

**Proc. nº 230/2018**

**Relator: Cândido de Pinho**

**Data do acórdão: 25 de Outubro de 2018**

**Descritores:**

- *Contrato-promessa*
- *Fixação judicial de prazo*

**SUMÁ RIO:**

**I** - Segundo o art. 1232º, do CPC, basta ao interessado “justificar o pedido”, sendo ao tribunal indiferente se as razões são verdadeiras ou não, pois isso é matéria que não serve para discutir nesta acção.

**II** - O art. 1232º do CPC está talhado para acudir a quem quer “exercer um direito” ou a quem quer “cumprir um dever”. Ou seja, não circunscreve a legitimidade a quem é credor, mas a quem, também, se acha devedor.

**III** - O promitente vendedor que quer realizar a escritura definitiva de compra e venda, mas que o não consegue por não poder contactar os promitentes adquirentes, pode servir-se da acção a que se refere o art. 1232º do CPC, se justificar a causa do pedido e se o contrato-promessa nada estipular quanto ao prazo para a celebração da escritura definitiva.

**Proc. nº 230/2018**

**Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM**

**I – Relatório**

“**Companhia de Investimento Predial XX (Macau), Limitada**”, com a sede na Avenida ....., n.º ..., Edf. ....., ...º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º \*\*\*(SO), instaurou no TJB (*Proc. nº CV2-16-0089-CPE*) contra: ---

1. **A** (A), de sexo masculino, com última morada conhecida na Rua ....., Edf. ....., ...º andar ..., ora ausente em parte incerta.
2. **B** (B), de sexo masculino, com última morada conhecida na Rua ....., Edf. ....., ...º andar ... e ..., ora ausente em parte incerta.
3. **C** (C), de sexo masculino, com última morada conhecida na Rua ....., Edf. ....., ...º andar ... e ..., ora ausente em parte incerta.

Processo especial de fixação de prazo pedindo a fixação de prazo aos reús para a outorga de escritura que se vêm recusando a fazer.

\*

Por despacho de 29/09/2016 foi indeferida liminarmente a petição.

\*

Contra esse despacho vem agora interposto o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações a autora formulou as seguintes **conclusões**:

- “1. O objecto do recurso é a sentença proferida pelo tribunal *a quo* em 29 de Setembro de 2016, que indeferiu liminarmente os pedidos da recorrente.
2. É de mencionar que, no caso vertente, os três requeridos são credores, e a recorrente é devedor.
3. O art.º 805.º do Código Civil de 1966 prevê apenas o direito do credor de interpelar o devedor, e não o direito do devedor de interpelar o credor para exercer o direito deste.
4. Em contrário, de acordo com o art.º 777.º, n.º 1 do Código Civil de 1966, na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação.
5. Segundo os negócios jurídicos nos autos, os três recorridos já pagaram integralmente os preços, são meramente credores, e a recorrente é devedor, pelo que corresponde-se ao art.º 777.º do Código Civil de 1966.
6. A recorrente tem, absolutamente, legitimidade e razões de direito justificadas para requerer ao tribunal a fixação de prazo.
7. A sentença do tribunal *a quo* aplicou erradamente a lei por ter entendido, por erro, que a recorrente é credor em vez de devedor.
8. Quanto ao interesse processual, a interpelação do credor não pode ser realizada pelo próprio devedor, pelo que este só pode requerer ao tribunal a fixação de prazo nos termos legais.
9. Pelo exposto, pede-se ao MM.º Juiz para julgar procedente o recurso.”.

\*

Cumpre decidir.

\*\*\*

## **II – Os Factos**

De acordo com os elementos existentes nos autos, para já podemos consignar a seguinte factualidade:

- A autora/recorrente celebrou com cada um dos réus em 7/10/1976 (1º) e em 22/01/1973 (2º e 3º) três contratos designados de compra e venda de fracções autónomas, com os demais sinais de identificação nos autos, cujo preço já por estes foi pago (cfr. fls. 159-163 dos autos; fls. 8-14 do apenso “traduções”).
- Ainda não foram celebradas as escrituras definitivas.

\*\*\*

## **III – O Direito**

1 - Transcrevamos o despacho impugnado:

«No caso *sub judice*, a requerente indicou que os três requeridos não exigiram o cumprimento dos respectivos contratos, nem celebraram as escrituras de compra e venda para o efeito, pelo que pediu ao tribunal para fixar um prazo para que os três requeridos celebrassem as escrituras de compra e venda.

Salvo devido respeito por melhor opinião, afigura-se-nos que deve ser liminarmente indeferida a petição inicial da requerente.

Nos termos do art.º 1232.º do CPCM: "Quando ao tribunal incumba a fixação de um prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de um dever, cabe ao requerente, depois de justificar o pedido, indicar logo o prazo que considere adequado."

