

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL****Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
1929/15.7T8TMR.E1	31 de janeiro de 2019	Francisco Xavier

**DESCRITORES**

Estatuto da ordem dos advogados > Violação de segredo profissional > Contrato-promessa de compra e venda > Execução específica

---

**SUMÁRIO**

I - A obrigação do advogado de guardar segredo profissional visa garantir razões de interesse público, nomeadamente a administração da justiça e a defesa dos interesses dos clientes.

II - O n.º 3 do citado artigo 92.º do Estatuto da Ordem dos Advogados apenas impede a revelação ou junção de documentos quando, face ao seu conteúdo, daí resulte a revelação de factos sujeitos a sigilo e a consequente violação do dever de segredo.

III - Nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 92.º do Estatuto da Ordem dos Advogados o que se proíbe é apenas a revelação e utilização de factos revelados pela parte contrária, pessoalmente ou através de representante, durante negociações para acordo amigável, e a revelação e utilização de factos de que o Mandatário teve conhecimento no âmbito de quaisquer negociações malogradas em que tenha intervindo.

IV - A junção aos autos de correspondência entre mandatários relativa à

marcação da escritura pública objecto de contrato promessa de compra e venda, não revelando a existência de negociações entre as partes, não integra a previsão das citadas normas, não constituindo prova proibida.

V - A execução específica do contrato promessa pressupõe uma situação de mora ou retardamento de cumprimento pelo obrigado a contratar, não sendo exigível o incumprimento definitivo do contrato.

## TEXTO INTEGRAL

### Acórdão da 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

#### I - Relatório

**1. BB** instaurou contra a sociedade **CC, LDA.**, acção de processo comum, pedindo que se profira sentença “que produza os efeitos da declaração negocial em falta, ou seja, que se declare que a Ré vende ao Autor, pelo preço de 25.000,00€, já pago, o prédio rústico inscrito na respectiva matriz da freguesia de Asseiceira, concelho de Tomar, sob o artigo ..., Secção ..., descrito pela ficha predial .../...91”.

**2.** Para tanto, invocou, em síntese, que na prossecução do seu escopo comercial a R. celebrou consigo um contrato promessa de compra e venda, nos termos do qual prometeu vender, livre de ónus e encargos, o prédio rústico denominado L..., sito na freguesia de Asseiceira, do concelho de Tomar, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º .../...91 daquela freguesia e concelho, inscrito na respectiva matriz sob o art. ...-Secção ..., que o A.

prometeu comprar, pelo valor de 25.000,00€, que o A. já tinha pago, tendo a R. dado a quitação respectiva.

Alegou ainda que ao referido pagamento foi atribuído o carácter de sinal e a escritura pública de compra e venda deveria ser outorgada até 31 de Janeiro de 2015, mas que, não obstante avisada para o efeito, a R., através do seu mandatário, em 28 de Outubro de 2014, remeteu um faxe aludindo que não era a gerência corporizada pelo Sr. DD, mas sim pelos filhos, que seriam desconhecedores da subscrição do contrato aqui apreciado e que, apesar da insistência que fez, os representantes da Ré acabaram por não comparecer à realização da escritura.

**3.** Citada, veio a Ré contestar, alegando que nunca foi intenção das partes celebrar o contrato em causa, até porque a importância de 25.000,00€ não chegou a entrar na caixa social da Ré, que tem contabilidade organizada, não tendo o A. pago, em qualquer altura, o referido valor.

Refere ainda que o contrato que as partes quiseram celebrar foi outro, invocando que o A. e o legal representante da R., que se encontrava a viver para França, prometeram celebrar um contrato de trespasse ou cedência da posição contratual de um negócio que aquele detinha naquele país, na área da comercialização dos móveis de cozinha, que tal promessa de cessão envolvia o apoio do A. na efectivação dos contactos comerciais dos potenciais clientes, e que o legal representante da R., DD, veio a outorgar o contrato promessa em causa nos autos, à revelia da R. e dos seus sócios.

Acrescenta que o A. não prestou o prometido apoio no referido negócio, ficando o contrato sem efeito, e, por esse motivo, DD comunicou à R. e aos seus sócios que jamais quiseram celebrar com o Autor o contrato promessa de compra e venda que tinha sido celebrado apenas como garantia do contrato celebrado em França. Assim, não tendo este contrato sido celebrado, alega que também o negócio constante da promessa – negócio simulado –, ficou sem efeito.

E, em sede de reconvenção pede a declaração de nulidade do referido contrato-promessa.

**4.** O A. respondeu na réplica, na qual, além do mais ampliou o pedido, para o caso de procedência do pedido reconvenicional.

Realizou-se a audiência prévia, tendo sido proferido despacho de admissão da reconvenção e indeferida a ampliação do pedido.

Saneados os autos, identificado o objecto do litígio e fixados os temas da prova, procedeu-se à audiência de discussão e julgamento.

Após veio a ser proferida sentença, na qual se decidiu:

- Julgar a presente acção totalmente procedente, por provada e, em consequência, determina-se a execução específica do contrato promessa celebrado entre o Autor BB e a Ré CC, Lda. em 11 de Fevereiro de 2013 [reportado no Ponto 3.º dos Factos Provados], produzindo a presente sentença os mesmos efeitos da declaração negocial da Ré, de que vende ao Autor, pelo preço de 25.000,00€, já recebido, o prédio rústico inscrito na respectiva matriz da freguesia de Asseiceira sob o art. ...-... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Tomar sob o n.º .../...91.

- Julgar improcedente o pedido reconvenicional deduzido pela Reconvinte, dele se absolvendo o Reconvindo.

**5.** Inconformada interpôs a R. o presente recurso, nos termos e com os fundamentos seguintes [segue transcrição das conclusões do recurso]:

1.ª Devem ser alteradas as respostas dadas à matéria constante do ponto 5 dos factos provados, fazendo-se declarar que:

“ O Autor não entregou ao gerente da Ré o valor de € 25.000,00 (Artº 5º e 6º da contestação), pois que este, o legal representante da Ré DD, nunca quis celebrar o contrato dos autos, servindo o mesmo apenas como garantia, e porventura para celebração posterior, caso a A . transferisse a sua carteira de

clientes do mesmo em França referente ao comércio de móveis, o que não veio a suceder”

2.ª Tal resulta do declarado quer pelas partes em julgamento, quer das próprias testemunhas do Réu, e do contexto integral das mesmas.

