃO CIENTÍFICA

Alfredo Calderale (Professor da Universidade de Foggia)
Christian Baldus (Professor da Universidade de Heidelberg)
Jean-Louis Halpérin (Professor da Escola Normal Superior de Paris)
Gertrude Lübbe-Wolff (Professora da Universidade de Bielefeld)
Judith Martins-Costa (Ex-Professora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul)
Kai Ambos (Professor da Universidade de Gotinga)
Luís Greco (Professor da Universidade Humboldt de Berlim)
Massimo La Torre (Professor da Universidade de Catanzaro)
Miodrag Jovanovic (Professor da Universidade de Belgrado)
Paul Kahn (Professor da Universidade de Yale)
Pierre Brunet (Professor da Universidade de Paris I - Panthéon Sorbonne)
Pierluigi Chiassoni (Professor da Universidade de Génova)

DIRETOR

Luís Pereira Coutinho

COMISSÃO DE REDAÇÃO

Cláudia Madaleno
Francisco Rodrigues Rocha
Marco Caldeira
Raquel Franco Moniz
Rui Soares Pereira

SECRETÁRIO DE REDAÇÃO

Guilherme Grillo

PROPRIEDADE E SECRETARIADO

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Alameda da Universidade – 1649-014 Lisboa – Portugal

EDIÇÃO, EXECUÇÃO GRÁFICA E DISTRIBUIÇÃO

LISBON LAW EDITIONS

Alameda da Universidade – Cidade Universitária – 1649-014 Lisboa – Portugal

ISSN 0870-3116

Depósito Legal n.º 75611/95

Data: Julho, 2025

Luís Pereira Coutinho

9-11 Editorial

ESTUDOS DE ABERTURA

Lars Vinx

15-46 Radbruch's Legal Philosophy: From the Cultural Concept of Law to the Radbruch-Formula

A Filosofia do Direito de Gustav Radbruch: Do conceito cultural de direito à fórmula de Radbruch

Luís Greco

47-64 Identidade, autenticidade e culpabilidade – reflexões por ocasião dos novos processos contra “velhos nazistas”

Identity, Authenticity and Guilt – Reflections on the New Processes against “Old Nazis”

ESTUDOS DOUTRINAIS

Catarina Almeida Coelho

67-119 A redução da pena convencional em caso de atraso na execução da obra em contratos de construção internacionais. Análise de Direito Internacional Privado e de Direito Comparado dos ordenamentos jurídicos inglês, espanhol e português

Delay Damages Clause Reduction on International Construction Contracts. Analysis Of Private International Law and Comparative Law of the English, Spanish and Portuguese Legal Systems

Daniel Bessa de Melo

121-135 Do depósito do preço na ação de execução específica de contrato-promessa

On the Deposit of the Purchase Price in a Claim for the Performance of a Preliminary Contract

Herbert Küpper

137-197 The Effect of War on a Legal System – the Russian Example

O efeito da guerra numa ordem jurídica – o exemplo da Rússia

Manuel Barreto Gaspar

199-240 As idiossincrasias jus-administrativas do Estado Novo português e do Estado fascista italiano: Breve jornada pela evolução histórica do Direito Administrativo e pelo pensamento jurídico marcellista – Parte II

The Legal-Administrative Idiosyncrasies of the Portuguese Estado Novo and the Italian Fascist State: Brief Journey through the Historical Evolution of Administrative Law and the Marcellista Juridical Thought – Part II

-
- Pedro Gil Martins**
241-287 Os acordos informais da Administração Pública: a problemática da legalidade e vinculatividade
The Informal Agreements of the Public Administration: The Problems Concerning Their Legality and Bindingness

-
- Pedro Madeira de Brito**
289-335 Revisitando o conceito de subordinação jurídica à luz do trabalho em plataformas digitais e da presunção de laboralidade do artigo 12.º-A
Rethinking the Concept of Legal Subordination in Light of Work on Digital Platforms and the Presumption of Employment of Article 12-A

CONFERÊNCIAS E COLÓQUIOS

-
- Ana Rita Gil**
339 Conferência “Regulating Human Rights & Business”

-
- Jernej Letnar Čerňič**
341-357 The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights and its Contours
Os princípios orientadores das Nações Unidas sobre empresas e direitos humanos e seus contornos

-
- Ana Rita Gil | Thaís Leonel Magalhães**
359-381 The OECD’s Blueprint for Multinational Responsibility: Historical and Contemporary Perspectives
O plano da OCDE para a responsabilidade das empresas multinacionais: perspectivas históricas e contemporâneas

-
- Ricardo Fernandes**
383-402 The Road to Mandatory Due Diligence: Tracing the EU Directive’s Legislative Journey
O caminho para a obrigatoriedade do dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade: traçando o percurso legislativo da diretiva da UE

JURISPRUDÊNCIA CRÍTICA

-
- Cláudia Madaleno**
405-423 Ainda o arrendamento *versus* hipoteca. Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de fevereiro de 2025
Yet Again on House Rental vs. Mortgage. Comment to the Decision of the Supreme Court of Justice of 25 February 2025

VIDA CIENTÍFICA DA FACULDADE

Gonçalo Sampaio e Mello

427-466 Presença de vultos históricos no acervo da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Presence of Historical Figures in the Faculty of Law of the University of Lisbon's Collection

José Luís Bonifácio Ramos

467-475 Arguição da dissertação apresentada para provas de doutoramento por Cláudia Alves Trindade, *A Livre Convicção do Juiz e a Fundamentação da Decisão sobre Matéria de Facto no Processo Civil*, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 21 de Novembro de 2024

Argument presented on occasion of the doctoral examinations of Cláudia Alves Trindade on the thesis The Free Conviction of the Judge and the Basis of the Decision on Matters of Fact in Civil Procedure Law, Faculty of Law, University of Lisbon, November, 21, 2024

LIVROS & ARTIGOS

José Maria Cortes

479-488 Recensão a *Das lacunas da lei, no Direito português: maxime, do disposto no art. 203.º da CRP* de João Pedro Charters de Azevedo Marchante

Review of the Work Das lacunas da lei, no Direito português: maxime, do disposto no art. 203.º da CRP, by João Pedro Charters de Azevedo Marchante

Do depósito do preço na ação de execução específica de contrato-promessa

On the Deposit of the Purchase Price in a Claim for the Performance of a Preliminary Contract

Daniel Bessa de Melo*

Resumo: O artigo 830.º, n.º 5, do Código Civil, impõe sobre o requerente da execução específica o dever de proceder à consignação em depósito da sua prestação. Este estudo pretende ser uma discussão acerca do momento processual em que essa consignação em depósito deverá ocorrer, isto é, se deve ser realizada antes de proferida a eventual sentença que acolha o pedido deduzido ou após a sua prolação. No decorrer do estudo analisa-se o fundamento da norma e as repercussões práticas daí emergentes.

Palavras-chave: contrato-promessa; execução específica; consignação em depósito; promitente-adquirente.

Abstract: In a claim for the specific performance of a preliminary contract, the claimant is required, pursuant to Article 830(5) of the Portuguese Civil Code, to deposit the agreed price. This article examines whether such deposit must be made prior to or following the court's ruling. It further analyzes the underlying rationale of the legal requirement and its practical implications.

Keywords: promissory contract; enforcement; deposit of price; promissory-purchaser.

Sumário: 1. Introdução. Enunciação do problema. 2. A contextualização teleológica do artigo 830.º, n.º 5. 3. A (alegada?) articulação com a exceção de não cumprimento. 3.1. Repercussões da posição adotada sobre o âmbito da norma. 3.2. E sobre a oficiosidade da exigência do depósito do preço. 4. O momento da notificação para o depósito do preço. 5. O problema final: o caso da ação de execução específica intentada pelo promitente-alienante. 6. Conclusão. Proposta de releitura do artigo 830.º, n.º 5.

* Advogado Associado da Cerejeira Namora, Marinho Falcão. Mestre em Ciências Jurídico-Civis pela Faculdade de Direito da Universidade do Porto. Autor de vários artigos jurídicos e duas monografias. Endereço eletrónico profissional: dbm@cnmf.pt.

1. Introdução. Enunciação do problema

Numa incontornável obra da civilística italiana escreve-se que “a alternativa à solução demolidora da resolução consiste, obviamente, na possibilidade de obter do Tribunal a sentença que se substitua à declaração que não fora prestada pelo contraente faltoso”¹; sentença essa que, contornando o inadimplemento da parte faltosa na realização da prestação devida, tem consabidamente natureza constitutiva².

Esta forma predileta de realização do interesse do promitente-fiel – o direito à execução específica – surge no nosso sistema como um instrumento genericamente admissível, embora em certos casos excluído. O artigo 830.º, n.º 1, do Código Civil³, afasta o seu recurso onde quer que as partes tenham estipulado em sentido contrário ou sempre que ela seja incompatível com a natureza da obrigação assumida.

Fora destas hipóteses, numa regra com tradição em experiências jurídicas próximas⁴, o artigo 830.º, n.º 5, introduz uma condicionante: “[no] caso de contrato em que ao obrigado seja lícito invocar a exceção de não cumprimento, a acção improcede, se o requerente não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal”⁵. A experiência prática demonstra-nos que a aplicação desta norma, redigida de forma imperfeita, tem gerado múltiplas controvérsias.

Para certo segmento da nossa jurisprudência, estatisticamente maioritário, o prazo para a consignação em depósito do preço⁶ deve ser fixado em momento anterior à prolação da sentença. A falta de comprovação do depósito do preço no

¹ GIANLUCA SICCHIERO, “Il Contratto Preliminare”, in GIOVANNA VISINTINI, *Trattato della Responsabilità Contrattuale*, Vol. II, CEDAM, Milano, 2009, p. 39, tradução livre.

² PIERO SCHLESINGER E ANDREA TORRENTE, *Manuale di Diritto Privato*, 24.a ed., Giuffrè, Milano, 2019, p. 579.

³ Salvo indicação em sentido contrário, todas as normas citadas reportam-se ao Código Civil português de 1966, na sua actual redação.

⁴ O artigo 2932.º do *Codice Civile* refere que, tratando-se de contratos que tenham por objeto a transmissão da propriedade ou a constituição de direitos sobre uma coisa determinada, a acção de execução específica improcede se o demandante não realiza a sua prestação ou não a oferece nos termos previstos na lei, a não ser que ela ainda não seja exigível (GIANLUCA SICCHIERO, “Il Contratto Preliminare”, *cit.*, p. 44).

⁵ O prazo fixado para o depósito da prestação reveste natureza substantiva (assim, cfr. o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22.11.2018, proc. n.º 477/17.5T8BGC.G1, e o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 19.04.1999, proc. n.º 9950293). Como tal, é improrrogável. Contra, ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, Almedina, Coimbra, 2006, 2.a reimp., p. 977.

⁶ Partimos do modelo do contrato-promessa de compra e venda, que não só consome a generalidade dos casos da vida real como foi a relação jurídica prototípica tida em consideração pelo legislador.

prazo estipulado – e, pelo menos segundo uma decisão, do pagamento das obrigações tributárias de que depende a transmissão do imóvel⁷ – conduziria à improcedência da ação⁸. Outro segmento dos nossos Tribunais pugna por um entendimento diverso, argumentando que o prazo para a realização do depósito deverá ser fixado na própria sentença que, julgando procedente a demanda, decreta a execução específica. A realização desse depósito, perspetivada como “meramente acessória da pretensão de execução específica”⁹, representaria tão-somente uma condição suspensiva da eficácia da sentença constitutiva¹⁰.

⁷ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10.05.2021, proc. n.º 18625/18.6T8PRT.P1. Diametralmente contra, no entanto, *vide* o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.01.2024, proc. n.º 5278/21.3T8ALM.L1-2.

⁸ Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 10.05.2021, proc. n.º 18625/18.6T8PRT.P1, de 27.02.2023, proc. n.º 2018/19.0T8AVR.P1, de 14.08.2000, proc. n.º 0130074, de 18.06.2002, proc. n.º 0220669, de 25.01.1999, proc. n.º 9851060, de 09.03.1995, proc. n.º 9430442, de 11.04.1994, proc. n.º 9330698, e de 22.10.2012, proc. n.º 1029/04.5TJVNE.P1, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 11.11.2008, proc. n.º 08A3128, de 14.09.2010, proc. n.º 1149/08.6TBVCT.G1.S1, de 31.05.2016, proc. n.º 398/12.8TBLGS.E1.S1, de 02.12.1992, proc. n.º 082322, de 17.11.1994, proc. n.º 085697, de 08.07.2003, proc. n.º 03B1186, e de 11.03.1997, proc. n.º 96A705, Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães de 23.04.2009, proc. n.º 2663/05.1TBBCL.G1, e de 11.02.2004, proc. n.º 109/04-1, Acórdãos do Tribunal da Relação de Évora de 25.03.2021, proc. n.º 2122/19.5T8STB.E1, e de 24.09.2015, proc. n.º 398/12.8TBLGS.E1, Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 03.10.1991, proc. n.º 0031406, de 04.07.1991, proc. n.º 0038092, de 18.09.2008, proc. n.º 4018/2008-8, e de 11.10.2018, proc. n.º 25293/15.5T8LSB.L1-6, e Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 20.04.2004, proc. n.º 3563/03, e de 08.03.2005, proc. n.º 3310/04. Na doutrina, neste sentido, cfr. ANA AFONSO, Anotação ao Artigo 830.º, in JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA (coord.), *Comentário ao Código Civil. Direito das Obrigações. Das Obrigações em Geral*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2018, p. 1243, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. II, Tomo II, Almedina, Coimbra, 2010, p. 433, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 15.ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, p. 226, JOSÉ DIOGO FALCÃO, “Súmula Sobre o Incumprimento do Contrato-Promessa”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 74, Vol. III/IV, 2014, p. 912, e INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 7.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, p. 137.

⁹ MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, p. 422.

¹⁰ Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 23.05.2017, proc. n.º 431/16.4T8LRA-A.C1, e de 17.12.2008, proc. n.º 731/07.4TBALB.C1, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 29.04.1999, proc. n.º 99B077, de 25.09.1991, proc. n.º 080865, e de 01.07.2004, proc. n.º 04B1774, Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 19.05.2020, proc. n.º 3218/19.9T8LSB.L1-7, de 26.04.2022, proc. n.º 10308/20.3T8LRS-A.L1-7, de 27.06.2006, proc. n.º 2514/2006-1, de 23.05.2006, proc. n.º 904/2006-1, e de 10.02.2015, proc. n.º 724/04.3TBSCR.L1-7, Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 30.11.2023, proc. n.º 1869/22.3T8BRG.G1, e Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 16.02.2006, proc. n.º 0536818, e de 30.03.2006, proc. n.º 0630576. Na doutrina, neste sentido, cfr. MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*,

A querela exposta tem particular acuidade nas transações imobiliárias, cujo preço de aquisição se presume ser consideravelmente elevado.

O legislador não terá antecipado esta discórdia, consentindo o elemento literal qualquer uma das duas interpretações acolhidas pela jurisprudência¹¹; eventualmente, a admitir-se que o legislador se absteve de fornecer diretivas concretas a este respeito, poder-se-ia conceder ao Juiz a faculdade de decidir do modo que se lhe afigure mais adequado às especificidades do caso concreto. Contudo, não cremos que o assunto deva ser reconduzido à orla de livre apreciação do julgador: a circunstância de lidarmos com montantes avultados adverte-nos da necessidade de assegurar que o demandante consiga planear a lide processual, antevendo o momento no qual será solicitado o pagamento do preço contratualizado (ou o seu remanescente)¹².

2. A contextualização teleológica do artigo 830.º, n.º 5

Um relance sobre a teleologia do artigo 830.º, n.º 5, descobre um propósito de salvaguarda do equilíbrio contratual, evitando que o promitente-adquirente alcance por via judicial algo que os termos contratualizados lhe vedariam: a aquisição da coisa prometida-alienar sem o correlativo pagamento do preço acordado.

Por princípio, partindo-se do esquema prototípico da compra e venda, os efeitos reais e obrigacionais do contrato-prometido realizam-se simultaneamente, aquando da sua celebração. Os promitentes acordam na data e local para a realização da escritura pública e, aquando da sua redação e na presença do notário, o pro-

cit., p. 420, RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Contrato-Promessa”, in AA.VV., *Estudos em Comemoração dos Cinco Anos (1995-2000) da Faculdade de Direito da Universidade do Porto*, Almedina, Coimbra, 2001, p. 1072, FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Contrato-Promessa em Geral. Contratos-Promessa em Especial*, Almedina, Coimbra, 2009, p. 150, e NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA, *Princípios de Direito dos Contratos*, Coimbra Editora, Coimbra, 2011, p. 286.

¹¹ A fórmula “a acção improcede” é suficientemente ampla para abranger qualquer uma das duas interpretações. O efeito prático substantivo da frustração do facto condicionante é o mesmo que a improcedência *proprio sensu*: o contrato-prometido não se celebra.

¹² O risco de o promitente-adquirente ser confrontado com uma súbita necessidade de proceder ao depósito do preço é ainda maior quando o Tribunal opte por conhecer do mérito da causa no Despacho Saneador (cfr., a propósito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 11.02.2004, proc. n.º 109/04-1). Numa conclusão geradora de uma insuportável insegurança jurídica, sumariou-se no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 29.06.1998, proc. n.º 9850423, que “[a] falta de depósito do preço ou da parte do preço em dívida é circunstância impeditiva do direito à execução específica, mesmo que o autor da acção não tenha sido notificado para efectuar esse depósito em certo prazo; a falta dessa notificação integra simples nulidade processual que não é de conhecimento oficioso”.

mitente-adquirente entrega o remanescente do preço contratualizado contra o recebimento das chaves do imóvel (*traditio* simbólica). Geralmente, faz-se alusão a ambos estes atos no próprio texto da escritura notarial¹³. Em suma, a celebração do ato prometido, a produção do efeito translativo e o cumprimento das obrigações dele emergentes acontecem de forma encadeada, na mesma fração de tempo.

Todo este esquema harmoniosamente projetado pelas partes vem destoadado pela sentença de execução específica. Esta decisão é reconhecidamente um título translativo de direitos reais: uma vez transitada em julgado, o promitente-adquirente torna-se proprietário (ou titular de qualquer outro direito real) do bem¹⁴. A solução impõe-se mercê do princípio do consensualismo previsto no artigo 408.º, n.º 1, de acordo com o qual a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada opera por mero efeito do contrato¹⁵. Como a referida eficácia translativa se desencadeia independentemente da entrega da coisa ou do registo do direito¹⁶, a decisão de execução específica perverte a perfeita simbiose que de outro modo seria atingida, antecipando o efeito real ao eventual momento em que as obrigações serão cumpridas.

Dispensa-se um esforço hercúleo para se esclarecer a desvantagem que a execução específica indiretamente acarreta para o promitente-alienante. Modificando os termos da relação contratual, de acordo com a qual o efeito real e o cumprimento das obrigações se congregariam nas mesmas coordenadas temporais, permitindo que aquele efeito se consuma independentemente do pagamento do preço, a execução específica perverte a ordenação de interesses gizada pelos promitentes, expondo o vendedor a um risco patrimonial acrescido.

Por efeito da sentença de execução específica, o vendedor perde o direito sobre o bem alienado antes do recebimento do preço. Embora sem adquirir a posse da coisa, o comprador legitima-se a realizar quaisquer atos subseqüentes de

¹³ A outorga deste instrumento, caso o promitente-adquirente tiver recorrido ao crédito bancário, incluirá a menção ao respetivo mútuo e procederá igualmente à constituição da hipoteca a favor da entidade bancária.

¹⁴ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. II, Tomo II, *cit.*, p. 432, e JOSÉ DIOGO FALCÃO, “Súmula Sobre o Incumprimento do Contrato-Promessa”, *cit.*, p. 911.

¹⁵ Cfr., por todos, NUNO AURELIANO, *O Risco nos Contratos de Alienação. Contributo para o Estudo do Direito Privado Português*, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 88-91. Ou, no caso aqui considerado, por efeito da sentença que produza efeitos equivalentes ao contrato objeto da promessa. Como nos refere RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Contrato-Promessa”, *cit.*, p. 1069, a sentença constitutiva “tem a mesma eficácia que teria o contrato prometido”.

¹⁶ DANIEL BESSA DE MELO, “Breves Nótulas Acerca dos Artigos 796.º e 797.º do Código Civil”, *Revista Jurídica Portuguesa*, n.º 30, 2021, p. 41.

alienação ou de oneração sobre ela, inclusive revendendo-a a terceiro. Ainda que a sentença formadora do negócio-prometido possa servir de título executivo para a cobrança coerciva do preço – aspeto não isento de dúvidas¹⁷ –, o vendedor vê-se subitamente sujeito ao risco da insolvência ou da dissipação do património da contraparte. E tendo anteriormente entregado a coisa, o mecanismo resolutório a que poderia recorrer para ver restituído o imóvel sofre a limitação imposta pelo artigo 886.º¹⁸.

Será este o indesejável cenário que o artigo 830.º, n.º 5, visa evitar. Como a sentença que decreta a execução específica “não substitui apenas a declaração negocial do faltoso, mas o próprio contrato que entre as partes não foi celebrado”¹⁹, ela não pode subverter a ordenação de interesses atingida pela partes. Em suma, pretende o artigo 830.º, n.º 5, “garantir que o promitente vendedor, ao ver consumada a prometida alienação sem a sua colaboração (mediante o suprimento da sua declaração), sempre recebe, em simultâneo com a transmissão do direito de propriedade sobre a coisa objecto do contrato prometido, a integralidade do preço acordado”²⁰.

¹⁷ A exequibilidade da sentença que, a acrescer ao decretamento da execução específica, condene a parte ao cumprimento das prestações emergentes do negócio jurídico não convocará grandes dificuldades. Estas surgirão quando a decisão não imponha explicitamente essa obrigação, limitando-se ao seu efeito constitutivo. O problema tem sido faustosamente abordado pela doutrina processualista, sem se alcançarem soluções uniformes. Cfr., por exemplo, ANTÓNIO ABRANTES GERALDES ET AL., *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2020, pp. 17-20 (admitindo as designadas condenações implícitas), JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Ação Executiva*, 7.ª ed., Gestlegal, Coimbra, 2017, p. 50, em rodapé (admitindo a ideia de condenação implícita se a sentença haja constituído uma obrigação cuja existência não dependa de qualquer outro pressuposto, o que seria o caso do direito à entrega da coisa transmitida pela decisão de execução específica), e EURICO LOPES-CARDOSO, *Manual da Ação Executiva*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 1996, 2.ª reimp., p. 28 (escrevendo precisamente: “[para] que a sentença ou o despacho possam basear a acção executiva, não é preciso, pois, que *condenem* no cumprimento duma obrigação, basta que essa obrigação fique *declarada* ou *constituída* por eles”). No Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09.02.2006, proc. n.º 0630373, admitiu-se que a sentença que se limite a decretar a execução específica de um contrato-promessa consubstancia título executivo para exigir a entrega da coisa. Contra, no entanto, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., p. 136, nota 1.

¹⁸ Interpretado *a contrario*, decorre do artigo 886.º apenas ser admissível a resolução do contrato de compra e venda por falta de pagamento do preço quando a propriedade não se tenha transmitido (o que não será o caso nas hipóteses aqui consideradas) ou quando a coisa não tiver sido entregue ao adquirente. Atendendo ao quão desvantajosa esta solução é para o vendedor, é recomendável que o vendedor apenas entregue a coisa aquando do recebimento do preço (ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. XI, Almedina, Coimbra, 2019, reimp., p. 159).

¹⁹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30.05.2023, proc. n.º 9367/22.9T8PRT-A.S1.

²⁰ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10.05.2021, proc. n.º 18625/18.6T8PRT.P1.

Sendo esse o fundamento da norma em causa, ela não será aplicável ao contrato-promessa de mútuo, pois neste ambas as partes beneficiarão do efeito translativo produzido pela sentença judicial, não se colocando qualquer questão a respeito da sua solvabilidade.

3. A (alegada?) articulação com a exceção de não cumprimento

A doutrina majoritária tem, contudo, cedido a uma interpretação excessivamente literal do preceito, equivocando-se a respeito do seu real fundamento. Será comum encontrarmos na literatura a referência de que o objetivo do artigo 830.º, n.º 5, é efetivar a bilateralidade do contrato-prometido²¹, evitando a preclusão de um meio de defesa próprio de negócios de cariz sinalagmático: a exceção de não cumprimento²². A própria norma inculcaria estas conclusões, ao expressamente restringir a sua *factispecie* aos casos “em que ao obrigado seja lícito invocar a exceção de não cumprimento”.

Que o artigo 830.º, n.º 5, em pouco contende a *exceptio non adimpleti contractus* é demonstrado pelo facto de o nexu sinalagmático apenas poder interceder as prestações emergentes do contrato – no caso da compra e venda, o pagamento do preço e a entrega da coisa²³. A esse ligame funcional é completamente alheio o efeito transmissivo, o qual é uma decorrência imediata do acordo de vontades (artigo 408.º, n.º 1) e não uma prestação debitória²⁴. Resultando do título jurídico, “verificando-se automaticamente aquando do aperfeiçoamento

²¹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.04.1991, proc. n.º 079094.

²² ANA AFONSO, Anotação ao Artigo 830.º, *cit.*, p. 1243, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. II, Tomo II, *cit.*, pp. 432-433, e FERNANDO PIRES DE LIMA E JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1986, p. 109. A respeito da norma paralela do artigo 2932.º do *Codice Civile*, elucida-nos FERNANDO BOCCHINI, *Il Contratto*, 9.a ed., Giappichelli, Torino, 2023, p. 144, que está subjacente a necessidade de assegurar a realização do sinalagma do contrato definitivo. Um entendimento próximo, embora ainda conexo ao do sinalagma, é o exposto em LUCA NIVARRA, *Diritto Privato*, Giappichelli, Torino, 2015, p. 302: o artigo 2932.º do *Codice Civile* apresentar-se-ia como uma exceção ao princípio da necessária identidade entre o contrato-promessa e o contrato-definitivo, permitindo ao Tribunal corrigir alguma patologia que tenha, entretanto, ocorrida na relação negocial.

²³ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. XI, *cit.*, pp. 100-101, e LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, 13.a ed., Almedina, Coimbra, 2020, p. 14.

²⁴ Como bem refere JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações*, Universidade Católica Editora, Porto, 2019, p. 188, “[a] conexão sinalagmática que une, nos contratos bilaterais, prestação e contraprestação tem como implicação um desejável cumprimento simultâneo (...) dos deveres corresponsivos em causa e a consequente e lícita recusa de um contraente cumprir a sua prestação enquanto o outro também não cumprir a sua”.

do acordo contratual”²⁵, nenhuma das partes assume a obrigação de transmitir o direito²⁶.

De outro lado, mesmo na ausência de uma norma como o artigo 830.º, n.º 5, nunca se verificaria a temida preclusão do exercício da exceção de não cumprimento. O vendedor pode invocá-la posteriormente, em sede de oposição à execução que o comprador eventualmente lhe dirija para cumprimento da obrigação de entrega²⁷.

O fundamento que impregna a solução do artigo 830.º, n.º 5, é outro. Trata-se de evitar que a pressuposta contemporaneidade entre a transmissão do direito e o pagamento do preço contratualizado seja desfigurada, consequentemente alijando sobre o promitente-alienante um risco que não lhe assistia: o de não poder recuperar a plena titularidade do direito transmitido em caso de incumprimento do comprador.

3.1. Repercussões da posição adotada sobre o âmbito da norma

Deslocando a *ratio legis* do artigo 830.º, n.º 5, para a salvaguarda da exceção de não cumprimento, certa jurisprudência propugna que a obrigação de consignação em depósito apenas existe quando a prestação deva ser realizada em momento anterior ou (embora com algumas dúvidas²⁸) contemporâneo à entrega da coisa²⁹.

²⁵ ANGELO LUMINOSO, “Vendita”, in AA.VV., *Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione Civile*, Vol. XIX, 4.a ed., UTET, Torino, 1998, p. 609, tradução livre.

²⁶ Na venda de coisa específica, como necessariamente será a venda de um bem imóvel, “a aquisição da propriedade [é] uma simples consequência automática da celebração do contrato”, pelo que não há “no âmbito da compra e venda o surgimento de uma obrigação de *dare* em sentido técnico, verificando-se o efeito translativo automaticamente com a perfeição do acordo contratual” (LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, *cit.*, p. 19).

²⁷ Uma hipótese, em todo o caso, reconhecida por INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, *cit.*, p. 137, em rodapé.

²⁸ Afirmando não haver lugar à consignação em depósito caso os contraentes tenham estipulado que a entrega da coisa será simultânea com o pagamento do preço ainda em dívida, JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral*, 2.a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1996, p. 39.

²⁹ Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 23.05.2017, proc. n.º 431/16.4T8LRA-A.C1, e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.01.2024, proc. n.º 5278/21.3T8ALM.L1-2. Em Itália, o ato de pagamento é dispensado sempre que deva ser realizado aquando da estipulação do contrato-prometido ou em momento posterior (GIANLUCA SICCHIERO, “Il Contratto Preliminare”, *cit.*, p. 44). Devendo ser realizado no momento da celebração do contrato-prometido, alguma jurisprudência entende ser suficiente a manifestação da vontade de cumprir a contraprestação (FERNANDO BOCCHINI, *Il Contratto*, *cit.*, p. 144, nota 138). Caso o pagamento do preço devesse ocorrer posteriormente ao contrato, tem sido prática jurisprudencial condicionar o efeito translativo produzido pela sentença ao pagamento da quantia devida (GIANLUCA SICCHIERO, “Il Contratto Preliminare”, *cit.*, p. 45, e FERNANDO BOCCHINI, *Il Contratto*, *cit.*, p. 144, nota 138).

Formulando-se este pensamento pela negativa, escreve ANA AFONSO que “a consignação em depósito não terá de ser feita se tiver sido fixado um prazo ulterior para pagamento da última da prestação do preço ou se tiver sido estipulado que o pagamento será feito contra a entrega da coisa e não houver pedido de condenação na entrega da coisa com a ação de execução específica”³⁰.

Este entendimento, nitidamente tributário da bilateralidade contratual, ignora aquela que seria a presuntiva vontade das partes de condicionar a celebração do contrato-prometido ao cumprimento imediato das suas obrigações.

Vimo-lo anteriormente como a obrigação de consignação em depósito surge-nos como uma norma de proteção do alienante contra o risco da insolvência ou dissipação patrimonial da contraparte – risco esse que, em tese, nunca assumiria caso o contrato-prometido tivesse sido voluntariamente celebrado. A referência à exceção de não cumprimento é, por isso, puramente acidental. O real sentido da norma não é a efetivação desse fundamento de defesa³¹, mas evitar o desequilíbrio da relação contratual que seria potenciado pela transmissão *ex lege* da coisa em momento anterior ao recebimento do preço contratualizado. Ora, tudo isto pressupõe que as partes tenham acordado nesse sentido (o que será a hipótese mais comum).

Em suma, o promitente-adquirente deve ser notificado para proceder à consignação em depósito da sua prestação sempre que, de acordo com os termos acordados entre os promitentes, a devesse realizar anterior ou contemporaneamente à celebração da escritura pública³².

3.2. E sobre a oficiosidade da exigência do depósito do preço

Ao demonstrarmos o desacerto terminológico da norma *sub judice*, teremos de encarar sob outro ângulo a questão em torno da iniciativa processual do Tribunal.

Com efeito, a doutrina e jurisprudência que vislumbram no artigo 830.º, n.º 5, uma emanção do sinalagma funcional defendem, uma vez que a exceção de não cumprimento não é de conhecimento oficioso, a necessidade da sua invocação em

³⁰ ANA AFONSO, Anotação ao Artigo 830.º, *cit.*, p. 1243.

³¹ Que, como referido, sempre pode ser invocado pelo alienante em sede de oposição à execução para entrega coerciva da coisa.

³² A conclusão fora atingida, embora assentando em premissas distintas, no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26.04.2022, proc. n.º 10308/20.3T8LRS-A.L1-7, e no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10.11.1994, proc. n.º 085131; e na doutrina, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. I, *cit.*, pp. 225-226, e ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, *cit.*, pp. 972-973.

momento processual próprio – o da Contestação (artigo 573.º, n.º 1, do Código de Processo Civil) – para que o Tribunal possa notificar o promitente-adquirente a fim de realizar a consignação em depósito³³. Opõe-se uma jurisprudência que, verificando como a norma apenas alude aos casos “em que ao obrigado seja lícito invocar” a exceção material da não cumprimento, exige tão-somente que tal fundamento de defesa pudesse ter sido invocado, ainda que concretamente não o tenha sido³⁴.

Quanto a nós, a discussão deve ser perspectivada sob outros termos. Onde quer que ela não infrinja disposições imperativas, o Tribunal deve obediência à *lex contractus* elegida pelas partes. Como o artigo 830.º, n.º 5, visa evitar a distorção do equilíbrio de interesses atingido pelos promitentes, será suficiente que o Tribunal conclua – nomeadamente através da simples análise do contrato-promessa que, inevitavelmente, terá sido junto aos autos – que os pleiteantes acordaram na realização do pagamento aquando ou antes da celebração do contrato-prometido. A iniciativa do Tribunal não se encontra, por isso, condicionada a qualquer arguição prévia do promitente-alienante.

4. O momento da notificação para o depósito do preço

Ao debater qual o momento processualmente adequado para o Tribunal notificar o promitente-adquirente para proceder ao depósito da sua prestação, ambas a doutrina e a jurisprudência revelam-se tendencialmente indiferentes às implicações práticas, optando por apresentar argumentos de ordem dogmática. Mas nesta querela não estão verdadeiramente implicadas quaisquer construções apriorísticas cuja obediência seja devida; não vislumbramos nenhuma razão teórica que imponha a adoção de um entendimento em detrimento de outro³⁵.

³³ Assim, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 31.05.2016, proc. n.º 398/12.8TBLGS.E1.S1, e de 01.07.2004, proc. n.º 04B1774. Também neste sentido, na doutrina, cfr. MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, cit., p. 420, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. II, Tomo II, cit., p. 433, e NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA, *Princípios de Direito dos Contratos*, cit., p. 285.

³⁴ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.01.2024, proc. n.º 5278/21.3T8ALM.L1-2, Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 11.02.2004, proc. n.º 109/04-1, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17.12.2008, proc. n.º 731/07.4TBALB.C1, e Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 01.03.2007, proc. n.º 07B477, e de 29.04.1999, proc. n.º 99B077.

³⁵ Não descartamos o argumento de que, a defender-se ser na sentença que decreta a execução específica o momento adequado para notificar o promitente-alienante para consignar em depósito a sua prestação, acabar-se-ia por proferir uma sentença condicional, consabidamente proibida pelo nosso sistema. Contudo, não será verdadeiramente esse o caso. As sentenças propriamente condicionais são aquelas “em que a incerteza recai sobre o sentido da própria decisão” (Acórdão do Tribunal da

Aliás, mantendo-nos fiéis a pressupostos dogmáticos, sempre seria algo anómalo que a falta de realização de uma prestação geneticamente decorrente do contrato-prometido pudesse culminar na improcedência da ação destinada à sua celebração³⁶. Improcedendo a execução específica, não se realiza nenhum negócio jurídico de onde decorra a existência e exigibilidade daquela prestação, o que faz questionar como pode o Tribunal solicitar o depósito de uma prestação desprovida de título jurídico. Deparamo-nos, pois, com um círculo vicioso cuja única escapatória é a admissão – aparentemente sem sustentação legal – que a solicitação da execução específica torna imediatamente exigível uma das prestações emergentes do (eventual) contrato-prometido.

O Direito Civil é, no seu cerne, um *saber prático*. A ordenação dos interesses privados carece de ser perspectivada no plano concreto e não meramente abstrato. Se o elemento filológico permitir uma multiplicidade de soluções normativas igualmente autorizadas pela lógica global do sistema³⁷, o intérprete-aplicador deverá

Relação de Lisboa de 20.12.2018, proc. n.º 712/17.0T8SNT.L1-6). A sua inadmissibilidade decorre do princípio da determinabilidade do conteúdo das decisões judiciais, que impede que o próprio reconhecimento do direito fique dependente de um facto futuro e incerto. Exemplos de sentenças condicionais seriam a execução específica condicionada à (eventual) aquisição do direito de propriedade pelo demandado (Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 15.10.2020, proc. n.º 622/19.6T8BRG-E.G1) ou a decisão que condene o réu “a pagar os prejuízos que a autora porventura venha ainda a sofrer em virtude do acidente que sofreu” (Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 21.01.2020, proc. n.º 5370/17.9T8VIS.C1). Diversas destas são as sentenças de condenação condicional, em que o direito é reconhecido, ficando apenas a correspondente eficácia sujeita a uma condição futura (Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 18.02.2021, proc. n.º 353/07.0BESNT; distinguindo entre a condição referida ao direito e a condição relativa à própria decisão, cfr. JOÃO DE CASTRO MENDES E MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Manual de Processo Civil*, Vol. I, AAFDL, Lisboa, 2022, p. 625). O conteúdo destas, contrariamente à espécie anterior, é determinável. Desta forma, “é aceitável que o juiz sentencie no sentido de que a parte tem o direito por ela rogado na acção, mas apenas desde que ocorra estabelecida conjuntura, que enumera, para que ele se concretize” (Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22.01.2015, proc. n.º 1331/12.2TVLSB.L1-8; com sumário semelhante, cfr. o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 26.01.2023, proc. n.º 2053/21.9T8BRG.G1). Seria o caso da decisão que resolve o contrato de arrendamento e condena o demandado a pagar ao demandante a indemnização pelos prejuízos sofridos até à entrega efetiva do imóvel (Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18.12.2015, proc. n.º 83/12.0TCLRS.L1-7). No que tange à sentença de execução específica condicionada ao depósito do preço contratual, esta tem um conteúdo determinável, consistindo na substituição do Tribunal à emissão da declaração negocial em falta, e o seu facto condicionante encontra-se devidamente discriminado, tanto mais que o promitente-adquirente é explicitamente notificado para a sua prática.

³⁶ A observação não terá passado despercebida a ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, cit., p. 974.

³⁷ Sobre a “capacidade de derivação teleológica ou valorativa do sistema”, vide, por todos, CLAUS-WILHELM CANARIS, *Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito*, 3.ª ed., trad. portuguesa, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 2002, pp. 148-154.

alcançar aquela solução que melhor harmonize os interesses em contenda; que, em suma, se afigure ser a mais razoável perante o bloco da realidade social que se pretende regular.

Qualquer que seja a interpretação propugnada acerca do momento adequado para se notificar o promitente-adquirente, os interesses do promitente-alienante ficam devidamente salvaguardados. Considere-se o depósito da prestação condição de procedência da ação ou mero facto condicionante dos efeitos da sentença judicial, em qualquer das hipóteses ele é *condictio sine qua non* para se consumir o fenómeno transmissivo, evitando o aludido risco da insolvência do promitente-adquirente. Uma vez que os interesses de um sujeito apenas devem ser preteridos na estrita medida em que garantam interesses de terceiros reputados de maior valor, importa aquilatar da solução que menor incómodo cause ao promitente-adquirente.

Essa solução será, ressalvado melhor entendimento, aquela que encara a realização do depósito como condição suspensiva da sentença que decreta a execução específica. O Tribunal deverá aferir da procedência da demanda de execução específica e, concluindo pelo seu acolhimento, consignar na própria sentença o prazo – a contar desde o trânsito em julgado – para a comprovação do depósito.

O sentido prático desta solução é, evidentemente, o de evitar que o promitente-comprador assuma o penoso encargo de proceder ao depósito de uma quantia avultada quando ainda presidem incertezas sobre a viabilidade da sua pretensão³⁸ ou mesmo sobre a quantia em dívida³⁹. Sempre se refira que um setor da jurisprudência, sensível a esta preocupação, admite que o despacho a notificar para o depósito do preço “só faz sentido se, num juízo apriorístico, se prefigurar que a sentença a lavrar

³⁸ Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 16.02.2006, proc. n.º 0536818, e de 30.03.2006, proc. n.º 0630576. O pertinente reparo de JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral*, cit., p. 39, de que “[a] imposição legal de um depósito prévio do preço (ou da coisa, na hipótese de uma promessa de troca) está manifestamente desajustada à necessidade típica do promitente-comprador ter que recorrer a empréstimo bancário”, posteriormente acompanhada por ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, cit., p. 976, é hoje ainda mais premente atenta a maior onerosidade das taxas de juro. No limite, pode suceder que o promitente-adquirente contraia um empréstimo em vão, no caso de a execução específica não ser decretada. Tendo em conta as práticas das entidades bancárias, será de descartar que estas concordem em estipular-se no contrato de mútuo uma cláusula resolutiva em caso de insucesso da demanda de execução específica.

³⁹ A solução alcançada no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 22.10.2012, proc. n.º 1029/04.5TJVNEP1, para os casos em que subsiste entre as partes uma discórdia acerca do montante do preço em dívida – o que sucederá, por exemplo, se o promitente-alienante impugnar que alguma vez recebeu o valor do sinal – foi a de se realizar o depósito apenas quando for decidida a matéria de facto.

será uma sentença de venda”⁴⁰. Sucede que este entendimento não só não é universalmente acolhido⁴¹ como não neutraliza as dificuldades que assistirão ao promitente-adquirente em obter o financiamento necessário para a realização do depósito. Com vista a garantir o capital prestado e demais encargos do mútuo, é comum as entidade bancárias constituírem uma hipoteca sobre o imóvel objeto do contrato-prometido. Mas como o promitente-adquirente não é proprietário desse imóvel nem lhe está verdadeiramente assegurado que o vá ser no futuro, nenhuma entidade mutuante lhe concederá o crédito solicitado se não conseguir providenciar por outro tipo de garantia, seja real ou pessoal. Diante estes constrangimentos, a efetivação do depósito do preço fica inviabilizada para os promitentes-adquirentes de reduzido património, consequência em clara tensão com o princípio da igualdade (artigo 13.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa)⁴².

Mesmo que o promitente-comprador consiga realizar o depósito dentro do prazo estipulado pelo Tribunal, terá de aguardar um período considerável para que, eventualmente, transite em julgado a decisão que decreta a execução específica. No decorrer desse período, fácil alvo de expedientes dilatórios, a quantia depositada não será objeto de qualquer rentabilização financeira, nomeadamente sob a forma de juros. Ademais, o depositante não evita o risco da execução específica não ser acolhida, caso em que o montante é-lhe retribuído em singelo, sem qualquer compensação pela desvalorização monetária entretanto ocorrida.

A forma de evitar esta miríade de inconvenientes para a esfera patrimonial do promitente-adquirente, que poderão injustamente obstaculizar ao exercício do direito à execução específica, será proferindo a notificação para realização do depósito da prestação na própria decisão que acolha definitivamente os termos da ação intentada.

⁴⁰ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09.11.1995, proc. n.º 0004972. Para JOSÉ DIOGO FALCÃO, “Súmula Sobre o Incumprimento do Contrato-Promessa”, *cit.*, p. 912, de modo a evitar que o promitente-adquirente tenha de “dispor do valor do preço em falta por período de tempo que se pode revelar longo”, será *de iure condendo* justificável a substituição da consignação em depósito por garantia bancária *on first demand*. Recusando que a consignação em depósito possa ser substituída pela prestação de caução, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 05.02.1998, proc. n.º 0079946, ou por qualquer outra forma de garantia, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09.07.1992, proc. n.º 0061502.

⁴¹ Assim, rejeitando que a fixação de um prazo para a realização do depósito signifique qualquer tipo de pré-julgamento, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, *cit.*, p. 137, e o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 03.10.1991, proc. n.º 0004646.

⁴² Considerando que, necessitando o comprador de recorrer a crédito bancário para adquirir o prédio visado na execução específica, não lhe é exigível o depósito imediato sob pena de se laborar em abuso de direito, cfr. o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16.02.2006, proc. n.º 0536818.

5. O problema final: o caso da ação de execução específica intentada pelo promitente-alienante

O artigo 830.º, n.º 5, encontra-se notoriamente redigido para os casos em que a execução específica é solicitada pelo promitente-adquirente, autor (“requerente”) da respetiva ação judicial⁴³. Embora de verificação rara na experiência prática, o legislador olvidou as hipóteses em que a parte que intenta a demanda é o promitente-alienante.

Em tais cenários e na senda da posição que sufragamos, coloca-se a questão de saber se o Tribunal, julgando procedente a demanda, pode condicionar a execução específica ao depósito do preço pelo demandado. Se nos casos diretamente atendidos pelo artigo 830.º, n.º 5, tal notificação corresponde a um ónus que o promitente-adquirente tem de observar de forma a aperfeiçoar-se o vínculo negocial, aqui ela terá de consistir num juízo condenatório de pagamento do preço que, não sendo voluntariamente observado, pode ser coercivamente exigido nos termos gerais⁴⁴.

Determinada doutrina expõe que “[se] for o promitente-comprador a incumprir e a contraparte a pretender a execução específica, não existe qualquer mecanismo eficaz que lhe assegure [ao promitente-vendedor] o recebimento do preço devido”⁴⁵. Tal solução, no entanto, abre uma brecha no raciocínio legislativo: se o promitente-alienante é protegido contra o risco da insolvência da contraparte mesmo sendo-lhe imputável o incumprimento da promessa, também terá de o ser se o inadimplemento advier da contraparte. Por isso, alinhamos com aqueles Autores que defendem a bilateralização da regra do artigo 830.º, n.º 5, aplicando-a, com as devidas adaptações, aos casos em que é o promitente-alienante a solicitar a execução específica^{46/47}.

⁴³ ANA PRATA, Anotação ao Artigo 830.º, in ANA PRATA (coord.), *Código Civil Anotado*, Vol. I, Almedina, Coimbra, 2017, pp. 1046-1047 (= ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, cit., p. 974).

⁴⁴ Sem prejuízo da possibilidade de se poder considerar que essa condenação está implícita na sentença constitutiva, será recomendável que o promitente-alienante, paralelamente ao pedido de execução específica, formule explicitamente o pedido de condenação no pagamento do preço.

⁴⁵ ANA PRATA, Anotação ao Artigo 830.º, cit., p. 1047.

⁴⁶ INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pp. 137-138. Assim, defende António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil*, Vol. II, Tomo II, cit., p. 433, que “[há] que integrar a lacuna, bilateralizando os valores em jogo. O juiz deverá condenar o promitente-adquirente a depositar o preço: e só depois disso decretará a execução específica pedida”. Contra, ANA PRATA, *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, cit., p. 974, para quem o termo “requerente” reporta-se única e exclusivamente ao adquirente do bem. A Autora considera que o único mecanismo ao dispor do

No nosso entendimento, isto importa o acolhimento da pretensão do promitente-alienante, com a substituição do Tribunal à emissão da declaração negocial em falta, embora com a nuance de que a sentença apenas produz efeitos a respeito da execução específica caso o promitente-adquirente, voluntariamente ou coercivamente, proceder à consignação em depósito da sua prestação.

6. Conclusão. Proposta de releitura do artigo 830.º, n.º 5

A inexatidão da fórmula através da qual a norma do artigo 830.º, n.º 5, foi positivada reencaminhou a grande generalidade da doutrina para conclusões, a nosso ver, erradas. O preceito carece de ser reinterpretado, não só para que o seu real fundamento seja inteligível, mas sobretudo para assegurar que a sua aplicação obedece a critérios de razoabilidade, evitando que o direito à execução específica seja paralisado por vicissitudes económicas que o promitente-adquirente não pôde acautelar.

Nesse desiderato, sem ignorar a necessidade de uma reforma legislativa que decisivamente coloque termo a quezílias escusáveis, propomos que a norma subjacente ao artigo 830.º, n.º 5, seja lida e operacionalizada nos seguintes termos:

“1. Se o promitente-adquirente que haja requerido a execução específica tiver de realizar a sua prestação antes ou aquando da celebração do contrato-prometido, o Tribunal, caso julgar procedente a ação, deve condicionar os seus efeitos à consignação em depósito da prestação pelo requerente, em prazo a fixar na própria sentença.

2. Se a execução específica for requerida pelo promitente-alienante que tiver o direito a receber a prestação antes ou aquando da celebração do contrato-prometido, o Tribunal, caso julgar procedente a ação, deve condicionar os seus efeitos à consignação em depósito, voluntária ou coerciva, da prestação da contraparte.

3. A presente norma não é aplicável aos contratos-promessa de mútuo”.

Porto, março de 2024.

promitente-alienante é formular o pedido de execução específica da promessa condicionada à efetiva realização da contraprestação pelo acquirente. Admitindo uma consignação em depósito bilateral, JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral*, cit., p. 39.

⁴⁷ Fora deste cenário, o promitente-alienante pode antecipar-se ao risco da transmissão do direito sem o pagamento contemporâneo do preço, estipulando no próprio contrato-promessa uma cláusula de reserva de propriedade (artigo 409.º).