Dispõe o art.º 777.º do Código Civil de 1966:<sup>1</sup>

**"Artigo 777.º**  
**(Determinação do prazo)**

*1. Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.*

*2. Se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal.*

*3. Se a determinação do prazo for deixada ao credor e este não usar da faculdade que lhe foi concedida, compete ao tribunal fixar o prazo, a requerimento do devedor."*

Como é defendido na jurisprudência, a acção de fixação de prazo destina-se apenas a fixar um prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de uma obrigação, pelo que o pedido da requerente deve ser a fixação de um prazo pelo tribunal com o fundamento em que, não foi estipulado um prazo pelas partes nos contratos (nem está especialmente previsto na lei) e, as partes não conseguiram acordar na sua fixação.<sup>2</sup>

De acordo com o supracitado artigo, a fixação judicial de prazo só se justifica nos seguintes casos: quando, não tendo as partes acordado na sua determinação, tal se torne necessário pela própria natureza da prestação, ou por virtude das circunstâncias que a determinaram ou por força dos usos; e quando a

---

<sup>1</sup> Correspondente ao art.º 766.º do Código Civil de 1999.

<sup>2</sup> Ac. RP, proc. n.º JTRP00038841, de 16/02/2006. O texto original é: a acção especial de fixação de prazo destina-se apenas a fixar um prazo para o exercício de um direito ou o cumprimento de uma obrigação, pelo que o pedido a formular é a fixação de um prazo com o fundamento em que, por um lado, não foi estipulado pelas partes no contrato (nem está especialmente previsto na lei) e, por outro lado, aquelas não acordam na sua fixação.

determinação do prazo tenha sido concedido ao credor e este não faça uso de tal faculdade.<sup>3</sup>

Em resumo, a ação de fixação de prazo visa a reparação do prazo de cumprimento contratual, a fim de determinar quando é que fica constituída em mora a pessoa obrigada a pagar a prestação.

*In casu*, a requerente celebrou, respectivamente em 7 de Outubro de 1976 e 22 de Janeiro de 1973, com os requeridos os dois “contratos de compra e venda de imóvel” constantes das fls. 159 e 160, e 161 e 162 dos autos.

Como foi indicado pela requerente, não foi estipulado nos referidos dois “contratos de compra e venda de imóvel” qualquer prazo para a celebração da escritura.

Nos termos do art.º 805.º, n.º 1 do Código Civil de 1966: “*O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir*”.<sup>4</sup>

Dispõe o art.º 808.º, n.º 1 do Código Civil de 1966 que: “*Se o credor, em consequência da mora, ... esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação*”.<sup>5</sup>

De acordo com as normas acima referidas, o caso dos autos não se enquadra nas circunstâncias previstas pelo art.º 777.º, n.º 2 ou n.º 3 do Código Civil de 1966, e pelo art.º 1232.º do CPCM, nas quais incumbe ao tribunal a fixação de prazo, porque a requerente pode e deve fixar, por si própria e através de interpelação, um prazo para que o devedor cumpra a prestação.

Há outras situações diferentes do caso dos autos, por exemplo: com base na estipulação de certo contrato-promessa, o comprador é obrigado a escolher um escritório de advocacia e determinar a data da celebração da escritura de compra e venda (neste caso, a celebração da escritura depende dos actos do comprador).

<sup>3</sup> Ac. RP, proc. n.º JTRP00037628, de 24/01/2005. O texto original é: a fixação judicial de prazo só se justifica quando, não tendo as partes accordado na sua determinação, tal se torne necessário pela própria natureza da prestação, ou por virtude das circunstâncias que a determinaram ou por força dos usos, e bem assim, quando a sua determinação tenha sido concedida ao credor e este não faça uso de tal faculdade.

<sup>4</sup> Correspondente ao art.º 794.º, n.º 1 do Código Civil de 1999.

<sup>5</sup> Correspondente ao art.º 797.º, n.º 1, al. b) do Código Civil de 1999.

Supõe-se que o comprador nunca escolhe o escritório de advocacia nem determina a data da celebração da escritura de compra e venda, terá o vendedor o direito de pedir ao tribunal para fixar um prazo, e mandar o comprador cumprir a sua obrigação contratual, escolher um escritório de advocacia e determinar a data da celebração da escritura de compra e venda (por o prazo de prestação não poder ser fixado através de interpelação unilateral do vendedor).

Mas isso não é o caso dos autos, uma vez que pode a requerente constituir, por si própria e através de interpelação, o devedor em mora, bem como depois da verificação de mora, fixar, por si própria, um prazo adicional razoável, de forma a colocar o devedor na situação de incumprimento.

Pode a requerente determinar, através de interpelação, o prazo para a celebração das respectivas escrituras de compra e venda, pelo que não faz sentido a intenção da presente acção de fixação de prazo para alcançar o seu objecto de pedir aos requeridos para celebrar as escrituras. Assim, deve ser liminarmente indeferida a petição inicial da requerente. O indeferimento justifica-se por duas causas: primeiro, como acima referido, o caso dos autos não se enquadra nas circunstâncias previstas pelo art.º 777.º, n.º 2 ou n.º 3 do Código Civil de 1966, e pelo art.º 1232.º do CPCM, nas quais incumbe ao tribunal a fixação de prazo, e improcede manifestamente o pedido da requerente, que deve ser liminarmente indeferido; por outro lado, por a requerente poder interpelar, por si própria, os requeridos, não é necessário o presente procedimento judicial, não se verificando, assim, o interesse processual.