3.ª Que o contrato promessa de compra e venda, serviu para contornar, e garantir a celebração de outro - cedência da carteira de clientes - resulta do facto, de não se ter celebrado o contrato definitivo - no falso momento da entrega de € 25.000,00 - quando tudo estava em ordem para ser de imediato feito, - mas antes e para cumprimento do lateralmente acordado se fixou um pretense prazo para quase dois anos depois, ou seja 31 de Janeiro de 2015.

4.ª O que se mostra de todo injustificável, face a um declarado pagamento total, contrariando as regras do senso comum, e, assim constitui facto público e notório que importa validar.

Mas se assim se não entender,

5.ª Devem os factos 9, 10, 11 e 17 dos factos provados da sentença entenderem-se como não escritos, e assim por não provados.

6.ª A prova documental, que constitui os documentos de fls 19, 20, e 21 dos autos por corresponder a correspondência trocada entre o mandatário do A . e o mandatário da Ré, constitui matéria sujeita ao sigilo profissional do mandatário da A . , e assim insusceptível de constituir prova que o tribunal possa ter em conta nos termos do artº 92 nº 1 alínea e) e f) e nº 5 do Estatuto da Ordem dos Advogados .

7.ª A Ré opôs-se à junção daqueles documentos como prova válida nos artº 21, 22 e 23 da sua contestação.

8.ª E assim não pode entender-se como válida a marcação da escritura referenciada nos autos.

9.ª A matéria do ponto 17º dos factos provados deve ser alterada para:

“Por ter marcado a escritura, o Autor pagou a quantia de € 61,50, referente a honorários do Notário “eliminando-se a referência “não se realizou por ausência

da Ré”

10.ª Os pontos 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dos factos provados, devem ser julgados como provados.

11.ª Assim o impõe a interpretação das declarações de parte do A. e do legal representante da Ré, e as declarações das testemunhas da Ré Vítor ... e Celso ..., transcritas e juntas a final.

12.ª Sendo assim o contrato promessa dos autos nulo face ao quadro simulatório dos autos, ao que não se opõe o disposto no artº 242 nº 1 do C.C.

13.ª Mas sempre o A. se mostra impedido de obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso.

14.ª De verdade também a notificação da Ré invocada nos autos, para a outorga do contrato definitivo, não pode ser julgada como válida, uma vez que a mesma não se contem adentro dos poderes conferidos no âmbito do mandato forense, ao mandatário do A., em conformidade com o estabelecido no Est. da Ordem dos Advogados.

15.ª Para a realização da escritura não se encontravam no Cartório Notarial os documentos necessários à outorga do contrato definitivo, nem se mostravam liquidados os impostos devidos pela realização de tal acto (artº 23 CIMI)

16.ª Independentemente da alteração da prova produzida, nunca se demonstra um verdadeiro incumprimento definitivo por parte da Ré face ao que dispõe o artº 830 do C.C.

17.ª Contrariamente ao consignado na aliás douta sentença, para aferir de tal incumprimento definitivo por parte da Ré, sempre se imporia que a necessária interpelação desta tivesse sido efectivada pelo A., contestante, e não pelo seu mandatário forense como o foi, sendo assim elemento relevante para aferir dos pressupostos definidos no artº 830 do C.C.

18.ª Impondo-se também que no Cartório Notarial estivessem todos os documentos necessários à celebração do contrato definitivo, e os respectivos impostos, o que não sucedeu e resulta da certidão que é o documento nº 10

junto à petição inicial.

19.ª Assim, a aliás douta sentença, violou além do mais o disposto nos artº 830 e 242 do C.C. e artº 92 nº 1 alínea e) e f) e 5 do Estatuto da Ordem dos Advogados e artº 23º do CIMT e artº 76 nº 1 e 2 do C.R. Predial .

Termos em que face ao exposto, alterando-se as respostas à matéria em conformidade com o exposto, deve revogar-se a aliás douta sentença e substituir-se por outra que julgue totalmente improcedente a acção e absolva a Ré do pedido com todas as consequências legais, declarando-se o contrato dos autos como nulo e de nenhum efeito, e assim julgado procedente o pedido reconvenicional, tudo com as mesmas legais consequências.

**6.** Não se mostram juntas contra-alegações.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Colhidos os vistos legais, cumpre, agora, apreciar e decidir.

\*

## **II - Objecto do recurso**

O objecto do recurso, salvo questões de conhecimento officioso, é delimitado pelas conclusões dos recorrentes, como resulta dos artigos 608º, nº 2, 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do Código de Processo Civil.

Considerando o teor das conclusões apresentadas, importa decidir as seguintes questões:

- (i) Da impugnação da matéria de facto;
- (ii) Da verificação da validade do contrato promessa e dos pressupostos da execução específica.

\*

## **III - Fundamentação**

**A) - Os Factos** [em destaque os factos impugnados no recurso]

A.1. Na 1ª instância foram dados como **provados** os seguintes factos:

1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Tomar sob o n.º ... - freguesia de Asseiceira o seguinte prédio: rústico, situado em Lagoas, inscrito na matriz sob o art. ...-S, com área total de 15.673m<sup>2</sup>, composto por terra de cultura arvense, a confrontar do norte com António ..., nascente com caminho vicinal e Américo ..., e sul e poente com estrada [cfr. certidão de fls. 92 e seg.];

2. Sobre o prédio mencionado em 1.0, pela Apresentação n.º ..., de 26 de Julho de 1996, encontra-se inscrita a aquisição por compra, a favor da ora Ré CC, Lda., sendo sujeito passivo (vendedor) a sociedade EE, Lda. [cfr. certidão de fls. 92 e seg.];

3. Pelo Autor [como segundo outorgante] e pelo gerente (único) da Ré, DD, em representação desta [como primeira outorgante], foi subscrito o escrito particular de fls. 10 e 11, intitulado “Contrato promessa de Compra e Venda”, datado de 11 de Fevereiro de 2013, com o seguinte teor, além do mais que aqui se dá por reproduzido [arts. 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 8.º, 9.º e 10.º da PI.]:

(...)

OS OUTORGANTES ACORDAM ENTRE SI O SEGUINTE CONTRATO PROMESSA, NOS TERMOS E NAS CONDIÇÕES DAS CLA USULAS SEGUINTE:

1.º

A Primeira Outorgante é dona e legitima possuidora do seguinte prédio: - Prédio rústico denominado "Lagoas" (. . .) sito na freguesia de Asseiceira, concelho de Tomar, descrito na Conservatória do Registo Predial pela ficha ...91 daquela freguesia e concelho, inscrito na respectiva matriz sob a situação matricial ... secção S.

2.º

Pelo preço de 25.000,00e (vinte e cinco mil euros) a Primeira Outorgante promete vender ao Segundo e este promete comprar, livre de quaisquer ónus

ou encargos, o prédio rústico descrito na cláusula primeira.

3.º

O referido preço será liquidado da seguinte forma:

- entrega, a título de sinal e pagamento integral, da quantia de 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros), de que a primeira outorgante, com a assinatura do presente contrato, dá quitação.

4.º

A escritura de compra e venda deverá ser outorgada até 31 de Janeiro de 2015, ficando o promitente-comprador obrigado a avisar a promitente-vendedora, através de carta registada, da sua disponibilidade para a outorga da referida escritura de compra e venda, com a antecedência mínima de um mês.

(...)

6.º

O não cumprimento por qualquer das partes, por causa que lhes seja imputável, das cláusulas do presente contrato importará para a primeira outorgante a obrigação de restituir em dobro a quantia recebida a título de sinal, e para o Segundo outorgante importará a perda daquela quantia.

7.º

Não obstante a cláusula anterior, os contraentes não renunciam à execução específica deste contrato, para que, em caso de incumprimento, o contraente não faltoso consiga obter sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial em falta, nos termos do art. 830.º n.º 1 do Código Civil.

8.º

Os contraentes prescindem reciprocamente do reconhecimento de assinaturas, falta que não poderão invocar.

9.º

Pelos contraentes foi dito que aceitam o presente contrato e se comprometem a cumprir com rigor as respectivas cláusulas.

(...)

4. A Ré CC, Lda. é uma sociedade que se dedica à compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, construção civil, obras públicas, exploração de areias e construções metálicas, panificação e pastelaria, fabricação de bolachas, biscoitos, tostas e pastelaria de conservação [art. 1.º da Pl.];

**5. O Autor entregou ao gerente da Ré, aquando da assinatura do acordo mencionado em 3.º, a quantia de 25.000,00€ referente ao preço** [arts. 6.º e 7.º da Pl.];

6. Por intermédio do seu mandatário, o Autor remeteu à Ré carta registada datada de 20 de Outubro de 2014, recebida em 24 seguinte, constante de fls. 13, com o seguinte teor, além do mais que aqui se dá por reproduzido [art. 11.º da Pl.]:

(...)

Ex. Senhores,

Sou, em nome do meu cliente, BB, a proceder à notificação exigida no art. 4.º do Contrato promessa de Compra e Venda celebrado em 11 de Fevereiro de 2013, respeitante ao prédio rústico denominado "l..." sito na freguesia de Asseiceira, concelho de Tomar, informando-os que se encontra agendada para o próximo dia 2 de Dezembro pelas 10.00 horas a escritura de compra e venda respectiva no Cartório Notarial Dr. António Alfredo Mourinho Águia de Moura, sito na travessa Amália Rodrigues n. o 8, 4630-455 Marco de Canaveses.

Ademais, informo que devem proceder à entrega da documentação necessária no respectivo cartório notarial com antecedência mínima de 10 dias.

(...)

7. A mesma missiva foi remetida ao gerente da Ré, tendo sido recebida [arts. 12.º e 14.º da Pl.];

8. E ainda para uma morada diferente da Ré, obtida numa base de dados na Internet, onde foi recebida [arts. 13.º e 14.º da Pl.];

**9. Em resposta à missiva referida, através do seu mandatário o Réu**

**remeteu ao mandatário do Autora, via fax, a missiva constante de fls. 19, com o seguinte teor, além do mais que aqui se dá por reproduzido** [art. 15.º da Pl.]:

(...)

Ex.mo Colega,

Tenho em meu poder a carta que se dignou enviar à minha constituinte CC, Lda., em 20/10/2014, sobre um contrato de promessa de compra e venda celebrado em 11 de Fevereiro de 2013.

Como a actual gerência (filhos do Sr. DD) não têm conhecimento de tal contrato, solicito ao meu Ex.mo Colega, se possível cópia do mesmo, a fim de podermos aferir de eventual presença na escritura referida marcada pelo Exmo Colega.

(...)

**10. À missiva mencionada em 9.º respondeu o mandatário do Autor, mediante fax, nos termos constantes de fls. 20, com o seguinte teor, além do mais que aqui se dá por reproduzido** [art. 16.º da Pl.]:

(...)

Ex. Senhor Dr.,

Sou, em resposta ao fax que me dirigiu, a responder sinalizando não ter logrado descortinar gerência da sociedade diferente da corporizada pelo Sr. DD.

Tanto quanto logrei saber, sem embargo de eventual erro de conhecimento, os filhos do Sr. DD não são gerentes da sociedade, mas sim, julgo, sócios dela.

Assim, sempre estará na sua disponibilidade assacar da gerência o conhecimento do contrato em causa. Contrato este que, sendo escrito particular, não estou autorizado a ceder sem consentimento de ambas as partes.

(...)

**11. À comunicação mencionada em 10.º respondeu o mandatário da Ré, nos termos constantes de fls. 21, com o seguinte teor, além do mais**

**que aqui se dá por reproduzido** [art. 17.º da Pl.]:

(...)

Ex.mo Colega

Tendo em atenção o teor do v/ fax s/ data e encontrando-se ausente o Sr. DD, pessoa que terá subscrito o invocado contrato, afigura-se-me haver impossibilidade de facto de dar andamento ao vosso pedido constante da carta de 20/10/2014.

De qualquer forma Vexa. dará ao assunto o andamento que tiver por conveniente.

(...)

12. A Ré ou alguém que a representasse não compareceu à escritura de compra e venda agendada [art. 19.º da Pl.];

13. Em momento posterior, por carta registada de 18 de Dezembro de 2014, o Autor, através do seu mandatário remeteu à Ré a missiva de fls. 24, com o seguinte teor, além do mais que aqui se dá por reproduzido [art. 20.º da Pl.]:

(...)

Ex. Senhores,

Sou, em nome do meu cliente, BB, a comunicar ser sua intenção, pese embora a vossa falta à escritura de compra e venda para a qual foram devidamente notificados, a resolução do problema por via extra judicial.

Assim, disponibiliza-se o meu cliente para a realização da prometida escritura de compra e venda nos próximos 30 dias em local por v/ designados.

(...)

14. A missiva mencionada em 13.º não obteve resposta [art. 21.º da Pl.];

15. Por razões que não se apuraram concretamente e desde data igualmente não apurada o gerente da Ré encontrava-se a residir em França aquando da assinatura do contrato referido em 3.º [art. 9.º da Contestação];

16. Foi em França que o gerente da Ré conheceu o Autor, que tinha negócios nesse país e uma actividade empresarial [art. 11.º da Contestação];

**17. Por ter marcado a escritura pública, que não se realizou por ausência da Ré, o Autor pagou a quantia de 61,50€ referente a honorários de notário [art. 37.º da Réplica];**

\*

**A.2. E consideraram-se como não provados os seguintes factos:**

**1. Que o Autor e a Ré jamais tenham querido celebrar o contrato reportado em 3.º dos factos provados [art. 1.º da Contestação];**

**2. Que o Autor não tenha entregue ao gerente da Ré o valor de 25.000,00€ aquando da assinatura do contrato [art. 5.º e 6.º da Contestação];**

**3. Que o valor de 25.000,00€ não tenha dado entrada na "caixa social" da Ré [art. 5.º da Contestação];**

**4. Que o gerente da Ré tenha desistido da vida empresarial em Portugal desde finais de 2012 e tenha sido por esse motivo que foi viver para a França, à procura de novos negócios e iniciativas empresariais [arts. 9.º e 10.º da Contestação];**

**5. Que o Autor tenha prometido a DD apoio para o desenvolvimento de uma actividade empresarial em França ou que tenha prometido celebrar um contrato de trespasse ou cedência da posição contratual de um negócio que detinha naquele país na área da comercialização de móveis de cozinha, entre outros, para implantação em habitações de clientes situados naquele país [arts. 12.º,13.º,14.º,15.º e 16.º da Contestação];**

**6. Que o gerente da Ré tenha comunicado aos sócios desta que jamais quisera celebrar o contrato promessa e que este tinha sido celebrado como garantia do contrato celebrado em França [art. 17.º da Contestação];**

**7. Que o Autor tenha sofrido prejuízos em quantia não inferior a 4000,00€**

decorrentes da mora da Ré [art. 39.º da Réplica];

\*

## **B) - O Direito**

**1.** A R. impugna a matéria de facto por entender terem sido incorrectamente julgados os factos constantes dos **pontos 5, 9, 10, 11 e 17 dos factos provados** e os dos **pontos 1 a 6 dos factos não provados**.

### **Vejamos:**

**2.** No **ponto 5** deu-se como **provado** que: «O Autor entregou ao gerente da Ré, aquando da assinatura do acordo mencionado em 3.º, a quantia de 25.000,00€ referente ao preço».

Para tando, concluiu-se na sentença, após adequada análise crítica das declarações e depoimentos prestados o seguinte:

«Quanto à entrega ao gerente da Ré da quantia de 25.000,00€, referente ao preço estipulado, teve-se em conta o próprio teor do contrato promessa, em cuja cláusula 3.ª consta expressamente que a entrega de tal quantia seria feita com a “assinatura do presente contrato, que dá quitação”. O referido teor conjugado com os depoimentos das testemunhas Almiro ... e Carlos ... – dos quais se retira a preocupação do Autor em angariar o dinheiro necessário para entregar ao gerente da Ré – permite, concluir, efectivamente, que a aludida quantia foi paga. Se assim não tivesse sido, o gerente da Ré nunca teria declarado o recebimento. A versão da Ré, como se aludiu, peca pelo amadorismo que imputa ao seu gerente, o que é pouco compatível com uma actividade empresarial de pelo menos 20 anos. O facto de, alegadamente, o dinheiro não ter dado entrada na conta da Ré é irrelevante, pois o que interessa é que foi entregue a quem o tinha que receber.»

A R. pretende a alteração deste ponto da matéria de facto e, entendendo que se mostram provados os pontos 1 e 2 dos factos não provados [onde o tribunal recorrido deu como não provado que: «1. Que o Autor e a Ré jamais tenham

querido celebrar o contrato reportado em 3.º dos factos provados [art. 1.º da Contestação]; 2. Que o Autor não tenha entregue ao gerente da Ré o valor de 25.000,00€ aquando da assinatura do contrato [art. 5.º e 6.º da Contestação]»] pede que se considere como provado que: «O Autor não entregou ao gerente da Ré o valor de € 25.000,00 (artº 5º e 6º da contestação), pois que este, o legal representante da Ré DD, nunca quis celebrar o contrato dos autos, servindo o mesmo apenas como garantia, e porventura celebração posterior, caso o A . transferisse a sua carteira de clientes ao mesmo em França, referente a comércio de móveis, o que não veio a suceder».

Para tanto, louva-se no essencial nas declarações das partes e nos depoimentos dos filhos do legal representante da R.

Porém, não vemos que seja viável tal pretensão.

De facto, como se diz na sentença, o gerente da Ré, DD, aludiu estar à frente dos destinos da empresa há 20 anos. Reportou que o contrato promessa foi celebrado para garantir a venda de uma carteira de clientes que o Autor tinha no seu telemóvel: “se ele não cumprisse o acordo ficava sem efeito”. Instado, referiu que conheceu o Autor em França, designadamente, viu uma carrinha a anunciar a venda de móveis portugueses e resolveu meter conversa com o responsável, precisamente o Autor. Tendo-se mostrado interessado em desenvolver um negócio semelhante, o mesmo reportou-lhe que iria desistir do negócio, concordando em vender-lhe a carteira de clientes, que pagaria em dois anos. Perguntado que lhe foi, referiu que foi viver para França para ganhar dinheiro. Referiu que o Autor não cumpriu o negócio, pelo que entendeu também não cumprir. Instado a explicar melhor, referiu que o contrato promessa era uma garantia – só seria para executar se o depoente não fizesse o pagamento dos 25.000,00€ pela carteira de clientes. Confirmou que se tratou de um contrato elaborado no escritório de um advogado, mas instado a justificar porque não pediu, também, a formalização por escrito do outro negócio, referiu que confiou no Autor. Acrescentou que veio a Tomar mostrar o

terreno ao Autor. Negou que tenha recebido a quantia de 25.000,00€ e perguntado sobre como se sustentava em França, referiu viver de algumas economias. Quanto ao valor de 25.000,00€ que valeria a carteira de clientes, referiu que foi o preço estipulado pelo Autor, que entendeu aceitar (simplesmente acreditou que a lista de clientes (em França) constante do telemóvel do Autor valia 25.000,00€, porque o mesmo assim lhe disse). Confirmou que leu o contrato promessa antes de assinar ou, pelo menos, que o mesmo lhe foi lido, conhecendo assim o seu teor. Mais referiu que o Autor lhe chegou a apresentar os fornecedores de móveis de cozinha – todos do norte do país – que trabalhavam para ele e a quem eram feitas as encomendas.

Ora, esta versão dos factos dada pelo representante da R., relativa à celebração do intitulado negócio da “cedência da carteira de clientes”, foi negada pelo A.. Por outro lado, as únicas testemunhas que procuraram dar conta da mesma são sócios da Ré – filhos do gerente, com óbvio interesse na causa –, conhecendo os alegados factos apenas por interposta pessoa (reportados pelo progenitor) e não em virtude de intervenção directa nos mesmos.

Acresce que não foi apresentada qualquer prova documental relativa à celebração do alegado negócio de venda da “carteira de clientes”, que o contrato promessa, na versão da R., visaria garantir.

Por outro lado, resulta incompreensível que sendo o legal representante da R. dirigente de uma empresa há mais de 20 anos, tenha declarado que recebeu a quantia de € 25.000 por conta da venda prometida, sem que tal tenha sucedido, ou sem referir que o valor correspondia ao valor de cedência da suposta lista de clientes de móveis de cozinha, que comprara ao A., e que este tinha no telemóvel.

É certo que causa alguma estranheza que o valor de € 25.000 tenha sido pago em dinheiro. Porém o A. justificou tal facto alegando que não pode ter cheques, que trouxe o dinheiro de França e outro parte tinha-o cá em Portugal, referindo a sua actividade de organização de espectáculos, e que as testemunhas Almiro

... e Carlos ... emprestaram-lhe € 5.000 cada uma, para a compra do terreno, o que estas confirmaram.

Acresce que, não podemos esquecer que a R. declarou por escrito no contrato ter recebido o valor da compra do terreno e desse facto deu quitação, pelo que era à R. que incumbia a prova do contrário, o que não logrou fazer.

De resto, importa referir que, não obstante se garantir no sistema processual civil um duplo grau de jurisdição, nomeadamente quanto à reapreciação da matéria de facto, não podemos ignorar que continua a vigorar entre nós o princípio da livre apreciação da prova, conforme decorre do art.º 607.º/5, do C. P. Civil, ao estatuir que “o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto (...)”.

E, para que a decisão da 1ª instância seja alterada haverá que averiguar se algo de “anormal” se passou na formação dessa apontada “prudente convicção”, ou seja, ter-se-á que demonstrar que na formação da convicção, retratada nas respostas que se deram aos factos, foram violadas regras que lhe deviam ter estado subjacentes, nomeadamente aferir da razoabilidade da convicção formulada pelo juiz da 1.ª instância, face às regras da experiência, da ciência e da lógica, da sua conformidade com os meios probatórios produzidos, sem prejuízo do poder conferido à Relação de formular, nesse julgamento, com inteira autonomia, uma nova convicção, com renovação do princípio da livre apreciação da prova (REMÉDIO MARQUES, Acção Declarativa, à Luz do Código Revisto, 3.ª Edição, pág. 638 -641).

No caso, não encontramos, pois, fundamento para as pretendidas alterações.

**3.** Pretendem também os AA. a eliminação dos factos constantes do pontos 9, 10 e 11 dos factos provados, respeitantes à troca de correspondência entre os advogados das partes, alegando tratar-se de prova proibida, face ao disposto nas alíneas e) e f) do n.º 1, e n.º 5, do artigo 92º do Estatuto da Ordem dos Advogados (EOA), onde se prevê que:

## Artigo 92.º

### Segredo profissional

1 - O advogado é obrigado a guardar segredo profissional no que respeita a todos os factos cujo conhecimento lhe advenha do exercício das suas funções ou da prestação dos seus serviços, designadamente:

(...)

e) A factos de que a parte contrária do cliente ou respectivos representantes lhe tenham dado conhecimento durante negociações para acordo que vise pôr termo ao diferendo ou litígio;

f) A factos de que tenha tido conhecimento no âmbito de quaisquer negociações malogradas, orais ou escritas, em que tenha intervindo.

(...)

5 - Os actos praticados pelo advogado com violação de segredo profissional não podem fazer prova em juízo.

(...)

Diz a recorrente que se opôs à junção dos documentos em causa como prova válida nos artigos 21º, 22º e 23 da contestação.

Só por manifesta desatenção se compreende tal afirmação, pois o que ali se contesta não é a proibição de prova decorrente das citadas normas, por violação do segredo profissional. O que a R. diz é que a interpelação da R. para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda não é válida por ter sido efectuada pelo mandatário do A. e não por este, o que é coisa bem diferente.

De todo o modo, importa referir que o dever de sigilo profissional que impende sobre o Advogado tem a sua razão de ser na necessidade de preservar o princípio da confiança, sendo que o exercício da advocacia assume reconhecido interesse público, dada a natureza social dessa função.

Como se consagra no n.º 2.3.1. do Código de Deontologia dos Advogados

Europeus [aprovado por deliberação na sessão do Conselho Geral da Ordem dos Advogados de 13 de Julho de 2007 e tornada pública pela Deliberação n.º 2511/2007 de 7 de Dezembro, publicada no DR, II<sup>a</sup> Série, de 27 de Dezembro]: «É requisito essencial do livre exercício da advocacia a possibilidade do cliente revelar ao advogado informações que não confiaria a mais ninguém, e que este possa ser o destinatário de informações sigilosas só transmissíveis no pressuposto da confidencialidade. Sem a garantia de confidencialidade não pode haver confiança. O segredo profissional é, pois, reconhecido como direito e dever fundamental e primordial do advogado.

A obrigação do advogado de guardar segredo profissional visa garantir razões de interesse público, nomeadamente a administração da justiça e a defesa dos interesses dos clientes. Consequentemente, esta obrigação deve beneficiar de uma protecção especial por parte do Estado.»

E como forma de salvaguardar e proteger esse dever de sigilo profissional, acrescenta-se no n.º 2.3.2 que: «O advogado deve respeitar a obrigação de guardar segredo relativamente a toda a informação confidencial de que tome conhecimento no âmbito da sua actividade profissional.»

Neste sentido, como se refere no acórdão da Relação do Porto de 07/07/2010 7.07.2010 (Processo n.º 10443/08.6TDPRT-A.P1), disponível como os demais citados sem outra referência em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): «Sempre que estejam em causa profissões (como é o caso do exercício da advocacia) de fundamental importância colectiva, designadamente porque grande maioria das pessoas carece de as utilizar, a inviolabilidade dos segredos conhecidos através do seu exercício constitui condição indispensável de confiança nessas imprescindíveis actividades e, nessa medida, reveste-se de elevado interesse público.»

Porém, como se diz no acórdão da Relação do Porto de 24/09/2018 (proc. n.º 868/17.1T8PRT-B.P1), que aqui vimos seguindo de perto, «... tendo, pois, por indiscutível o relevo do sigilo profissional que impende sobre o Advogado e, ainda, que os meios de prova obtidos com violação de tal dever de sigilo não

podem ser admitidos e fazer prova em juízo, importa, no entanto, considerar, como se salienta nos dito aresto desta Relação de 28.10.2015 [proc. n.º 3705/11.7TBSTS-B.P1], ou, ainda, no Acórdão desta mesma Relação de 10.11.2015 [proc. n.º 964/11.9TBMAI-D.P1] que o Estatuto da Ordem dos Advogados não prevê uma qualquer norma de onde “decorra uma proibição genérica de revelação ou de junção a processos de correspondência trocada entre advogados em representação dos seus mandantes, ou entre advogados e a parte contrária ou seu mandante.”

O n.º 3 do citado artigo 92º do EOA apenas impede a revelação ou junção de documentos quando, face ao seu conteúdo, daí resulte a revelação de factos sujeitos a sigilo e a consequente violação do dever de segredo.

Portanto, nem todos os factos estão abrangidos pelo sigilo profissional, mas apenas aqueles que se reportam a assuntos profissionais que o advogado tomou conhecimento, exclusivamente, por revelação do cliente ou revelados por ordem deste, ou, ainda, no âmbito de negociações que visem pôr termo ao litígio, tenham essas negociações obtido o almejado acordo de interesses (judicial ou extrajudicial) ou não tenham obtido esse acordo (negociações malogradas), pois que o princípio da confiança, essencial e imprescindível ao exercício dessa função, exige confidencialidade relativamente aos factos e informações reveladas pelo seu cliente e que, não fora essa garantia, o mesmo não os revelaria a mais ninguém.»

No caso, como se disse, vem invocada a violação das normas das alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 92º do EOA.

Porém, na alínea e) do n.º 1 do artigo 92º do Estatuto da Ordem dos Advogados o que se proíbe é apenas a revelação e utilização de factos revelados pela parte contrária, pessoalmente ou através de representante, durante negociações para acordo amigável e, na alínea f) do mesmo preceito proíbe-se apenas a revelação e utilização de factos de que o Mandatário teve conhecimento no âmbito de quaisquer negociações malogradas em que tenha intervindo.

Ora, no caso em apreço as comunicações a que se reportam os documentos mencionados retratados nos factos impugnados, têm unicamente a ver com a marcação da escritura de compra e venda, deles não resultando a existência de quaisquer negociações, nem a revelação de quaisquer factos a elas referentes integradores das referidas proibições legais.

Assim, tendo como assente que a junção aos autos da correspondência entre mandatários relativa à marcação da escritura de compra e venda objecto do contrato promessa não constitui prova proibida, designadamente por não revelar factos relacionados com negociações entre as partes, não ocorre fundamento para eliminação dos factos dados como provados nos pontos 9, 10 e 11.

**4. No ponto 17 deu-se como provado** que: “Por ter marcado a escritura pública, que não se realizou por ausência da Ré o Autor pagou a quantia de 61,50€ referente a honorários de notário”

Pretende a recorrente que se retire a referência ao facto de a não realização da escritura se ter devido à falta da R..

Porém, consta do documento de fls 22/23 (certificado notarial) que não se outorgou a escritura “por ausência da vendedora e de documentos necessários para a instruir”.

Assim, não ocorre fundamento para se eliminar a referência à falta da R., aliás já dada como provada no ponto 12 dos factos provados, mas impõe-se, em abono da verdade que se corrija este ponto da matéria de facto, em conformidade com o teor do documento.

Deste modo, do **ponto 17 dos factos provados passará a constar que:** “Por ter marcado a escritura pública, que não se realizou por ausência da Ré e de documentos necessários para a instruir, o Autor pagou a quantia de 61,50€ referente a honorários de notário.”

**5.** Quanto aos **factos não provados** constantes **dos pontos 1 a 6**, que a recorrente entende deverem ser considerados como provados, não vemos fundamento para tal alteração.

Nas alegações a recorrente limita-se a transcrever as passagens das gravações das declarações das partes e das testemunhas, mas não diz ou evidencia as concretas razões porque tais declarações e depoimentos impõem decisão diversa da tomada.

A versão dos factos relatada pelo representante da R. relativa ao negócio de cedência da “carteira de clientes” pelo A. e da assinatura do contrato promessa de compra e venda do imóvel apenas para servir de garantia do cumprimento daquele primeiro negócio não é credível, não havendo prova que a sustente, como já se referiu a propósito da pretendida alteração do ponto 5 dos factos provados, daí que a matéria dos pontos 1, 2 e 5 do factos não provados tenha que ser dada como não provada.

De facto, como se diz na sentença, «... a versão da Ré - que não tem quaisquer documentos a sustentá-la - não deixou de causar estranheza, desde logo. Se tivesse existido, efectivamente, a venda (ou promessa de venda) de um negócio (ou simples carteira de clientes) que o Autora dinamizava em França, destinando-se a promessa de compra e venda aqui em causa a garantir tal negócio, não se compreende porque haveria esta última de ser reduzida a escrito e o negócio garantido não. O argumento da “confiança no Autor” alegado pelo gerente da Ré não nos logrou convencer: por um lado não conhecia o Autor de longa data, mas apenas de contactos furtivos em França; por outro lado, se o contrato promessa fosse uma garantia, o normal era fazer parte integrante do negócio garantido e ambos serem reduzidos a escrito, pois ambas as partes “deram-se ao trabalho de ir a um escritório de advogados” reduzir a promessa de compra e venda a escrito.

Pode afirmar-se, aliás, que a conduta do gerente da Ré tal como reportada na versão desta não seria própria de um “homem de negócios” - dirigente de uma

empresa há mais de vinte anos, como o próprio reportou – mas de um amador ou negociante incauto: declarar que se recebeu 25.000,00€ por conta de uma venda prometida, sem tal suceder efectivamente, ou aceitar entregar tal valor em troca de uma suposta lista de clientes de móveis de cozinha (para iniciar um negócio desse ramo em França) sem averiguar previamente se seria um valor justo, é puro amadorismo ou atitude néscia.

Aliás, por muito que tenha tentado, o gerente da Ré foi incapaz de explicar cabalmente em que termos se processaria a alegada garantia, limitando-se a dizer que se o Autor não cumprisse o outro negócio, então a compra e venda ficaria sem efeito. Vejamos: se fosse uma garantia constituída a favor do Autor, seria sempre para garantir o cumprimento por parte do gerente da Ré e não para garantir o cumprimento do Autor. Acresce que se houvesse a intenção de prestar uma garantia, haveria muitas formas de o fazer, não sendo a celebração de um contrato promessa a mais adequada. Além disso, porque haveria a Ré (uma sociedade comercial), de prestar uma garantia a favor de um negócio particular do seu gerente?»

Deste modo, não se provou a versão dos factos dada pela R., relativa ao dito negócio alegadamente efectuado com o A. em França, e consequentemente não resultam convincentes as declarações prestadas quanto à demais factualidade impugnada, que assim permanece inalterada.

**6.** Improcede, por conseguinte, o recurso quanto à matéria de facto, sem prejuízo da correcção efectuada ao ponto 17 dos factos provados.

**7.** No que se reporta à apreciação jurídica da causa, entendeu-se na sentença que o contrato promessa apresentado nos autos não era nulo, por simulação, como invocado pela R., e que ocorriam os pressupostos para a execução específica do mesmo.

A R./Recorrente discorda deste entendimento invocando que ocorreu a

simulação, que a interpelação para a escritura não foi validamente efectuada, que na data marcada não se encontravam no Cartório os documentos necessários à outorga do contrato, nem liquidados os impostos devidos, e que não se demonstrou o incumprimento definitivo por parte da R., exigido à execução específica do contrato, nos termos do artigo 830º do Código Civil.

Vejamos:

**8.** O conceito de negócio simulado encontra-se explicitado, de harmonia com a doutrina tradicional, no n.º 1 do art.º 240.º do Código Civil, do qual decorre que há simulação sempre que concorram divergência intencional entre a vontade e a declaração das partes, combinação ou conluio que determine a falsidade dessa declaração (acordo simulatório, pactum simulationis), e a intenção, intuito ou propósito de enganar ou prejudicar terceiros (animus decipiendi ou animus nocendi) [Sobre os requisitos da simulação, v., v.g., Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, I, 4.a ed., p. 227, nota 1, Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3.a ed., p. 471, 472, Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil (1999), p. 555 e Carvalho Fernandes Teoria Geral do Direito Civil, II, 3.ª ed. (2001), p. 280-281].

Independentemente de se verificar se os factos alegados pela R., a provarem-se, integram os requisitos da simulação, certo é que a factualidade alegada a este respeito não se provou, pelo que fundamentando a recorrente o recurso na alteração da dita matéria de facto, é manifesta a improcedência quanto a este fundamento.

**9.** Quanto à validade do contrato e aos requisitos da execução específica, entendeu-se ainda na sentença o seguinte:

«Nos termos do artigo 410.º do Código Civil, à convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão

de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato promessa [n.º 1]; porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral [n.º 2]; no caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

O contrato promessa é um instituto de grande aplicação prática, sendo várias as razões que podem ditar a sua utilização. Com ele procura-se assegurar a realização do contrato-prometido, num momento em que existe algum obstáculo material ou jurídico à sua imediata conclusão, ou o deferimento desta acarreta vantagens (por exemplo, se uma das partes não dispõe, desde logo, da soma ou de outros meios necessários; o contrato definitivo refere-se a coisa futura ou alheia; é preciso obter o consentimento de terceiro; ou não podem, entretanto, observar-se as formalidades legalmente exigidas)

No presente caso, pelo preço de 25.000,00€, a Ré prometeu vender ao Autor e este prometeu comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos, o prédio rústico de que aquela é dona e possuidora: rústico sito em L..., freguesia de Asseiceira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Tomar sob o n.º .../...91 e inscrito na respectiva matriz sob o art. ...-S2.

Acordaram as partes que a quantia correspondente ao preço seria paga aquando da outorga do contrato, servindo este de quitação. A escritura referente ao contrato definitivo seria outorgada até 31 de Janeiro de 2015,

tendo o promitente comprador ficado obrigado a avisar a promitente vendedora, mediante carta registada, da sua disponibilidade para a outorga, com a antecedência mínima de um mês.

Sendo um contrato promessa e tendo sido celebrado por escrito particular, foi observada a forma legal, nos termos do artigo 410.º n.º 2 do Código Civil.

Tendo o Autor, por intermédio do respectivo mandatário, designado data para a outorga da escritura pública de compra e venda e notificado a Ré mediante carta remetida (e recebida) com a antecedência mínima contratualmente prevista, verificou-se que a Ré ou alguém que a representasse não compareceu na data agendada, impedindo desta forma a realização da escritura. Aliás, na correspondência trocada, o mandatário da Ré deu mesmo a conhecer a indisponibilidade desta para a outorga do contrato.

Com a presente acção presente o Autor uma sentença que produza os efeitos da declaração negocial em falta, ou seja, que se declare que Ré vende ao Autor, pelo preço de 25.000,00€, já pago, o prédio rústico em causa.

Efectivamente, previu-se no contrato que os contraentes não renunciam à execução específica deste contrato, para que, em caso de incumprimento, o contraente não faltoso consiga obter sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial em falta, nos termos do art. 830.º n.º 1 do Código Civil.

De acordo com a citada disposição legal, se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida [n.º 1]; entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa [n.º 2]; o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº 3 do artigo 410º [promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção, em

construção ou a construir]; a requerimento do faltoso, porém, a sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 437º, ainda que a alteração das circunstâncias seja posterior à mora [n.º 3]; (...)

Deste modo, para se obter sentença, nos termos do artigo 830.º do Código Civil, que produza os efeitos da declaração negocial faltosa, é necessária a verificação dos seguintes requisitos: a) não ser incompatível com a substituição da declaração negocial a natureza da obrigação assumida pela promessa; b) não existir convenção em contrário; e c) haver incumprimento por parte do demandado.

(...)

No presente caso, analisando a factualidade provada, conclui-se que nenhum obstáculo se coloca à execução específica requerida: por um lado, a natureza da obrigação assumida pela Ré (promitentes vendedora) afigura-se compatível com a execução específica, verificando-se, inclusive ter sido pago o preço devido; e, por outro lado, a execução específica foi expressamente prevista no contrato, o qual se mostra incumprido, face recusa da Ré, que, devidamente interpelada, faltou à outorga da escritura, tendo mesmo manifestado recusa de celebração do contrato definitivo por alegada ausência do respectivo gerente.

Importa acrescentar que é irrelevante o facto das notificações remetidas à Ré e seu gerente terem sido subscritas pelo punho do mandatário do Autor, já que este agiu no exercício de um mandato, tendo as notificações sido enviadas em conformidade com o contrato. E é igualmente irrelevante que a Ré não tenha comprovado o pagamento do IMT e Imposto de Selo para a outorga da escritura de compra e venda, pois esta não se realizou devido à falta do representante da Ré e não porque as obrigações fiscais não tivessem sido liquidadas (o que aliás, poderia ser feito no momento próprio, caso a Ré se apresentasse).

E, assim sendo, deve a presente acção ser julgada totalmente procedente, julgando-se a reconvenção improcedente.»

**10.** Ora, pelas razões invocadas na sentença não procede o argumento quanto à invalidade da interpelação para comparência da R. para realização da escritura, efectuada pelo mandatário do A..

Na verdade, de acordo com a cláusula 4ª do contrato promessa a escritura de compra e venda deveria ser outorgada até 31 de Janeiro de 2015, competindo ao promitente comprador (o A.) avisar a promitente vendedora (a R.), através de carta registada, da sua disponibilidade para a outorga da referida escritura, com antecedência mínima de um mês, e está demonstrado que o A., observando o prazo de antecedência previsto, marcou a escritura para o dia 2 de Dezembro de 2014, dando conhecimento desse facto à R., informando-a ainda que “... devem proceder à entrega da documentação necessária no respectivo cartório com a antecedência mínima de 10 dias”.

É certo que a carta de interpelação para a realização da escritura, que foi efectivamente recebida pela R., não foi subscrita pessoalmente pelo A., mas sim pelo seu mandatário.

Porém, a dita interpelação, como resulta das cartas de fls. 13, 15 e 17, foi feita pelo mandatário em representação do A., como ali expressamente se diz (“em nome do meu cliente”), não havendo, por conseguinte, dúvidas quanto à legalidade da mesma, nem tal serve de justificativo para a falta da R. à escritura.

É também correcta a afirmação de que consta do documento notarial de fls. 22/23 que a escritura não se realizou não só por ausência da vendedora mas também por falta de documentos necessários para a instruir.

Porém, não sabemos quais os documentos que estavam em falta e é certo que o A. interpelou a R. para comparecer e entregar previamente a documentação necessária à instrução da escritura. Assim, é de presumir que a documentação em falta seria aquela que competia à R. apresentar, pelo que é de concluir que a não realização da escritura se deu a causa imputável à R..

De resto, não resulta provado que os documentos em falta se reportassem ao pagamento dos impostos devidos pela transacção. E, embora seja certo que o A. não comprovou ter feito o pagamento, certo é que a ausência da R., por si só, inviabilizou a realização da escritura, sendo certo que, caso a R. comparecesse o A. poderia proceder à liquidação dos impostos devidos.

**11.** Assim, tendo a R. faltado à escritura, sem causa justificativa, é manifesto que incumpriu com a obrigação a que estava adstrita por via do contrato, tendo entrado em mora.

E, contrariamente ao pretendido pela recorrente, para a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830º, n.º1, do Código Civil, não se exige o incumprimento definitivo, mas a mora do devedor.

Através da execução específica o Tribunal emite sentença que supre a declaração negocial do faltoso, assim dando satisfação ao interesse do credor, que não viu cumprida a prestação a que tinha direito, por incumprimento do devedor.

São requisitos da execução específica de contrato-promessa, ao abrigo do artigo 830º, n.º1º, Código Civil: a) - que a natureza da obrigação assumida pela promessa não seja incompatível com a substituição da declaração negocial ; b) - que não exista convenção em contrário; c ) - que se verifique incumprimento por parte do demandado da obrigação de celebrar o contrato prometido.

E, no que se reporta ao incumprimento da obrigação do demandado, como se diz no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26/07/2006 (proc. n.º 05B3996): «II - Tanto o incumprimento definitivo, como a mora, podem dar lugar à execução específica de contrato-promessa, bastando a mora, ou seja, consoante art.804º C.Civ., o simples retardamento culposo do cumprimento da obrigação de celebrar o contrato definitivo, para justificar o recurso à execução específica de contrato-promessa.»

Assim, como assinala Calvão da Silva “o pressuposto da chamada execução

específica do contrato promessa é a mora e não o incumprimento definitivo” (Sinal e Contrato Promessa, 13ª edição, pág. 161, com abundante citação de jurisprudência).

Se o devedor estiver em mora, ou seja, se o atraso no cumprimento lhe for imputável (cf. artigos 804.º, n.º 2, e 805.º, n.º 2, do Código Civil), como é o caso, a execução específica é viável.

Assim, tendo o A. interpelado extrajudicialmente a R. para cumprir e tendo esta faltado injustificadamente à escritura, ocorreu o retardamento da prestação devida, o que legitima o recurso à execução específica do contrato, como se decidiu.

**12.** Deste modo, improcede a apelação, com a consequente confirmação da sentença recorrida.

\*

### **C) - Sumário** [artigo 663º, n.º 7, do Código de Processo Civil]

I. A obrigação do advogado de guardar segredo profissional visa garantir razões de interesse público, nomeadamente a administração da justiça e a defesa dos interesses dos clientes.

II. O nº 3 do citado artigo 92º do Estatuto da Ordem dos Advogados apenas impede a revelação ou junção de documentos quando, face ao seu conteúdo, daí resulte a revelação de factos sujeitos a sigilo e a consequente violação do dever de segredo.

III. Nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 92º do Estatuto da Ordem dos Advogados o que se proíbe é apenas a revelação e utilização de factos revelados pela parte contrária, pessoalmente ou através de representante, durante negociações para acordo amigável, e a revelação e utilização de factos de que o Mandatário teve conhecimento no âmbito de quaisquer negociações malogradas em que tenha intervindo.

IV. A junção aos autos de correspondência entre mandatários relativa à marcação da escritura pública objecto de contrato promessa de compra e venda, não revelando a existência de negociações entre as partes, não integra a previsão das citadas normas, não constituindo prova proibida.

V. A execução específica do contrato promessa pressupõe uma situação de mora ou retardamento de cumprimento pelo obrigado a contratar, não sendo exigível o incumprimento definitivo do contrato.

\*

#### **IV - Decisão**

Nestes termos e com tais fundamentos, **acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação e, em consequência, confirmar a sentença recorrida.**

Custas a cargo da apelante.

\*

Évora, 31 de Janeiro de 2019

---

(Francisco Xavier)

---

(Maria João Sousa e Faro)

---

(Florabela Moreira Lança)

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>