Nestes termos, este Tribunal, nos termos do art.º 394.º, n.º 1, al. c) do CPCM, decide indeferir liminarmente a petição da requerente.

Custas pela requerente.

Notifique, registe e proceda às diligências necessárias”.

Apreciando.

\*

2 - Quanto a nós, e ressalvado o devido respeito por opinião contrária, o despacho recorrido não pode manter-se.

Com efeito, o que releva neste caso é saber se o autor pode ou não fazer uso da acção para fixação judicial de prazo prevista no art. 1232º do CPC.

E o art. 766º do CC actual (art. 777º do CC de 1966) não é adequado à solução que se procura obter, porquanto ele tem em vista definir o momento em que a *prestaçāo* (cumprimento da obrigação) deve ter lugar. E o que ele prescreve é que, na falta de disposição legal ou na ausência de estipulação entre as partes, o credor tem o direito de *exigir o cumprimento a todo o tempo*.

Ora, não é rigorosamente de *prestaçāo* obrigacional em falta que o caso trata. A situação dos autos é a de um contrato de promessa (embora assim não tenha sido designado), em que as partes já cumpriram as suas prestações (um prometeu vender e fez a entrega do bem e o outro pagou o preço na integralidade).

Tanto o promitente-vendedor, como o promitente-comprador *cumpriram as prestações recíprocas*, apenas agora faltando a escritura de compra e venda. As prestações estão realizadas. Falta apenas celebrar a escritura, que o promitente quer celebrar e não consegue, por não conseguir contactar os promitentes compradores.

A qualificação dada ao contrato (“contrato de compra e venda de imóvel”) não nos deve impressionar, porque há nele elementos que nos remetem

claramente para um contrato de promessa.

No caso do 1º contrato: É o caso do preço que ali se refere na “condição 1” dever ser “pago na integridade na data de celebração do contrato” (mas até já foi pago, segundo o afirma a autora). É o caso das “despesas para a celebração da escritura” contida “condição 3.”

No caso do 2º contrato: É a referência ao sinal de MOP\$11.256,00 (“condição 1-A”). É o caso da alusão à escritura a “celebrar no futuro” (“condição 1-D”).

A atmosfera destes dois contratos é, pois, a de uma promessa de venda, em que nada se convencionou sobre a data da realização da escritura definitiva. E tudo isto foi há tanto tempo, pois os contratos datam de 7/10/1976 e 22/01/1973!

\*

3 - Não se trata, portanto, de apelar à mora, enquanto fonte indemnizatória (art. 793º do CC actual e 804º do CC de 1966), ou enquanto fonte de resolução do contrato por incumprimento culposo (art. 790º, do CC actual e 801º do CC de 1966) se, por causa dela, tiver ocorrido perda do interesse na prestação (art. 797º, do CC actual e 808º do CC de 1966).

Na realidade, o autor nem quer a mora indemnizatória, nem resolutória. Ele, pura e simplesmente, quer cumprir; a sua disposição é manter o contrato e impelir a outra parte a cumpri-lo no prazo judicial que lhe vier

a ser imposto.

Ou seja, a autora mostra que quer cumprir o dever de *celebrar a escritura pública* definitiva *de compra e venda*. E como nada foi convencionado sobre o prazo para a realizar, serve-se do uso deste meio processual. E a sua pretensão tem cabimento.

Segundo o que resulta do art. 1232º, do CPC, basta ao interessado “justificar o pedido”, sendo ao tribunal indiferente se as razões são verdadeiras ou não, pois isso é matéria que não serve para discutir nesta acção, conforme é jurisprudência assente em direito comparado (v.g., *Ac. da RC, de 26/10/2004, Proc. nº 1168/04; Ac. da RP, de 16/02/2006, Proc. nº 0537108*). E para o efeito alega que tentou contactar os RR, mas sem sucesso.

Note-se que o art. 1232º do CPC está talhado para acudir a quem quer “exercer um direito” ou a quem quer “cumprir um dever”. Ou seja, não circunscreve a legitimidade a quem é credor, mas a quem também se acha devedor. Isto significa que o promitente vendedor - que *quer cumprir* o seu dever de transmitir a propriedade pelo meio solene adequado - não pode ver-se afastado desta possibilidade de pedir ao tribunal a fixação de um prazo para o efeito.

E como ele justificou o uso do meio em termos plausíveis, nada obsta ao prosseguimento da acção com vista ao fim pretendido.

Sendo assim, nada obsta ao uso deste meio. Razão pela qual o recurso

deverá proceder.

\*\*\*

#### **IV – Decidindo**

Face ao exposto, acordam em conceder provimento ao recurso e ordenar o prosseguimento dos autos, salvo se outra causa a tal obstar.

Sem custas.

T.S.I., 25 de Outubro de 2018

(Relator)

José Cândido de Pinho

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong