

ÂNGELO ABRUNHOSA

Doutorando em Direito
Investigador do IJI da FDUP
Professor Universitário
Advogado

O CONTRATO-PROMESSA

REQUISITOS
EFEITOS
CASOS PRÁTICOS
LEGISLAÇÃO
JURISPRUDÊNCIA ACTUALIZADA

PORTO

2006

*Ao Meu Avô**
Aos Meus Pais
A todos os que me ajudaram

**In Memoriam*

APRESENTAÇÃO DO TRABALHO

Com o presente trabalho, não pretendemos fazer um tratado de sapiência, absoluto e definitivo, sobre o *Contrato-Promessa*. E não tivemos essa pretensão, a um tempo, porque temos perfeita consciência das nossas limitações, a outro, porque a experiência nos diz que não é isso que os destinatários destes trabalhos, geralmente, esperam.

Relativamente à escolha do tema do CONTRATO-PROMESSA, ela resultou do **consenso** dos dois grandes critérios que nos movem na vida: o *coração* e a *razão*.

O *coração* tem a ver com a **paixão** que sentimos pela temática do **Contrato-Promessa**. Nos bancos da Universidade, no exercício forense, nas tribunas dos jornais, na docência de *Direito das Obrigações*, de *Direitos Reais* ou de *Teoria Geral do Direito Civil*, cada vez fomos adquirindo mais conhecimentos sobre esta matéria e, simultaneamente, criando a convicção de que muito faltava conhecer.

A *razão* tem a ver com o **interesse prático** do **Contrato-Promessa**. Nas Universidades e nos Tribunais, na Doutrina e na Jurisprudência, tanto se tem dito, mas tanto há, ainda, para dizer!

Quanto à *opção sistemática* que fizemos, importa expô-la e justificá-la.

Numa primeira parte, cuidaremos dos **requisitos do Contrato-Promessa**, ou seja, do processo de formação e celebração do contrato.

Na segunda parte, abordaremos os **efeitos do Contrato-Promessa**, designadamente na perspectiva do *incumprimento* de um dos contraentes.

Finalmente, colocaremos alguns **casos práticos** e avançaremos com breves tópicos de solução, o que muito agradará aos *estudantes* e aos *práticos* do Direito.

O trabalho inclui, ainda, dois anexos, um de legislação e outro de jurisprudência.

Quanto à **legislação**, e por força do *Princípio da Equiparação*, relacionam-se com o Contrato-Promessa várias normas jurídicas. Por uma questão de equilíbrio da obra, optámos por transcrever as normas do Código Civil (CC) que dizem, especificamente, respeito a esta matéria.

O anexo de **jurisprudência**, é uma colectânea de cerca de 50 Acórdãos do STJ (Supremo Tribunal de Justiça) e 25 Acórdãos dos Tribunais da Relação (ARC - Acórdãos da Relação de Coimbra; ARE – Acórdãos da Relação de Évora; ARG – Acórdãos da Relação de Guimarães; ARL – Acórdãos da

Relação de Lisboa; ARP – Acórdãos da Relação do Porto); no fundo, é uma colectânea da jurisprudência publicada ao longo dos **últimos 5 anos**, designadamente na *Colectânea de Jurisprudência*, na *Vida Judiciária* e no *site* do STJ. Aliás, importa realçar que, se há uma preocupação que perpassa todo o trabalho, ela é, sem dúvida, a do *rigor* e da *actualização jurisprudencial*.

Também não podemos deixar de referir que tivemos o cuidado de tratar o Contrato-Promessa numa perspectiva **interdisciplinar**, pois é essa a visão que temos do **Direito**. Assim, podem encontrar-se neste trabalho, **quando a propósito**, vastas referências a outras matérias de *Direito das Obrigações*, *Teoria Geral do Direito Civil*, *Direitos Reais*, *Direito de Família*, *Direito das Sucessões*, *Processo Civil*, *Direito Fiscal*, *Direito do Trabalho* ou *Direito Constitucional*.

Resta dizer que este trabalho não deverá ser entendido como um *ponto de chegada*, mas sim como um **ponto de partida**. A presente obra não dá soluções “milagrosas” para todas as questões relacionadas com o *contrato-promessa*, apenas procura ajudar, na busca dessas soluções, quantos a ela recorrerem.

PARTE I

OS REQUISITOS DO CONTRATO-PROMESSA

Introdução

1. Conceito

Quando se começa a abordar qualquer assunto, o primeiro passo é procurar definir o **conceito**; é o que começaremos por fazer.

O Contrato-Promessa é a “convenção pela qual alguém se obriga¹ a, [dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos] celebrar certo contrato” (art.º 410º, nº1 do Cod. Civil). Pode ser **bilateral**, se se vincularem ambas as partes, ou **unilateral**, se se vincula apenas uma delas².

Relativamente à promessa unilateral, preceitua o **art.º 411º do Cod. Civil** que “se o *contrato-promessa vincular apenas uma das partes e não se fixar o prazo dentro do qual o vínculo é eficaz, pode o tribunal, a requerimento do promitente, fixar à outra parte um prazo para o exercício do direito, findo o qual este caducará*”³.

Em geral, o Contrato-Promessa tem a particularidade de criar, para as partes, uma obrigação de...**contratar**; é um verdadeiro *pactum in contrahendo*.

Assim, no mais vulgar de todos, o *Contrato-Promessa de Compra e Venda*, há duas partes: o Promitente-Vendedor assume o compromisso de vender; o Promitente-Comprador assume o compromisso de comprar. Ou seja, neste Contrato, ambos assumem o compromisso de vir a celebrar um outro contrato, o chamado **Contrato Prometido** (as partes ficam obrigadas a uma **prestação de facto jurídico positivo**) que, neste caso, será o *Contrato de Compra e Venda*.

¹ As partes do Contrato-Promessa não se obrigam a celebrar o **Contrato Prometido** uma com a outra, pois este até pode vir a ser celebrado com um **terceiro**, embora este não fique vinculado pelo contrato-promessa.

A **promessa de facto de terceiro** (por exemplo, o *consentimento conjugal*) pode significar, para o respectivo promitente, uma **obrigação de meios**, se o promitente não se responsabiliza pela prestação de terceiro, mas apenas se obriga a *diligenciar* junto deste, ou uma **obrigação de resultado**, se o promitente se *responsabiliza* pela obtenção da prestação de terceiro.

² Quanto à **estrutura**, os contratos classificam-se em *unilaterais/não sinalagmáticos*, *bilaterais/sinalagmáticos* ou *bilaterais imperfeitos*.

O contrato-promessa é um contrato bilateral, pois *ambas as partes* ficam obrigadas a celebrar o contrato prometido, estando essas obrigações ligadas por um *nexo de correspectividade*.

Já a promessa unilateral é um contrato unilateral, pois há *duas partes*, mas *apenas uma se vincula*. O **promitente** pode requerer a **fixação judicial de prazo**, para a outra parte exercer o seu *direito*, sob pena de **caducidade**. A **Unilateralidade** pode ser **inicial**, mas também pode ser **superveniente**, como resultado, por exemplo, da *redução* de um contrato-promessa bilateral, parcialmente nulo.

³ “Afasta-se o prazo normal da *prescrição*, permitindo-se ao **tribunal fixar** um prazo de *caducidade*”, in LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes; MESQUITA, Manuel Henrique (col.) – *Código Civil Anotado*, vol. I (Artigos 1º a 761º), 3ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Coimbra Editora, Lda., 1982, p. 361.

Portanto, o Contrato-Promessa corresponde à *formalização da decisão* de celebrar o contrato prometido e *regula* os direitos e deveres das partes e as condições estabelecidas para o período até à realização do contrato definitivo.

Dito de uma forma mais simples, o Contrato-Promessa não resolve os problemas das pessoas; por exemplo, nem se vende nem se compra através deste contrato. A função dele é criar condições jurídicas para a celebração do Contrato Prometido, esse sim, um meio de transmissão do direito de propriedade, no nosso exemplo.

Importa realçar a grande **importância prática** do Contrato-Promessa, decorrente da frequência com que é utilizado. Pense-se, designadamente, que, no caso da concessão do crédito para aquisição de habitação, os Bancos exigem a apresentação do Contrato-Promessa de Compra e Venda, para conhecerem a *intenção* de comprar (e vender) e os verdadeiros *montantes* envolvidos.

De resto, o Contrato-Promessa é um instrumento jurídico extremamente **útil**, quando os promitentes não podem celebrar já o contrato prometido (o promitente-vendedor ainda tem que regularizar os *documentos* de um prédio *ou* o promitente-comprador ainda tem que realizar o *dinheiro* necessário para adquirir o dito prédio), mas querem assegurar, desde já, a sua realização.

2. Natureza Jurídica

Uma questão que se levanta é a de saber se o Contrato-Promessa será um **contrato definitivo** *ou* um **contrato provisório**.

Diremos que a resposta depende da *perspectiva*.

Numa perspectiva **estrutural**, o Contrato-Promessa está sujeito aos requisitos de qualquer outro, pelo que será um verdadeiro contrato (definitivo).

Numa perspectiva **funcional**, o Contrato-Promessa é provisório, uma vez que é apenas um *meio* para a satisfação dos interesses das partes, que só acontecerá, verdadeiramente, com a celebração do **contrato prometido**.

Diversa do Contrato-Promessa é a figura do **Pacto de Preferência**, que “consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de [em igualdade de circunstâncias] dar preferência a outrem na venda de determinada coisa” (**art.º 414º do Cod. Civil**).

Assim, no Pacto de Preferência o *obrigado à preferência* fica vinculado a *escolher* certo contraente, em igualdade de condições,

se vier a decidir contratar, enquanto que o Contrato-Promessa cria, desde logo, uma *obrigação de contratar*.

Se A celebrar um Pacto de Preferência com B, na venda determinada coisa, mas A nunca vier decidir vendê-la, A *nunca virá a ter a obrigação de contratar* com B.

3. Elementos Essenciais

Diz a sabedoria popular que *vale mais prevenir do que remediar*. Desta forma, o grau de cumprimento do Contrato-Promessa que se poderá exigir à outra parte depende, em grande medida, dos elementos que daquele constarem.

O Contrato-Promessa deverá conter os seguintes elementos:

a) *identificação dos contraentes*, nomeadamente o “papel” que cada um tem no contrato (promitente-vendedor, promitente-comprador, etc.), o nome completo, a morada, o estado civil e o nome do cônjuge, o N.º do Bilhete de Identidade e o N.º de Contribuinte;

b) *indicação do objecto*⁴ *mediato*, ou seja, qual a coisa que se pretende transmitir com o Contrato *Prometido*, por exemplo, fazer uma identificação o mais completa possível do prédio urbano/rústico que se pretende vender/comprar (local, confrontações, número predial, artigo matricial, composição da habitação, etc.)⁵;

c) *indicação do objecto imediato*⁶, ou seja, qual o contrato (prometido) que as partes se comprometem a celebrar (pelo contrato-

⁴ **Objecto da relação jurídica** é o *quid* sobre o qual incidem os poderes do titular activo dessa mesma relação jurídica.

Distingue-se do **conteúdo** do direito, que é o *conjunto* de poderes ou faculdades que integram o direito subjectivo.

Assim, por exemplo, no direito de **propriedade**, o *objecto* é a coisa apropriada e o conteúdo é o *ius utendi, fruendi et abutendi*.

⁵ Também deve ser feita referência aos eventuais **ónus e encargos** que incidam sobre a coisa.

Nesta sede, levantam-se várias hipóteses:

a) o *ideal* é *não haver* ónus ou encargos sobre a coisa;

b) se há *ónus ou encargos*, mas isso *consta* do contrato-promessa, então, o promitente-comprador já sabe com o que conta;

c) se há *ónus ou encargos* e isso *não consta* do contrato-promessa, o promitente-comprador poderá **anular** o negócio por **erro**;

d) se há *ónus ou encargos* e do contrato-promessa consta que a coisa “*está livre de quaisquer ónus e encargos*”, o promitente-comprador poderá **anular** o negócio por **dolo**;

e) se os ónus ou encargos forem *supervenientes* à celebração do contrato-promessa, o **Ac. do STJ, de 3 de Junho de 2003** defende a *anulabilidade* do negócio por *erro* (parece-nos que seria mais adequada a solução do **art.º 437º do Cod. Civil**).

⁶ **Objecto Imediato** é aquilo que está, *directamente*, submetido aos poderes ideais que integram o direito subjectivo.

promessa); podem ser objecto de Contrato-Promessa, entre outros, os seguintes contratos: compra e venda, arrendamento, trabalho, sociedade, cessão de quota, doação, comodato, depósito, mútuo, permuta, hipoteca, penhor, fiança, dação em cumprimento, trespasse, servidão ou habitação periódica⁷; tem-se entendido que até um negócio jurídico unilateral⁷, como, por exemplo, a *promessa pública*, pode ser objecto do Contrato-Promessa. Por facilidade de exposição e por ser o mais divulgado, tomaremos, doravante, como modelo o contrato-promessa de compra e venda;

d) *indicação do preço*, nos contratos onerosos, bem como da forma e calendário do pagamento;

e) *referência à data limite para a celebração do Contrato Prometido*⁸; pois vai ser importante para determinar a existência de *mora* (acontece quando uma das partes começa a ficar “atrasada” no cumprimento do Contrato) e para exigir a celebração do Contrato Prometido;

f) eventual referência à *tradição da coisa* que mais não é do que a possibilidade de, por exemplo, o promitente-comprador começar, desde já, a habitar a casa ou a ocupar o terreno que promete comprar;

g) eventual referência aos conceitos de *sinal, reforço de sinal, cláusula penal* ou *execução específica*, que desenvolveremos, adiante, e que são, no fundo, a medida da “sanção” para a parte que não cumprir o Contrato-Promessa (incumprimento do Contrato-Promessa significa a não celebração, por *culpa própria*, do Contrato Prometido);

Objecto Mediato é aquilo que só está submetido aos poderes ideais que integram o direito subjectivo, através de um *elemento mediador*.

Esta distinção não tem grande relevância nos *direitos reais* nem nas *obrigações de prestação de facto*, mas já ganha acuidade nas obrigações de **prestação de coisa certa e determinada** (por exemplo, num *contrato de compra e venda de um automóvel*, o objecto **imediato** será o comportamento do devedor, o próprio acto de *entrega* da coisa, enquanto que o objecto **mediato** será a própria *coisa* que deve ser entregue, o próprio automóvel).

⁷ Os factos jurídicos voluntários classificam-se em *simples actos jurídicos* e **negócios jurídicos**, sendo estes integrados por uma ou mais declarações de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui efeitos jurídicos, concordantes com o conteúdo objectivo da vontade das partes (*efeitos ex voluntate*).

Os negócios jurídicos podem ser:

-**negócios jurídicos unilaterais**, quando há uma só *declaração* de vontade ou um só *grupo* de declarações de vontade (*uma parte declarativa*), como é o caso do *testamento*;

-**negócios jurídicos bilaterais / contratos**, quando há *duas ou mais* declarações de vontade, de conteúdo *oposto*, mas *convergente* na *pretensão* de produzir um *resultado jurídico unitário* (portanto, há duas ou mais *partes declarativas*, sendo ambas, simultaneamente, *declarante e declaratário*); a própria lei regula alguns **contratos típicos** como *compra e venda, doação, sociedade, locação, comodato, trabalho, prestação de serviço*, etc..

⁸ O **Ac. do STJ, de 15/10/2002** refere que este elemento é **meramente acessório**, mas a **cláusula escrita** prevalece sobre a prova testemunhal.

h) indicação do *local* e *data* da celebração do Contrato-Promessa;

i) *assinatura* dos contraentes, pois é esta a forma de expressarem a sua vinculação pelo Contrato-Promessa.

Capítulo I

Requisitos de Validade

4. Princípio da Equiparação

O **Princípio da Equiparação** significa que “são aplicáveis [ao Contrato-Promessa] as disposições legais [requisitos e efeitos] relativas ao contrato prometido” (art.º 410º, nº1 do Cod. Civil).

Este Princípio tem dois sentidos:

1º) aplicam-se ao Contrato-Promessa as regras gerais dos negócios jurídicos⁹;

2º) aplicam-se ao Contrato-Promessa as regras específicas do Contrato Prometido¹⁰.

⁹ Entre outras, aplicam-se aos Contratos-Promessa as regras respeitantes a: *incapacidades* (art.º 122º a 156º do Cod. Civil); *modalidades e perfeição da declaração negocial* (art.º 217º a 218º e 224º a 235º, todos do Cod. Civil); *interpretação e integração* (art.º 236º a 239º do Cod. Civil); *divergências intencionais entre a vontade real e a vontade declarada* (*simulação*, art.º 240º a 243º do Cod. Civil, *reserva mental*, art.º 244º, e *declarações não sérias*, art.º 245º); *divergências não intencionais entre a vontade real e a vontade declarada* (*falta de consciência da declaração e coacção física*, art.º 246º do Cod. Civil, e *erro-obstáculo*, art.º 247º a 250º do Cod. Civil); *vícios da vontade* (*erro-vício*, art.º 251º e 252º do Cod. Civil, *dolo*, art.º 253º e 254º, *coacção moral*, art.º 255º e 256º, e *incapacidade accidental*, art.º 257º); *representação* (art.º 258º a 269º do Cod. Civil); *condição* (art.º 270º a 277º do Cod. Civil); *termo* (art.º 278º e 279º do Cod. Civil); *requisitos do objecto negocial* (art.º 280º e 281º do Cod. Civil); *negócios usurários* (art.º 282º a 284º do Cod. Civil); *nulidade e anulabilidade* (art.º 285º a 294º do Cod. Civil); *excepção de não cumprimento do contrato* (art.º 428º a 431º do Cod. Civil); *resolução* (art.º 432º a 436º do Cod. Civil).

Deste modo, são nulos por violarem a *idoneidade do objecto* (art.º 280º do Cod. Civil), por exemplo, contratos-promessa que tenham por objecto: um *prédio que já não existe*, uma *servidão separada do prédio a que pertence* ou a *herança de pessoa viva*.

Quanto ao **erro**, estabelece o Ac. do STJ, de 16/01/1973 que “provando-se que o *promitente-comprador só celebrou* o contrato-promessa *por estar convencido* de que o prédio, objecto da futura compra e venda, tinha acesso a pé para uma praia que lhe ficava próxima, e que o *promitente-vendedor sabia* que ele só por essa razão contratara, há lugar à anulação do contrato, por erro sobre as qualidades do objecto, se o prédio não tinha aquele acesso”.

Também se aplica aos Contratos-Promessa a *responsabilidade civil pré-contratual*, prevista no **art.º 227º do Cod. Civil** e vai neste sentido o ARE, de 22/06/2004, ao referir que “o *escrito mediante o qual, perante o interesse manifestado por uma das partes, a outra aceita retirar do mercado um lote de terreno, mantendo o seu preço até determinada data [acordo de reserva]*, obrigando-se o primeiro, como comprador, a assinar o contrato-promessa de compra e venda e a efectuar os pagamentos acordados, até essa data, reservando-se a vendedora o direito de cancelar a reserva, retendo, como compensação, uma taxa de reserva, não constitui um contrato-promessa, inserindo-se antes nas negociações preliminares da compra e venda”.

Igualmente, “a impossibilidade originária da prestação [do contrato-promessa] produz a **nulidade** do negócio jurídico” (**art.º 401º, nº1 do Cod. Civil**); “sendo os prédios rústicos prometidos vender indivisíveis em substância à data da celebração do contrato-promessa, ocorre *impossibilidade objectiva originária* do respectivo cumprimento (*impossibilidade jurídica*)”, de acordo com o Ac. do STJ, de 12/02/2004.

¹⁰ Assim, a um Contrato-Promessa de Compra e Venda, aplicam-se as regras do Contrato de Compra e Venda, como, por exemplo:

- “não podem ser compradores de *coisa ou direito* litigioso, quer directamente, quer por interposta pessoa, aqueles a quem a lei não permite que seja feita a cessão de créditos ou direitos litigiosos” (**art.º 876º, nº1 do Cod. Civil**);

- “os *pais e avós* não podem vender a *filhos ou netos*, se os outros filhos ou netos não consentirem na venda” (**art.º 877º, nº1 do Cod. Civil**);

- *determinação do preço* (**art.º 883º do Cod. Civil**);

- “se a venda ficar limitada a parte do seu objecto”, haverá uma *redução* do preço (**art.º 884º do Cod. Civil**).

Mas esta **regra geral** também comporta duas excepções:

- a) quanto à **substância**, não se aplicam ao Contrato-Promessa as disposições legais respeitantes ao Contrato Prometido “que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa” (**art.º 410º, nº1 do Cod. Civil**);
- b) também não se aplicam ao Contrato-Promessa as disposições legais respeitantes ao Contrato Prometido “relativas à **forma**” (**art.º 410º, nº 1 do Cod. Civil**).

5. Requisitos Substanciais

Quando se fala em *requisitos substanciais*, têm-se em atenção as regras que o **conteúdo** do Contrato-Promessa tem que respeitar, para que este Contrato seja válido.

Como já vimos, a regra geral é o *Princípio da Equiparação*, ou seja, o Contrato-Promessa deve obedecer às regras gerais dos *Contratos* e às regras específicas do *Contrato Prometido*.

Do que cuidaremos, agora, é de saber quais são as **excepções**, quais são as tais “disposições legais relativas ao Contrato Prometido que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa”.

Assim, entre outras, não se aplicam ao Contrato-Promessa de Compra e Venda as seguintes disposições legais (aplicáveis ao contrato prometido):

- a) *efeitos essenciais da compra e venda* (**art.º 879º do Cod. Civil**); já referimos, anteriormente, que decorre do próprio conceito de *Contrato-Promessa* que este não pode ter os mesmos efeitos do Contrato Prometido;
- b) *nulidade da venda de bens alheios* (**art.º 892º do Cod. Civil**); é do conhecimento geral que se o António vender ao Manuel uma coisa do João, essa venda é nula; mas já será válido o contrato pelo qual o António promete vender ao Manuel uma coisa do João (entre o Contrato-Promessa e o Contrato Prometido, o António pode, efectivamente, adquirir a coisa ao João)¹¹;

Também “é aplicável à promessa de compra e venda, por força do *princípio da equiparação* consagrado no **nº 1 do art.º 410º do C.C.**, o regime fixado nos **artos. 913º e segs. do mesmo diploma** para o contrato de compra e venda de coisa defeituosa, mesmo antes de outorgado o contrato prometido” (**Ac. do STJ, de 19/01/2004**).

¹¹ A responsabilidade do promitente-vendedor, perante o *promitente-comprador*, caso não consiga *adquirir* a coisa ao verdadeiro *dono*, variará consoante a sua obrigação seja de **meios** ou de **resultado**.

c) *alienação de coisa comum* (art.º 1408º do Cod. Civil); o comproprietário não pode alienar / onerar parte especificada da coisa comum, mas já poderá prometer essa mesma alienação / oneração¹²;

d) regras sobre o *risco*, estabelecidas no art.º 796º do Cod. Civil.

Uma situação muito debatida tem sido a do *contrato-promessa de alienação* (venda, permuta, doação) *de um imóvel, assinado apenas por um dos cônjuges*¹³.

Assim, no que respeita ao **contrato prometido**, “carece do consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens: a alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre imóveis próprios ou comuns”¹⁴ (art.º 1682º-A, nº1, a) do Cod. Civil), sendo certo que, se estiver em causa a casa de morada de família, até no regime de *separação de bens*, é necessária a intervenção de ambos os cônjuges (art.º 1682º-A, nº2 do Cod. Civil).

A questão que se coloca é a de saber se, no Contrato-Promessa, também é necessário o consentimento de ambos os cônjuges.

A resposta é dada, de forma cabal, entre outros, pelo **Ac. do STJ, de 4/4/2002**, em quatro pontos:

Nestes casos de *contrato-promessa de compra e venda de bens alheios*, o promitente-comprador terá direito a ser **indemnizado** pelo promitente-vendedor, mas não poderá recorrer à execução específica.

¹² “Tendo resultado da falta de cumprimento dessa obrigação (*propositura de uma acção de divisão de coisa comum*) a impossibilidade de os promitentes-vendedores outorgarem, no prazo marcado, a escritura da venda prometida, tornaram-se [aqueles] responsáveis pelos prejuízos causados ao promitente-comprador” (Ac. do STJ, de 23/04/1971).

¹³ No âmbito do casamento, também se discute a **titularidade** do prédio adquirido em virtude de *contrato-promessa*, anterior ao casamento, celebrado *apenas por um dos cônjuges*. Esta questão vem tratada no **ARP, de 11/10/2004**:

“O prédio adquirido a título oneroso e na *pendência de casamento* celebrado sob o regime de *comunhão de adquiridos* é **bem comum**, ainda que na escritura de compra e venda haja outorgado só um dos cônjuges e declarado falsamente ser solteiro.

Mesmo que esse contrato de compra e venda seja o cumprimento de contrato-promessa celebrado anteriormente ao casamento, não pode, só por isso, o prédio ser considerado por virtude de direito próprio anterior.

A solução não é, sem mais, afastada pelo facto de o *cônjuge adquirente* ter contraído empréstimo com hipoteca e fiança junto de um Banco, *ser só ele quem figura como mutuário e vem pagando as prestações da amortização*, não tendo o outro cônjuge contribuído para esses pagamentos”.

¹⁴ “A alienação de um *imóvel que foi construído com destino a ser comercializado* configura um acto de **mera administração**, pelo que o contrato-promessa escrito de venda que é seu objecto, celebrado pelo construtor, não carece para sua validade do consentimento do seu cônjuge” (Ac. do STJ, de 10/01/2002).

“É válida a *promessa de venda de bem próprio, assinada apenas pela promitente vendedora*, sem intervenção do marido, com quem era casada no regime de *comunhão de adquiridos*” (Ac. do STJ, de 25/11/2003).

1º) O art.º 1682º-A do Cod. Civil não se aplica ao Contrato-Promessa, pelo que é válido o Contrato-Promessa de alienação de imóvel assinado apenas por um dos cônjuges;

2º) Se o Promitente-Vendedor não conseguir obter o consentimento do cônjuge, incorre em *incumprimento*, pelo que tem o *Promitente-Comprador* o direito de *resolver* o Contrato-Promessa e o direito de ser *indemnizado* (por exemplo, o Promitente-Vendedor poderá ter que lhe *devolver, em dobro, o sinal* que aquele houver prestado)¹⁵; só não será assim, se o Promitente-Vendedor tiver assumido uma mera *obrigação de meios* (apenas se obrigou a diligenciar junto do cônjuge, para que este celebrasse o Contrato Prometido);

3º) Só o cônjuge que celebrou o Contrato-Promessa (e não o outro) responde perante o Promitente-Comprador;

4º) Não é possível a *Execução Específica* do Contrato-Promessa, com vista a suprir a falta de consentimento conjugal, uma vez que o *outro cônjuge não interveio* na celebração do contrato-promessa e a execução específica visa suprir, precisamente, a falta de vontade de um dos *promitentes*.

6. Requisitos Formais

Quando o art.º 410º, nº1 do Cod. Civil refere que não são aplicáveis ao Contrato-Promessa as disposições legais relativas à forma do Contrato Prometido, temos que ser claros sobre o sentido desta excepção.

Assim, já vimos que o Contrato-Promessa é menos “importante” do que o Contrato Prometido, na medida em que aquele se destina a preparar as condições jurídicas para a celebração deste. Deste modo, o grau de exigência formal do Contrato-Promessa pode ser igual ou inferior ao do Contrato Prometido, mas nunca superior.

Vamos, seguidamente, analisar os *três regimes legais de forma* aplicáveis ao contrato-promessa.

7. Requisitos Formais: Regime Geral

O regime geral, para **qualquer negócio jurídico**, é o da *liberdade de forma* (**art.º 219º do Cod. Civil**). Significa isto que, na generalidade dos negócios jurídicos, **se a lei nada disser**, as partes não têm que observar qualquer forma, na sua celebração.

Pensemos, por hipótese, nos *vulgares* contratos de Compra e Venda de uma *peça de roupa*, de uma *jóia*, de uma *bicicleta* ou de um *automóvel*. Em

¹⁵ Mas esclarece o **Ac. do STJ, de 13/01/2005**, a propósito desta situação que “embora tal contrato produza *efeitos obrigacionais* entre as partes subscritoras da promessa, o mesmo não gera efeitos reais, nomeadamente translativos da propriedade ou da posse a favor do promitente comprador”, pelo que este não tem “direito de retenção do imóvel, objecto mediato da promessa”.

qualquer destes casos, o Contrato faz-se por simples **acordo verbal** entre vendedor e comprador, não sendo necessária qualquer outra forma.

Ora, se é assim para os Contratos Prometidos, não vai o Contrato-Promessa ser “mais papista do que o Papa” e, portanto, **o regime geral para a celebração do Contrato-Promessa é o da liberdade de forma**¹⁶.

Portanto, se o Contrato-Promessa tiver por objecto, e voltando aos nossos exemplos, uma *peça de roupa*, uma *jóia*, uma *bicicleta*, um *automóvel* ou **outro bem móvel**, o regime que se lhe vai aplicar é, em princípio, o da **liberdade de forma**.

Aproveita-se para lembrar os leitores menos atentos que **o Contrato-Promessa não tem que ser de Compra e Venda** (podem ser objecto de Contrato-Promessa, entre outros, os seguintes contratos: *compra e venda*, *arrendamento*, *trabalho*¹⁷, *sociedade*, *cessão de quota*, *doação*, *comodato*, *depósito*, *mútuo*, *permuta*, *hipoteca*, *penhor*, *fiança*, *dação em cumprimento*, *trespasse*, *servidão* ou *habitação periódica*) **nem tem que ter por objecto um bem imóvel** (pode, também, incidir sobre *bens móveis*).

8. Requisitos Formais: Regime do Artigo 410º, nº 2 do Cod. Civil

Se o Contrato-Promessa tiver por objecto um **bem imóvel**, “o caso pia mais fino”.

Reza o **art.º 410º, nº2 do Cod. Civil** que “*a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral*”.

Vamos tentar “decompor” a norma citada. E, entre outros importantes legados, o filósofo RENÉ DESCARTES deixou-nos a chamada de atenção para a importância do **método**. Ora, o método que vamos utilizar é o de analisar, separadamente, os dois aspectos de que trata o preceito legal: *âmbito de aplicação e requisitos formais do Contrato-Promessa*.

O **art.º 410º, nº2 do Cod. Civil** aplica-se aos Contratos-Promessa que tenham por objecto dois tipos de Contratos Prometidos:

¹⁶ Do mesmo modo, “a validade [de uma **cláusula acessória**] não depende da observância de uma qualquer forma especial, nem tem necessariamente que constar da escritura do contrato definitivo de compra e venda (*princípio da liberdade de forma* – conf. **art.º 219º do C.C.**)”, de acordo com o **Ac. do STJ, de 22/04/2004**.

¹⁷ Sobre a promessa de contrato de trabalho, estabelece o **art.º 94º, nº1 do Cod. Trabalho** que: “a promessa de contrato de trabalho só é válida se constar de *documento* no qual se exprima, em termos inequívocos, a *vontade* de o promitente ou promitentes [portanto, a vinculação também pode ser **unilateral**] se obrigarem a celebrar o *contrato definitivo*, a *espécie de trabalho* a prestar e a respectiva *retribuição*”.

1º) Contratos Prometidos para os quais a lei exija **documento autêntico**; é o caso, por exemplo, do contrato de *compra e venda de imóveis* (**art.º 875º do Cod. Civil**) ou do contrato de *doação de imóveis* (**art.º 947º, nº1 do Cod. Civil**), contratos cuja celebração exige **escritura pública**;

2º) Contratos Prometidos para os quais a lei exija **documento particular**; é o caso do contrato de *doação de móveis, sem tradição* (entrega) da coisa (**art.º 947º, nº2 do Cod. Civil**)¹⁸.

Importa ressaltar que não cabem neste preceito todos os Contratos-Promessa de compra e venda de *imóveis*, uma vez que os de *prédios urbanos*, como veremos, estão sujeitos ao regime do **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil**.

Assim, genericamente, pode dizer-se que o art.º 410º, nº2 do Cod. Civil aplica-se a qualquer Contrato-Promessa que tenha por objecto a doação de imóveis ou aos Contratos-Promessa que tenham por objecto a compra e venda de prédios rústicos, incluindo os terrenos destinados à construção.

E qual o **requisito formal** exigido por este regime? Exige-se a assinatura da parte que se vincula; as duas, no *contrato-promessa bilateral*¹⁹, ou só uma, na *promessa unilateral*²⁰.

Se as partes não observarem a forma prevista no **art.º 410º, nº2 do Cod. Civil**, o Contrato-Promessa é **nulo** (**art.º 220º do Cod. Civil**). “A nulidade é invocável a *tudo o tempo por qualquer interessado* e pode ser declarada oficiosamente pelo *tribunal*” (**art.º 286º do Cod. Civil**) e tem “efeito *retroactivo* [pode dizer-se que é como se não tivesse chegado a haver contrato], devendo ser *restituído* [em singelo] tudo o que tiver sido prestado ou [...] o valor *correspondente*”²¹ (**art.º 289º, nº 1 do Cod. Civil**)²².

Se um Contrato-Promessa **bilateral** for **assinado apenas por uma das partes**, poderá “aproveitar-se” como **promessa unilateral**, dividindo-se a

¹⁸ Está sujeito a *forma escrita* o contrato-promessa de trabalho (**art.º 103º, nº1, a) do Cod. Trabalho**), dele devendo “constar a *identificação* e a *assinatura* das partes” (**art.º 103º, nº2 do Cod. Trabalho**).

¹⁹ As duas assinaturas não têm, necessariamente, que constar do mesmo documento (**Ac. do STJ, de 9/1/2003**) e a entrega de sinal não supre a falta de assinatura (**Ac. do STJ, de 25/4/1972**).

²⁰ *Vd.*, em sentido contrário, TELLES, Inocêncio Galvão – *Direito das Obrigações*, 3ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, Lda., 1980, pp. 77 e 78. Este Ilustre Professor entende que o **Contrato-Promessa Unilateral** deve ser assinado por ambos os contraentes, fazendo até uma analogia com o *contrato unilateral de Doação*.

²¹ Pode haver lugar a outras *indenizações* (**Ac. do STJ, de 9/5/2002**).

²² Estes efeitos, previstos no **art.º 289º do Cod. Civil**, tanto se aplicam à *declaração de nulidade* como à anulação do negócio jurídico. Também o **art.º 433º do Cod. Civil**, quanto aos *efeitos entre as partes* da resolução do contrato, remete para o **art.º 289º do Cod. Civil**.

Jurisprudência e a Doutrina, quanto à figura jurídica aplicável, entre a **redução**²³ e a **conversão**²⁴.

9. Requisitos Formais: *Regime do Artigo 410º, nº 3 do Cod. Civil*

Depois de termos analisado, quanto aos requisitos formais do Contrato-Promessa, o regime geral da *liberdade de forma* e o regime do *art.º 410º, nº 2 do Código Civil*, resta referir o regime previsto no *art.º 410º, nº3 do mesmo diploma*.

Para facilitar a exposição, podemos dividir a análise do **art.º 410º, nº 3 do Cod. Civil** em três pontos:

1º) o **âmbito** de aplicação;

2º) os **requisitos** formais;

3º) a **sanção** prevista para a violação desta norma;

4º) a possibilidade de requerer a **execução específica** do contrato-promessa;

5º) **objectivos** desta norma.

1º) Quanto ao ÂMBITO DE APLICAÇÃO, delimita-o o **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil** aos casos “de promessa relativa 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”.

Assim, a aplicação deste regime depende da verificação cumulativa de quatro circunstâncias:

²³ Sobre a **redução**, preceitua o **art.º 292º do Cod. Civil** que “a nulidade ou anulação parcial *não determina a invalidade de todo o negócio*, salvo quando se mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada”. Portanto, a redução é a *regra geral*, excepto se as partes provarem ser outra a sua vontade hipotética conjectural.

De acordo com o *Princípio da Manutenção do Negócio*, parece preferível a solução da **redução** do contrato-promessa a *promessa unilateral*, ficando as partes com o ónus de provar não ser essa a sua vontade hipotética.

²⁴ Sobre a **conversão**, estabelece o **art.º 293º do Cod. Civil** que “o negócio nulo ou anulado *pode converter-se* num negócio de tipo ou conteúdo diferente, do qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade”. Portanto, a conversão depende de certos **requisitos objectivos**, como a *vontade hipotética conjectural das partes*.

Neste sentido, o **Assento do STJ, de 29/11/1989** estabelece a regra da **nulidade total** do contrato-promessa, salvo se a vontade hipotética das partes for no sentido da *promessa unilateral*.

O **ARE, de 2/05/2002**, em nome da *verdade material* exige a prova da vontade hipotética das partes.

“O tribunal *não pode conhecer officiosamente* da conversão” (**Ac. do STJ, de 25/11/2003**).

a) o objecto imediato do Contrato-Promessa é a celebração de um contrato oneroso²⁵; assim, aplica-se este regime aos contratos-promessa que tenham por objecto os contratos prometidos de *compra e venda*, *troca* ou *hipoteca*²⁶, mas não se aplica, por exemplo, à *doação*;

b) o contrato **prometido** visa a transmissão ou constituição de um direito real; assim, aplica-se este regime, designadamente, aos seis **direitos reais de gozo**²⁷, previstos no Livro III do Código Civil²⁸: direito de **propriedade**

²⁵ De acordo com um critério funcional, que atende ao *conteúdo* e à *finalidade* dos negócios, os **contratos** classificam-se em:

-**onerosos**, quando há *atribuições patrimoniais* para *ambas* as partes, estabelecendo-se um nexo de correspectividade entre essas atribuições, segundo a *perspectiva e vontade* das partes;

-**gratuitos**, quando há uma intenção liberal (*animus beneficiandi*) de uma parte relativamente à outra; há, portanto, a intenção de criar *vantagem patrimonial* para uma das partes, sem contrapartida/correspectivo da outra, segundo a *intenção comum* dos contraentes.

²⁶ O **Ac. do STJ, de 11/12/2003** define que o *contrato-promessa de troca e de compra e venda de imóveis* “está, por imposição de lei, sujeito à forma escrita, sendo o respectivo documento, como unanimemente entendido, uma **formalidade “ad substantiam”** e não meramente “ad probationem” – **art.º 410º C. Civil**. [...] A declaração, porque não vertida no escrito imperativo, sempre seria, como se deixou referido, nula (art.º 220º cit.)”.

²⁷ A **Posse**, embora *suis generis* e *provisório*, é, inequivocamente, um direito real (de gozo), estando prevista nos **artos. 1251º a 1301º, todos do Cod. Civil**.

Grande parte da doutrina também se refere a: **direitos reais limitados de garantia** (*consignação de rendimentos*, **artos. 656º a 665º do Cod. Civil**, *penhor*, **artos. 666º a 685º**, *hipoteca*, **artos. 686º a 732º**, *privilégios creditórios especiais*, **artos. 733º a 735º e 738º a 753º**, e *direito de retenção*, **artos. 754º a 761º**); **direitos reais limitados de aquisição** (*contrato-promessa com eficácia real*, **artos. 410º e 413º do Cod. Civil**, *pacto de preferência com eficácia real*, **artos. 414º e 421º**, e *preferência legal*).

²⁸ Embora esteja à revelia de toda a doutrina e de toda a jurisprudência, não podemos deixar de dar notícia da opinião de **CORDEIRO, António Menezes**, sobre os direitos reais de gozo, expressa na obra “*Direitos Reais*. Lisboa: LEX – Edições Jurídicas, 1993 (*reprint*, 1979)”.

Assim, no próprio *índice*, verifica-se que MENEZES CORDEIRO inclui, nos *direitos reais de gozo*, além dos supra referidos, os direitos do **locatário**, do **parceiro pensador**, do **comodatário** e do **depositário** (CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p. 837).

Perante tão surpreendente sistematização, importava indagar quem estaria **errado**; seria **MENEZES CORDEIRO** ou seria o *resto do mundo jurídico*?

Lendo, atentamente, o texto da referida obra, MENEZES CORDEIRO distingue duas situações: por um lado, “o direito do **depositário** não é um direito real” (CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, pp. 704-706), pelo que o texto contraria o *índice da própria obra*; por outro lado, os direitos do **locatário**, do **parceiro pensador** e do **comodatário** são verdadeiros *direitos reais* (CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, pp. 687-689, 697-700 e 701-703), o que viola, frontalmente, a sistemática do Código Civil.

Uma vez que a argumentação usada nos outros dois casos é similar, vamos deter-nos no caso do **locatário**, ou seja, vamos tentar perceber o que terá levado tão ilustre professor a fazer, na sua obra de referência, tal (**errada?**) afirmação. De resto, **MENEZES CORDEIRO não podia ser mais categórico**:

“*Hoje em dia, pensamos que o direito do locatário deve ser considerado um direito real de gozo, sem qualquer margem para dúvidas. [...] Mas é possível ir mais longe: a natureza real do direito do locatário está já de tal forma sedimentada na lei que não depende de forma alguma da aceitação do conceito de direito real que nós defendemos. Qualquer que seja o conceito de direito real que se perfiar, o direito do locatário deve ser sempre considerado como real.*” (CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p. 687. Os sublinhados são nossos).

Analisemos, criticamente, os principais argumentos de MENEZES CORDEIRO (*op. cit.*, pp. 688-689).

1º Argumento: o locador tem a obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa locada, “para os fins a que a coisa se destina” (**art.º 1031º, b) do Cod. Civil**), o que significa que o locatário tem um *poder directo e imediato sobre a coisa*, independentemente de quaisquer prestações do locador. **Crítica**: é fundamento de resolução do contrato de arrendamento, pelo *senhorio*, “o uso do prédio para fim diverso

direito real *pleno*, previsto nos artos. 1302º a 1438º-A, todos do Cod. Civil e direitos reais *limitados* (*usufruto*, artos. 1439º a 1483º, *uso e habitação*, artos. 1484º a 1490º, *superfície*, artos. 1524º a 1542º, *servidões prediais*, artos. 1543º a 1575º, e *habitação periódica*, DL nº 275/93, de 5 de Agosto), mas não se aplica aos direitos de crédito, como *locação*²⁹, *comodato*, *mútuo* ou *depósito*;

daquele a que se destina” (art.º 1083º, nº2, c) do Cod. Civil); portanto, o gozo da coisa locada está **limitado** aos *fins expressos no contrato*.

2º Argumento: “o locatário que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, *mesmo contra o locador*, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276º e seguintes [*contencioso possessório*]” (art.º 1037º, nº2 do Cod. Civil), pelo que o locatário é um verdadeiro possuidor. **Críticas:** em primeiro lugar, o locatário não é um verdadeiro possuidor, mas, sim, um *mero detentor* (art.º 1253º, c) do Cod. Civil); em segundo lugar, o *depositário* (falamos apenas deste, para usar o critério do próprio Menezes Cordeiro) não é titular de um verdadeiro *direito real* e também pode recorrer ao *contencioso possessório* (art.º 1188º, nº2 do Cod. Civil); finalmente, de acordo com o **Princípio da Utilidade das Normas**, se o locatário fosse titular de um verdadeiro *direito real de gozo*, seria **desnecessário** o legislador consagrar, expressamente, esta possibilidade de recorrer ao *contencioso possessório* (que se saiba, não o faz, a respeito do **proprietário** nem do **usufrutuário** nem dos outros titulares de direitos reais de gozo!).

3º Argumento: “havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei” (art.º 1311º, nº2 do Cod. Civil) e o caso do locatário é um dos casos em que a simples exibição do *contrato de locação*, pelo locatário, fará sucumbir a *acção de reivindicação*, proposta pelo locador; isto traduz a *eficácia absoluta* do direito do locatário. **Crítica:** também os titulares de alguns **direitos obrigacionais**, com *eficácia meramente relativa*, podem, em certas circunstâncias, fazer **improceder a acção de reivindicação**, proposta pelo proprietário.

4º Argumento: “o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo” (art.º 1057º do Cod. Civil); portanto, o direito do locatário tem *eficácia absoluta*, é oponível “*erga omnes*”, incluindo ao *terceiro* que adquira a coisa ao anterior *locador*. **Crítica:** o direito do locatário tem **eficácia meramente relativa** quanto ao locador e ao transmissário, o que é perfeitamente normal nas relações obrigacionais; aliás, se o direito do locatário tivesse *eficácia absoluta*, o preceito em análise seria **desnecessário**.

Desmontada a argumentação de Menezes Cordeiro, já podemos, tranquilamente afirmar que, *nesta questão, colocamo-nos ao lado da posição esmagadoramente dominante na doutrina e na jurisprudência, ou seja, o locatário é titular de um direito de crédito, e não de um direito real de gozo.. O mesmo se passa, de resto, com o parceiro pensador e o comodatário.*

E a nossa opção nada tem a ver com critérios *quantitativos*; se chegássemos à conclusão que a opinião de Menezes Cordeiro era um *oásis de luz*, no meio de um *deserto de trevas*, seríamos os primeiros a reconhecê-lo. Mas não é. Aliás, até na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, à qual o eminente professor está ligado, não é seguida a *sistematização dos direitos reais* que aquele defende na sua obra.

Há, fundamentalmente, três argumentos que nos parecem decisivos para concluir o **óbvio** (tão óbvio que nem justificava qualquer discussão):

1º Argumento: menos importante que os outros dois, mas não dispiciendo é o argumento da **coerência sistemática**; se todos os *direitos reais de gozo* estão previstos no **Livro III do Código Civil** e a *locação* está prevista no **Livro II**, é porque não se trata de um direito real de gozo:

2º Argumento: é **literal**, mas elucida o espírito do *legislador*, quando os **artigos 1682º-A, nº1, a) e 1682º-A, nº2 do Cod. Civil** se referem à “alienação, oneração, **arrendamento** ou constituição de **outros direitos pessoais de gozo**”; parece, portanto, claro que o legislador considera que o direito do locatário é um direito de crédito, e não um direito *real* de gozo;

3º Argumento: afinal, o próprio **conceito de locação** responde, cabalmente, à questão debatida, quando refere que “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição” (art.º 1022º do Cod. Civil); deste modo, o locatário *não tem um poder directo e imediato sobre a coisa*, em face de todos os outros, mas, sim, o direito de exigir ao locador o gozo da coisa, ou seja, o locatário apenas tem direito a uma prestação; portanto, o direito do locatário tem uma **protecção especial**, mas essa protecção não chega ao ponto de converter um **direito de crédito** num direito real de gozo.

²⁹ “A locação diz-se **arrendamento** quando versa sobre coisa *imóvel*, **aluguer** quando incide sobre coisa *móvel*” (art.º 1023º do Cod. Civil).

c) o objecto mediato do Contrato-Promessa é um edifício ou fracção autónoma dele; assim, aplica-se este regime à generalidade dos **prédios urbanos** (*vivendas, moradias, apartamentos, lojas, garagens*), mas não se aplica aos *prédios rústicos*;

d) este regime aplica-se a prédios (ou fracções autónomas deles) **já construído, em construção ou a construir**; assim, cabe, aqui, claramente, a chamada *compra na planta ou no projecto* (prédio “a construir”); embora voltemos, mais tarde, a este assunto, destacamos, desde já, que só é possível a execução específica se o prédio já estiver construído (enquanto não estiver construído o prédio, não é possível a execução específica do contrato-promessa, porque *falta o objecto mediato*);

2º) Quanto aos REQUISITOS FORMAIS, estabelece o **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil** que o Contrato-Promessa, para além da(s) assinatura(s) da(s) parte(s) que se vincula(m), “deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respectiva de utilização ou de construção”.

Portanto, a lei impõe, neste regime, três requisitos:

a) tal como no regime do **art.º 410º, nº2 do Cod. Civil**, o Contrato-Promessa terá de ser **assinado por ambas as partes** (ou apenas pela parte que se vincula, se se tratar de uma Promessa Unilateral);

b) as assinaturas têm de ser objecto de **reconhecimento presencial**;

c) o notário tem de certificar a existência da **licença de utilização**, no caso dos prédios *já construídos*, ou da **licença de construção**, no caso dos prédios *em construção ou a construir*.

3º) Finalmente, quanto à SANÇÃO, ou seja, quanto aos efeitos da *inobservância da forma legal*, o **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil** ressalva que “o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte”.

Previamente e em geral, importa relembrar que os vícios formais dividem-se nos dois tipos constantes do quadro seguinte:

Vício Formal	NULIDADE ³⁰	ANULABILIDADE ³¹
--------------	------------------------	-----------------------------

³⁰ Normalmente, conduzem à **nulidade do contrato-promessa** os vícios formais (**art.º 220º do Cod. Civil**) e alguns vícios substanciais, como, por exemplo, o *negócio simulado* (**art.º 240º, nº2 do Cod. Civil**), o negócio sob *coacção física* (**art.º 246º do Cod. Civil**) ou a falta de *idoneidade do objecto negocial* (**art.º 280º do Cod. Civil**).

³¹ Normalmente, conduzem à **anulabilidade do contrato-promessa** os vícios substanciais, como, por exemplo: *menoridade* (**art.º 125º do Cod. Civil**); *interdição* (**art.ºs 148º a 150º do Cod. Civil**); *inabilitação* (**art.º 156º do Cod. Civil**); *erro-obstáculo* (**art.ºs 247º e 250º do Cod. Civil**); *erro-vício*

Art.º Cod. Civil	286º	287º
Prazo	Todo o tempo	1 ano, desde a cessação do vício
Legitimidade	Qualquer interessado	“principais” interessados
Oficiosidade	Sim	Não
Confirmação	Não	Sim
Efeitos	289º e ss. Cod. Civil ³²	289º e ss. Cod. Civil

Ora, a inobservância da forma legal prevista no **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil** leva a uma **invalidade mista**, pois combina características de *nulidade* e de *anulabilidade*.

Assim, e até de acordo com a **interpretação** que o **Assento do STJ nº 3/95** faz do preceito em análise, é de concluir que:

- o **promitente-comprador pode invocar, sempre, o vício de forma**; porém, há doutrina e jurisprudência que ressalvam que o promitente-comprador só não o poderá fazer, em caso de *abuso de direito*³³;

- o **promitente-vendedor só pode invocar o vício de forma, se provar** que este foi, culposamente, causado pelo promitente-comprador;

- esta *invalidade mista não é de conhecimento oficioso*³⁴ (*oficiosidade* é a possibilidade de o Tribunal agir, independentemente do impulso das partes);

- alguma doutrina³⁵ defende que este vício também pode ser invocado pelos *terceiros interessados*, como, por exemplo, os credores do promitente-vendedor.

Diz-se que estamos perante uma **invalidade mista**, porquanto é invocável a todo o tempo e por ambas as partes (características da *nulidade*), mas não é de conhecimento oficioso e só, excepcionalmente, pode ser invocado pelo promitente-vendedor (características da *anulabilidade*). Mais uma vez, é patente a intenção de proteger os *consumidores de habitação*.

(artos. 251º e 252º do Cod. Civil); *dolo* (art.º 254º do Cod. Civil); *coacção moral* (art.º 256º do Cod. Civil); *incapacidade acidental* (art.º 257º do Cod. Civil); *negócios usurários* (art.º 282º do Cod. Civil).

³² Os **efeitos** da *declaração de nulidade* e da *anulação* não afastam a eventual **responsabilidade civil** a que haja lugar.

³³ O **abuso de direito** vem previsto no **art.º 334º do Cod. Civil** e significa que “*é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito*”. Imaginemos que é o próprio promitente-comprador a provocar o desrespeito da forma legal e depois quer aproveitar-se disso... não é justo que o possa fazer! *Vd.*, neste sentido: LIMA, Fernando Andrade Pires de *et alii*, *op. cit.*, p. 361; DELGADO, Abel – *Do Contrato-Promessa*, 3ª ed.. Lisboa: Livraria Petrony, 1985, pp. 161-166.

³⁴ *Vd.*, em sentido contrário, VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral*, vol. I, 7ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Livraria Almedina, 1991, pp. 324-325.

³⁵ VARELA, João de Matos Antunes, *op. cit.*, pp. 324-325.

4º) “O direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º” (art.º 830º, nº3 do Cod. Civil).

Voltaremos a falar da “execução específica”, oportunamente, mas fica, desde já, a ideia de que, *ao contrário do que é regra*, nos casos do **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil**, a constituição de *sinal* não afasta a possibilidade de recurso à execução específica e mesmo uma *cláusula* em sentido contrário seria *nula* .

Só não será possível o recurso à execução específica, mesmo nos casos do art.º 410º, nº3, se for impossível o objecto (exs.: venda do prédio a terceiro, desde que o contrato-promessa não tivesse eficácia real; prédio não chegou a ser construído) ou se for impossível o suprimento da declaração de vontade (é, por exemplo, o caso da falta do consentimento conjugal, de que já falámos, ou da autorização do verdadeiro proprietário, quando a promessa incida sobre coisa alheia).

5º) Esta norma (*art.º 410º, nº3 do Cod. Civil*), introduzida pelo **DL nº 236/80, de 18 Julho** e aperfeiçoada pelo **DL nº 379/86, de 11 de Novembro**, visava, principalmente, realizar dois objectivos claros e nobres:

- protecção dos **consumidores de habitação**;
- combate à **construção clandestina**.

Capítulo II

Transmissão dos Direitos/Obrigações dos Promitentes

Como em qualquer Contrato, também no Contrato-Promessa, as partes originárias podem transmitir a sua posição contratual a outras pessoas.

Quanto às regras para esta transmissão, a lei distingue³⁶:

³⁶ Os **negócios *inter vivos*** destinam-se a produzir efeitos em *vida* das partes; é a *regra geral* nos negócios jurídicos.

Os **negócios *mortis causa*** destinam-se a produzir efeitos após a *morte* de alguma das partes; são excepcionais como o *testamento* ou o *pacto sucessório*.

- a) transmissão *mortis causa*;
- b) transmissão *inter vivos*.

10. Transmissão dos Direitos/Obrigações dos Promitentes, *mortis causa*

O que acontece se falecerem o promitente-vendedor ou o promitente-comprador?

“Os direitos e obrigações resultantes do contrato-promessa, que não sejam exclusivamente pessoais, transmitem-se aos sucessores das partes” (art.º 412º, nº1 do Cod. Civil).

Portanto, nesta matéria, o art.º 412º, nº1 do Cod. Civil consagra uma excepção e uma regra geral.

A excepção é a da não transmissão da posição contratual que seja **exclusivamente pessoal**.

Ou seja, é necessário considerar também a *vontade das partes*, mas, em geral, não se podem aplicar as regras sucessórias aos contratos-promessa que tenham por objecto **contratos prometidos em que seja relevante a pessoa** do contratante; é o caso, por exemplo, do *mandatário*, do *arrendatário*, do *trabalhador*, do *empregado* ou do *usufrutuário*.

Em termos quase caricaturais, pode dizer-se que se uma empresa celebrar um contrato-promessa de trabalho com um determinado advogado e este falecer, o contrato extingue-se; não se vai transmitir a posição contratual do advogado ao seu filho, que até pode nem ser advogado e, mesmo que o seja, pode não ser o que a empresa pretende.

A regra geral é a da aplicação das regras sucessórias³⁷. Assim, em princípio, se **A** e **B** celebram um contrato-promessa de compra e venda que tem por objecto um imóvel e um deles vem a falecer, **a sua posição contratual transmite-se aos herdeiros**.

Aplicam-se, assim, as regras sucessórias gerais, merecendo especial referência os normativos atinentes a: *títulos de vocação sucessória* (art.º 2026º do Cod. Civil); *espécies de sucessão legal* (art.º 2027º do Cod. Civil); *classes*

³⁷ “ Diz-se **sucessão** o chamamento de uma ou mais pessoas à titularidade das *relações jurídicas patrimoniais de uma pessoa falecida* e a consequente devolução dos bens que a esta pertenciam” (art.º 2024º do Cod. Civil).

de sucessíveis³⁸; *sucessão legítima*³⁹ (art. 2156º a 2178º, todos do Cod. Civil); *sucessão testamentária* (art. 2179º a 2334º, todos do Cod. Civil).

11. Transmissão dos Direitos/Obrigações dos Promitentes, *inter vivos*

“A transmissão por **acto entre vivos** está sujeita às regras gerais”. (art.º 412º, nº2 do Cod. Civil).

Neste sentido, quanto à transmissão *inter vivos*, há que distinguir duas situações:

1º) Cessão de Créditos⁴⁰ – será o caso em que um dos contraentes apenas tem um direito de crédito, por exemplo, o credor de uma *promessa unilateral*; nesta situação, em princípio, não é necessário o consentimento do promitente/devedor⁴¹, pois para este é relativamente indiferente a quem tem de pagar;

2º) Cessão da Posição Contratual - será o caso habitual em que ambos os contraentes têm direitos e obrigações; por exemplo, no *contrato-promessa de compra e venda* (o promitente-vendedor está “obrigado” a vender, mas pode

³⁸ O art.º 2133º, nº1 do Cod. Civil estabelece a **ordem subsidiária** por que são chamados os **herdeiros** à sucessão:

1º) *cônjuge (independentemente do regime de bens)* e *descendentes* (os filhos preferem aos netos, os netos aos bisnetos e assim sucessivamente);

2º) no caso de o falecido não deixar descendentes, sucedem-lhe *cônjuge* e *ascendentes* (os pais preferem aos avós, os avós aos bisavós e assim sucessivamente);

3º) *irmãos* e seus *descendentes* (sobrinhos);

4º) *outros colaterais até ao quarto grau* (portanto, os herdeiros legais vão até aos chamados *primos-direitos*);

5º) *Estado*.

³⁹“Entende-se por **legítima** a porção de bens de que o *testador não pode dispor*, por ser legalmente destinada aos *herdeiros legítimos*” (art.º 2156º do Cod. Civil); “são **herdeiros legítimos** o *cônjuge*, os *descendentes* e os *ascendentes*, pela ordem e segundo as regras estabelecidas para a sucessão legítima” (art.º 2157º do Cod. Civil).

No entanto, “o *autor da sucessão* pode, em *testamento*, com *expressa declaração da causa*, **deserdar o herdeiro legítimo**, quando se verifique alguma das seguintes ocorrências: ter sido o sucessível *condenado por algum crime doloso contra* a pessoa, bens ou honra do autor da sucessão, ou do seu *cônjuge*, ou de algum descendente, ascendente, adoptante ou adoptado, desde que ao crime corresponda pena superior a seis meses de prisão; ter sido o sucessível *condenado por denúncia caluniosa ou falso testemunho contra* as mesmas pessoas; ter o sucessível, sem justa causa, *recusado* ao autor da sucessão ou ao seu *cônjuge* os devidos *alimentos*” (art.º 2166º, nº1 do Cod. Civil).

⁴⁰ Em geral, a **transmissão de créditos e de dívidas** pode dar-se por:

-*cessão de créditos* (art. 577º a 588º, todos do Cod. Civil);

-*sub-rogação* (art. 589º a 594º);

-*transmissão singular de dívidas* (art. 595º a 600º).

⁴¹“O credor pode ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito, **independentemente do consentimento do devedor**, contanto que a cessão não esteja interdita por determinação da *lei* ou *convenção* das partes e o crédito não esteja, pela própria *natureza* da prestação, ligada à pessoa do credor (art.º 577º, nº1 do Cod. Civil).

“exigir” que a outra parte compre; o promitente-comprador está “obrigado” a comprar, mas pode “exigir” que a outra parte venda); nesta situação, é necessário o consentimento do outro promitente/credor⁴², pois para este é relevante a pessoa de quem tem de lhe pagar (por exemplo, a garantia patrimonial varia de pessoa para pessoa).

⁴² “No contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato, consinta na transmissão” (art.º 424º, nº1 do Cod. Civil).

Capítulo III

Eficácia do Contrato-Promessa

O grande objectivo deste *capítulo* é determinar quais os ***requisitos*** a que o contrato-promessa deverá obedecer, para poder vir a ter eficácia real; daí a nossa opção de incluir esta matéria na *primeira parte* do trabalho.

12. Eficácia Obrigacional e Eficácia Real

Nesta sede, importa saber quem fica vinculado pelo Contrato-Promessa.

Em geral, pode dizer-se que, no **Direito Civil Patrimonial**⁴³, há dois tipos de relações, quanto à eficácia⁴⁴:

- a) relações creditícias – normalmente, vinculam apenas duas partes⁴⁵ (os direitos de crédito têm eficácia “inter partes”); por exemplo, em princípio, um vulgar *contrato de compra e venda* apenas vincula o *comprador* e o *vendedor*;
- b) relações reais – normalmente, vinculam um sujeito activo e todos os outros cidadãos⁴⁶ (os direitos reais têm eficácia “erga omnes”); por exemplo, se x é proprietário de uma determinada casa, x tem, em princípio, o direito de impedir *qualquer outra pessoa* de entrar nessa casa.

E o Contrato-Promessa, produz efeitos relativamente a quem?

A regra geral é a da eficácia meramente obrigacional do Contrato-Promessa, ou seja, só estão vinculados pelo *contrato-promessa de compra e venda* o *promitente-vendedor* e o *promitente-comprador*.

Vamos tentar ilustrar esta regra geral com um **exemplo**: A promete vender um determinado terreno a B, por 10.000 contos; entretanto, A vende esse mesmo terreno a C, por 20.000 contos. Quais são os direitos de B (promitente-comprador)?

De acordo com esta regra geral:

⁴³ O Direito Civil divide-se em dois grandes ramos:

- **patrimonial**, que tutela os interesses das pessoas *avaliáveis em dinheiro*; cabem aqui os *direitos reais* (regulam a atribuição de bens e definem a sua utilização) e os *direitos de crédito* (correspondem à troca entre as pessoas de bens ou serviços avaliáveis em dinheiro);
- **não patrimonial**, que tutela os interesses das pessoas *não avaliáveis em dinheiro*; cabem aqui, entre outros, os direitos de *personalidade* e os direitos *pessoais de família*.

⁴⁴ Fundamentalmente, podem apontar-se cinco diferenças entre os *direitos de crédito* e os *direitos reais*. Os **direitos de crédito** têm *eficácia relativa*, são *insusceptíveis* de serem adquiridos por *usucapião*, estão no cerne do *circuito económico*, são *dinâmicos* e o objecto é *determinável*; os **direitos reais** têm *eficácia absoluta*, são susceptíveis de aquisição por *usucapião*, actuam *antes e depois* do circuito económico, são *estáticos* e o objecto é *determinado*.

⁴⁵ “Os factos sujeitos a registo, *ainda que não registados*, podem ser invocados entre as próprias partes e os seus herdeiros” (art.º 4, n.º1 do Cod. do Registo Predial).

⁴⁶ “Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da *data* do respectivo *registo*” (art.º 5º, n.º1 do Cod. do Registo Predial).

-B tem direito a ser **indemnizado** por A (promitente-vendedor), por exemplo, por via da restituição do *sinal em dobro*, como veremos adiante;

-B **não tem quaisquer direitos** sobre C, ou seja, este não pode ser obrigado a entregar-lhe o terreno, uma vez que é um *terceiro*, portanto é completamente alheio ao contrato celebrado entre B e A⁴⁷.

A exceção é a da eficácia real do Contrato-Promessa, ou seja, as partes podem **convencionar** que o Contrato-Promessa produza efeitos relativamente a **terceiros**. Quando assim for, já o B, do nosso *exemplo*, poderá *reivindicar* o terreno do C, *anulando* o negócio entre este e A; é por isso que alguma doutrina diz existir, aqui, um ***direito real de aquisição***.

13. Contrato-Promessa com Eficácia Real

Como é que uma Promessa pode ter eficácia real?

O **art.º 413º, nº1 do Cod. Civil** começa por delimitar quais os Contratos-Promessa a que *pode ser atribuída* eficácia real, sendo certo que o **objecto** desses contratos tem que **cumular duas características**:

1º) o objecto imediato é a “transmissão ou constituição de *direitos reais*” (já antes referimos que os direitos reais de gozo são: *propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície, servidões prediais e habitação periódica*); é o caso, por exemplo, do *contrato-promessa de compra e venda*, uma vez que está em causa o direito de propriedade;

2º) o objecto mediato corresponde a “bens *imóveis* ou *móveis sujeitos a registo*”; portanto, a eficácia real é possível, em regra, nos bens *imóveis* (prédios rústicos, prédios urbanos, etc.) e, só excepcionalmente, nos bens *móveis* (*automóveis, navios, aeronaves*).

Mas, mesmo que esteja em causa a “promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo” (**art.º 413º, nº1 do Cod. Civil**), **têm que se verificar mais três requisitos (formais) cumulativos**:

1º) as partes têm de fazer uma declaração expressa de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa⁴⁸ (**art.º 413º, nº1 do Cod. Civil e art.º 2º, nº1, f) do Cod. Registo Predial**);

⁴⁷ “Se o **terceiro** proceder com *dolo* ou *culpa* – pelo menos, com culpa grave – é também, a nosso ver, responsável, em termos de **responsabilidade extraobrigacional**”, in TELLES, Inocêncio Galvão, *op. cit.*, p. 88.

⁴⁸ “Estão igualmente sujeitas a *registo* as acções [judiciais] que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção” da promessa de alienação / oneração com eficácia real (**art.º 3º, nº1, a) do Cod. do Registo Predial**).

2º) “inscrição no registo” respectivo⁴⁹ (art.º 413º, nº1 do Cod. Civil); se estiver em causa um *imóvel*, inscrição na Conservatória do Registo *Predial*⁵⁰, se estiver em causa um *automóvel*, inscrição na Conservatória do Registo *Automóvel* e assim sucessivamente;

3ª) quanto à **forma** exigida para o *contrato-promessa com eficácia real*, o art.º 413º, nº2 do C.P.C. levanta **duas hipóteses**:

a) “deve constar de **escritura pública** a promessa a que as partes atribuam eficácia real”, se for essa a forma exigida para o Contrato Prometido; assim, deve constar de escritura pública, por exemplo, o *contrato-promessa de compra e venda de imóvel*, se se pretender que tenha **eficácia real**; mas deve ficar bem claro que o contrato-promessa de compra e venda de imóvel que não conste de escritura pública, não pode ter eficácia real, mas não deixa de ser **válido**, desde que respeite os requisitos do art.º 410º, nº2 ou nº3, consoante os casos;

b) “quando a lei não exija essa forma [escritura pública] para o contrato prometido, é bastante **documento particular com reconhecimento**” (por semelhança) das assinaturas das partes; deste modo, deverá constar de documento particular com reconhecimento presencial das assinaturas, por exemplo, o *contrato-promessa de compra e venda de automóvel*, para ter **eficácia real**; também aqui, não pode haver dúvidas de que o contrato-promessa de compra e venda de automóvel feito verbalmente, não pode ter eficácia real, mas é válido, de acordo com o art.º 219º do Cod. Civil.

Se faltar algum dos requisitos referidos, o Contrato-Promessa terá **eficácia meramente obrigacional** (apenas vinculará as partes), mas não terá eficácia real (não será oponível a terceiros).

Resta referir que, em princípio, no contrato-promessa sem eficácia real, não é possível a execução específica, caso a coisa tenha sido alienada a terceiro, enquanto que, em princípio, será sempre possível a execução específica no contrato-promessa com eficácia real, de acordo com a própria *natureza conceptual* desta figura (só assim não será se, por exemplo, não existir o objecto do contrato, como é o caso de um automóvel que ardeu ou de um prédio que não existe).

⁴⁹ “Existindo um *registo provisório de aquisição* com base em *contrato-promessa de alienação*, o **registo posterior de um arresto** sobre o mesmo prédio, feito em processo movido contra o *promitente-vendedor*, deverá ser efectuado como provisório por natureza” (ARC, de 14/12/2004).

⁵⁰ O *extracto da inscrição de promessa de alienação ou de oneração de bens* deve conter uma menção especial ao prazo da promessa, se estiver fixado (art.º 95º, nº1, d) do Cod. do Registo Predial).

PARTE II

OS EFEITOS DO CONTRATO-PROMESSA

Capítulo IV

Cumprimento e Não Cumprimento

14. Cumprimento

Na vida de qualquer Contrato, podem distinguir-se dois momentos: o da **celebração** e o da sua **execução**.

A celebração corresponde ao “nascimento” do Contrato, tendo a ver com os seus *requisitos*, de que tratámos na primeira parte deste trabalho.

Mas os Contratos, em princípio, não se celebram para “emoldurar e pendurar numa parede”. Os Contratos têm que ter “vida” e a “vida” de um Contrato corresponde à sua **execução**, ao seu cumprimento, ou seja, aos efeitos que o Contrato se destina a produzir, pois são estes que vão satisfazer as necessidades das partes contratantes (é dos *efeitos* do Contrato-Promessa que vamos cuidar doravante).

Assim, basicamente, a qualquer Contrato pode acontecer uma de **duas coisas**:

a) CUMPRIMENTO - acontece quando as partes, voluntariamente, realizam as obrigações que para elas resultam do Contrato, ou seja, quando o Contrato é executado nos seus *precisos termos*⁵¹; de forma mais simples, pode dizer-se que há “cumprimento do contrato” quando **tudo corre bem**, portanto, tal e qual conforme o previsto no próprio Contrato⁵².

As regras sobre Cumprimento estão previstas nos **art. 762º a 789º do Cod. Civil**.

Também no Contrato-Promessa, o Cumprimento é o cenário ideal, tal como no exemplo seguinte: hoje, A promete vender a B um automóvel, no próximo dia 1 de Abril de 2005; também hoje, B promete pagar a A 25.000 euros, pelo dito automóvel, no próximo dia 1 de Abril de 2005; chegado o dia 1 de Abril de 2005, A entrega o automóvel a B e B entrega os 25.000 euros a A. Portanto, neste caso, o Contrato Prometido (celebrado em 1 de Abril) será um cumprimento integral do Contrato-Promessa.

b) NÃO CUMPRIMENTO – acontece quando as partes não cumprem, voluntária e integralmente, as obrigações para elas resultantes do Contrato⁵³;

⁵¹ O art.º 406º, nº1 do Cod. Civil consagra o Princípio da Pontualidade, o que significa que “o contrato deve ser **pontualmente cumprido** [cumprimento *atempado e ponto por ponto*], e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”.

Como corolário deste princípio, pode dizer-se que “o *não cumprimento* de um contrato-promessa com as suas legais consequências, não resulta sempre e somente da *recusa de celebração do contrato prometido*, mas do *não cumprimento das várias cláusulas* a que se deve obedecer antes do contrato definitivo, tais como as relativas ao pagamento do preço pelo *promitente-comprador* e a entrega do objecto de promessa pelo *promitente-vendedor*” (Ac. do STJ, de 26/11/1981).

⁵² “O *registo de propriedade do imóvel*, feito pelo *promitente-vendedor*, em seu nome e baseado na *usucapião*, satisfaz à exigência de cláusula do contrato-promessa, de obtenção da necessária documentação para a realização da escritura de compra e venda, nomeadamente da *certidão de teor* da Conservatória do Registo Predial onde consta a inscrição do direito de propriedade em nome do *promitente-vendedor*” (ARC, de 2/11/2004).

⁵³ “Viola o princípio geral da boa fé no cumprimento das obrigações, o *promitente cessionário* que, durante todo o prazo fixado para a celebração do contrato prometido, *não faz qualquer diligência para averiguar se um terceiro*, cuja autorização é *condição suspensiva* do negócio, a concede ou não,

de forma mais simples, o “não cumprimento do contrato” significa que **alguma coisa correu mal**.

15. Não Cumprimento

Definido o “não cumprimento”, importa referir que o legislador português estabelece **duas classificações** sobre o não cumprimento dos contratos, em geral:

1º) classificação quanto à **causa**;

2º) classificação quanto aos **efeitos**.

1º) Quanto à CAUSA, distinguem-se **dois tipos** de “não cumprimento”:

a) “**Impossibilidade do cumprimento e mora não imputáveis ao devedor**” (artos. 790º a 797º do Cod. Civil); são casos em que o devedor não pode ser responsabilizado pela falta de cumprimento⁵⁴; no *exemplo do automóvel*, que referimos há pouco, podia acontecer que, sem qualquer culpa de A, o automóvel se incendiasse e já não pudesse ser entregue a B (impossibilidade do cumprimento);

b) “**Falta de cumprimento e mora imputáveis ao devedor**”⁵⁵ (artos. 798º a 812º do Cod. Civil); são casos de *responsabilidade civil contratual* do devedor, prevista nos artos. 798º a 800º e 483º e seguintes, todos do Cod.

incumprindo, assim, um dever acessório decorrente do facto de lhe competir a *marcação* da data de outorga do *contrato definitivo*” (Ac. do STJ, de 23/10/2003).

⁵⁴ “A obrigação extingue-se [com restituição do que houver sido prestado] quando a prestação se torne *impossível por causa não imputável* ao devedor” (art.º 790º, nº1 do Cod. Civil). Há *impossibilidade objectiva* da prestação, quando, sem qualquer responsabilidade do devedor, por exemplo, um prédio cai ou um automóvel é furtado.

“A *impossibilidade relativa à pessoa do devedor* importa igualmente a extinção da obrigação [com restituição do que houver sido prestado], se o devedor, no cumprimento desta, não puder fazer-se *substituir por terceiro*” (art.º 791º do Cod. Civil). Portanto, os efeitos da *impossibilidade subjectiva* (por exemplo, doença súbita do devedor) variam consoante a prestação seja *fungível* ou *não fungível*.

“Quando no **contrato bilateral uma das prestações se torne impossível**, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa [artigos 473º a 482º, todos do Cod. Civil]” (art.º 795º, nº1 do Cod. Civil). Dá-se, assim, uma **restituição em singelo** do que tiver sido prestado (por exemplo, do *signal*); não há lugar a qualquer *indenização*.

⁵⁵ A mora (tal como o *não cumprimento*, como veremos) até pode ser imputável a ambos os promitentes. É essa situação que está plasmada no ARG, de 31/03/2004:

“*Não tendo sido convencionado qualquer prazo* para a outorga da escritura está-se no domínio das **obrigações puras**, em que o credor tem o direito de exigir *a todo o tempo* o cumprimento da obrigação, o que se concretizaria na *marcação da escritura por um dos contraentes* e na subsequente notificação da contraparte.

Não tendo assim procedido, tudo se passa como se tratasse de um mero retardamento da obrigação de celebrar o contrato prometido, que se presume imputável a ambas as partes”.

Civil, ou seja, são situações em que a falta de cumprimento ou a mora levam a que o *devedor* fique obrigado a *indemnizar o credor*.

2º) Quanto ao EFEITO, distinguem-se **três tipos** de “não cumprimento”:

a) Não Cumprimento Definitivo – é impossível o cumprimento; no exemplo do automóvel seria o caso de A se recusar a entregar o automóvel a B ou até de, entretanto, o ter vendido a C.

b) Mora – o cumprimento ainda é possível e ainda conserva interesse para o outro contraente, mas o devedor não o efectuou “no tempo devido” (**art.º 804º, nº2 do Cod. Civil**), ou seja, está *atrasado*; no exemplo do automóvel, seria o caso de, no dia 8 de Abril, A ainda não ter entregue o automóvel a B⁵⁶.

Por vezes, é difícil distinguir a *mora* do *não cumprimento definitivo*⁵⁷, mas esta questão é esclarecida pelo **art.º 808º, nº1 do Cod. Civil**. Assim, “se o credor, em consequência da mora, perder o interesse⁵⁸ que tinha na prestação [“a perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente” (**art.º 808º, nº2 do C.C.**)] ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor [é a chamada *interpelação admonitória*⁵⁹], considera-se para todos os efeitos **não cumprida a obrigação**”.

c) Cumprimento Defeituoso – o devedor realiza a sua prestação, mas não exactamente nos termos previstos no Contrato; no exemplo do automóvel, A e B tinham combinado que os estofos do carro seriam em pele e, afinal, eram em material sintético.

⁵⁶ Também consubstancia *mora* o atraso na obtenção de licença de habitabilidade (**ARE, de 2/05/2002**).

⁵⁷ A regra geral é a *mora* e a excepção é o *não cumprimento definitivo* (**Ac. STJ, de 21/01/2003**). “Quando haja *mora por parte do promitente-comprador* na entrega de uma das prestações do sinal convencionado e quando o *promitente-vendedor não cumpra* o aludido contrato, vendendo o bem objecto do contrato-promessa a *terceiro*, há que atentar se aquele incumprimento não resultou da desistência do contrato por parte do comprador, não reforçando, por isso, o sinal” (**ARG, de 14/04/2004**).

⁵⁸ As partes podem definir, no próprio contrato-promessa, quando é que a *mora* consubstancia *perda de interesse* (não cumprimento definitivo) na celebração do contrato prometido (**Ac. do STJ, de 28/10/2003**).

⁵⁹ “A não verificação do pressuposto da mora torna contraproducentes as admonições [...] com vista à consecução do efeito de *incumprimento definitivo*.”

Segundo o **princípio do tu quoque** – exigência do *sinallagma funcional* nos *contratos bilaterais perfeitos* – aquele dos contraentes que não se mantém fiel ao contrato não pode, enquanto perdurar a situação, fazer valer quaisquer direitos emergentes de violações contratuais da contraparte” (**Ac. do STJ, de 25/03/2004**).

De acordo com o **Ac. do STJ, de 18/11/2004** (vd., no mesmo sentido, o **Ac. do STJ, de 11/01/2005**), a “*interpelação admonitória* tem que conter **três elementos**”:

- a) a *intimação* para o cumprimento;
- b) a fixação de um *termo peremptório* [razoável] para o cumprimento;
- c) *admonição* ou a cominação (*declaração admonitória*) de que a obrigação se terá por *definitivamente não cumprida* se não se verificar o cumprimento dentro do prazo. Trata-se, pois, de uma declaração intimidativa”.

Quanto ao Não Cumprimento do Contrato-Promessa, ele segue, em princípio, as **regras gerais** previstas para o Não Cumprimento de **qualquer contrato**, das quais nos poderemos vir a ocupar mais tarde.

Onde o Contrato-Promessa tem regras **verdadeiramente específicas** é a propósito do **não cumprimento definitivo imputável a algum dos promitentes**.

16. Não Cumprimento do Contrato-Promessa

Genericamente, pode dizer-se que, quando um dos promitentes não cumpre o contrato-promessa⁶⁰, o promitente não faltoso pode ter **dois tipos de direitos**:

a) direito à **resolução** (cessação) do contrato e a receber uma **indenização** da outra parte, fundada nos danos sofridos com o não cumprimento do contrato-promessa; esta indenização está relacionada com os conceitos de *sinal*, *cláusula penal* ou *responsabilidade civil contratual geral*;

b) direito a exigir o **cumprimento coactivo** do contrato; é a chamada *execução específica*, o que é compatível com uma *indenização moratória* (indenização pelos danos sofridos com o atraso no cumprimento).

⁶⁰ Entre muitos outros, podem ser motivos de não cumprimento por parte do promitente-transmitente: perda do interesse no negócio; venda a outra pessoa; não obtenção de um consentimento necessário para o contrato prometido; falha da aquisição do objecto mediato do contrato-promessa, quando este incidisse sobre coisa alheia; não concretização da aquisição de uma casa, que passaria a ser a nova residência do promitente-transmitente; falta do *registo* do prédio até à data limite para a celebração do contrato prometido (**Ac. do STJ, de 12/10/2004**); falta do *cancelamento da hipoteca*, se o promitente-vendedor se comprometera a que o prédio estivesse *livre de ónus e encargos*, na data prevista para a celebração do contrato prometido (**Ac. do STJ, de 7/06/1938 e Ac. do STJ., de 27/01/2005**); *não apresentação dos documentos* necessários à celebração da escritura definitiva (**Ac. do STJ, de 27/01/2005**).

Entre muitos outros, podem ser motivos de não cumprimento por parte do promitente-transmissário: não cumprimento de prazo essencial; desistência do negócio; não obtenção do financiamento necessário. Para acautelar o caso de não conseguir obter o respectivo **financiamento**, o promitente-comprador pode, no próprio contrato-promessa, fazer depender a celebração do contrato prometido do dito financiamento; assim, terá direito à *restituição* do sinal prestado, por *impossibilidade* da prestação, enquanto que, de outra forma, *perderia* o sinal, por *incumprimento*.

Capítulo V

Sinal

17. Conceito de *Sinal*

SINAL é a **coisa** (dinheiro, coisa fungível, coisa não fungível) que **um dos contraentes entrega ao outro**, no momento da *celebração* do contrato ou em momento *posterior*⁶¹.

Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível". (**art.º 442º, nº1 do Cod. Civil**).

O *sinal* é, no fundo, uma **cláusula** que depende do negócio em que se insere, tanto podendo acompanhar o **contrato-promessa** como o **contrato definitivo**⁶².

Importa **distinguir** os dois sentidos do *sinal*:

a) SINAL CONFIRMATÓRIO - o sinal é uma prova da **seriedade** do propósito negocial das partes e, ao mesmo tempo, uma **garantia** do cumprimento desse propósito;

b) SINAL PENITENCIAL – o sinal é antecipação e **medida da indemnização** devida por um contraente ao outro, na hipótese de o contrato **não vir a ser cumprido**; alguma doutrina chama-lhe “sinal penal” no sentido de fixar a pena ou castigo a aplicar ao contraente faltoso⁶³.

A partir de agora, vamos centrar-nos no *sinal penitencial*, pois é o sentido que mais nos interessa.

18. Sinal e Antecipação do Cumprimento

“Se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal” (**art.º 440º do Cod. Civil**).

Portanto, para a generalidade dos contratos, a lei estabelece uma **presunção relativa de antecipação de cumprimento**⁶⁴, ou seja, as partes é

⁶¹ O **ARL de 18/03/2003** acrescenta que o sinal até pode ser constituído em momento *anterior* ao da celebração do contrato.

⁶² O pagamento de sinal, em si mesmo, não está sujeito a qualquer formalismo específico (**ARL de 18/03/2003**).

⁶³ “Assim e porque *nenhuma* disposição legal dá às partes o *direito de se arrepender*, no caso da existência do sinal, *não vejo* maneira de se poder concluir que possa este ter o carácter de *arras penitenciais*”, in DELGADO, Abel – *Do Contrato-Promessa*, 3ª ed.. Lisboa: Livraria Petrony, 1985, p. 172.

⁶⁴ “**Presunções** são as ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido” (**art.º 349º do Cod. Civil**). “Quem tem a seu favor a *presunção legal* escusa de provar o facto a que ela conduz” (**art.º 350º, nº1 do Cod. Civil**), mas as **presunções relativas** podem “ser ilididas

que têm o ónus de provar que tiveram a intenção de constituir um *sinal penitencial*⁶⁵ (a antecipação de cumprimento é compatível com o sinal confirmatório, mas é incompatível com o sinal penitencial).

Resta referir que alguma doutrina entende que esta norma não se aplica ao contrato-promessa⁶⁶ e é pacífico que o **art.º 442º do Cod. Civil**, de que falaremos adiante, não se aplica aos casos de *antecipação do cumprimento*.

Já quanto ao **contrato-promessa de compra e venda**, “presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento de preço” (**art.º 441º do Cod. Civil**).

Assim, para os contratos-promessa de compra e venda, há uma **presunção relativa de sinal penitencial**⁶⁷ e, mesmo que o contrato diga “*esta quantia foi entregue a título de princípio de pagamento...*”, a dita presunção continua a funcionar, pelo que, ao contrário dos outros contratos, o carácter de sinal não tem que ser expressamente convencionado.

A doutrina divide-se sobre se este preceito legal se aplica apenas aos contratos-promessa de compra e venda⁶⁸ ou também aos contratos-promessa que não sejam de compra e venda⁶⁹.

19. Sinal como Medida da Indemnização

mediante prova em contrário” (**art.º 350º, nº2 do Cod. Civil**); há, portanto, uma *inversão do ónus da prova*.

⁶⁵ “Não constituem sinal as quantias entregues à promitente-vendedora pela contraparte que não assumiu a obrigação de comprar o bem prometido vender” (**ARE, de 28/10/2004**).

⁶⁶ A haver começo de cumprimento, é relativamente ao **contrato prometido**; portanto, estaria em causa um momento *anterior* à celebração do contrato, enquanto que o **sinal**, em regra, é constituído no momento da *celebração* do contrato ou em momento *posterior*. Acresce que o **sinal** é uma *prestação de coisa*, enquanto que o objecto do **contrato-promessa** é uma *prestação de facto* jurídico positivo.

⁶⁷ Neste sentido, ABEL DELGADO (*op. cit.*, p. 174), DIAS MARQUES e ALMEIDA COSTA. Em sentido contrário, LOPES, Baptista – *Do Contrato de Compra e Venda*, p. 241.

⁶⁸ No sentido de que o **art.º 441º do Cod. Civil** aplica-se apenas aos contratos-promessa de **compra e venda**, argumenta-se que não se pode *presumir* o carácter penitencial do sinal, porque este tem que ser *convencionado, expressamente*. *Vd.*, neste sentido, ANTUNES VARELA, *op. cit.*. Pelo contrário, ABEL DELGADO (*op. cit.*, p. 174) e DIAS MARQUES entendem que o **art.º 441º do Cod. Civil** aplica-se a quaisquer contratos-promessa.

⁶⁹ Mas já foi reconhecido que a referida norma aplica-se aos contratos-promessa de constituição do direito de habitação (**Ac. STJ, de 24/11/1983**).

Também já se reconheceu que “a *presunção de sinal* do **art.º 441º do CC** é aplicável a todos os contratos-promessa que tenham por *objecto* a celebração de qualquer contrato oneroso alienatório do direito de propriedade, designadamente do contrato de trespasse” (**Ac. do STJ, de 9/10/2003**).

É mais rigoroso falar em “Promitente-Transmitente” e “Promitente-Transmissário”, pois, como temos referido várias vezes, o objecto de um contrato-promessa pode não ser a compra e venda⁷⁰. No entanto, por razões de simplificação de linguagem, vamos usar as expressões *Promitente-Vendedor* e *Promitente-Comprador*.

Nesta fase, atinente ao *sinal como medida da indemnização*, importa distinguir três cenários:

A)Direitos do Promitente-Vendedor, em caso de incumprimento pelo Promitente-Comprador;

B) Direitos do Promitente-Comprador, em caso de incumprimento pelo Promitente-Vendedor e caso não tenha havido “tradição da coisa”;

C) Direitos do Promitente-Comprador, em caso de incumprimento pelo Promitente-Vendedor e caso tenha havido *tradição da coisa*.

A)Direitos do Promitente-Vendedor, em caso de incumprimento pelo Promitente-Comprador

Quanto à indemnização, “se quem constitui o sinal deixar de cumprir⁷¹ a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue” (**art.º 442º, nº2 do Cod. Civil**⁷²).

Quanto à execução específica do contrato-promessa, “se alguém estiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida” (**art.º 830º, nº1 do Cod. Civil**); mas “entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal” (**art.º 830º, nº2 do Cod. Civil**).

Pelo exposto, verifica-se que o Promitente-Vendedor tem **dois direitos alternativos**:

1º) direito ao sinal entregue pelo promitente-comprador, ou seja, este perde o sinal a favor daquele, como castigo pelo seu incumprimento; assim, se o promitente-comprador entregou 10.000 euros ao promitente-vendedor, a título de sinal, e não cumpre o contrato-promessa, o promitente-vendedor tem direito a ficar com esses 10.000 euros; “na ausência de estipulação em

⁷⁰ O **art.º 442º do Cod. Civil** também se aplica aos casos de **promessa unilateral**, excepto se esta resultar de *redução* de um contrato parcialmente nulo; mas será, sempre, necessário atender ao critério da *vontade hipotética das partes*.

⁷¹ Pressupõe-se o **incumprimento definitivo**, não bastando a simples *mora* (**ARG, de 31/03/2004**).

⁷² Entendemos que esta norma, bem como o **art.º 442º, nº3 do Cod. Civil**, não se pode aplicar apenas aos casos do art.º 410º, nº3 do Cod. Civil. *Vd.*, em sentido contrário, LIMA, Fernando Andrade Pires de *et alii*, *op. cit.*, pp. 395 e 396.

contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal” (art.º 442º, nº4 do Cod. Civil);

2º) direito a requerer a execução específica do contrato-promessa; sejamos claros, a **regra geral** é a de que, quando se constitui sinal, *não há lugar à execução específica*, mas há **casos excepcionais** em que, mesmo havendo sinal, é possível requerer a execução específica:

-“o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º” (art.º 830º, nº3 do Cod. Civil);

-nos casos de contrato-promessa com eficácia real, pela própria natureza conceptual desta figura, a que já nos referimos, é, por princípio, possível a execução específica;

-nos casos em que as partes constituem sinal, mas convencionam, expressamente, a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa;

-nos casos em que o sinal é meramente confirmatório.

B) Direitos do Promitente-Comprador, em caso de incumprimento pelo promitente-vendedor e caso não tenha havido “tradição” da coisa

Previamente, importa referir que a **tradição da coisa** significa a transferência do domínio material sobre ela, ou seja, acontece, por exemplo, quando ao promitente-comprador são entregues as chaves da habitação⁷³ ou lhe é dada autorização para começar a fazer obras no terreno.

Quanto à indemnização, se o não cumprimento do contrato for devido ao promitente-vendedor, tem o promitente-comprador “a faculdade de exigir o dobro do que prestou” (art.º 442º, nº2 do Cod. Civil).

Quanto à execução específica do contrato-promessa, vale tudo quanto dissemos anteriormente.

Assim, o Promitente-Comprador tem **dois direitos alternativos**:

1º) direito à restituição em dobro do sinal que entregou ao promitente-vendedor; deste modo, se o promitente-comprador entregou 10.000 euros, a título de sinal, ao promitente-vendedor e este não cumpre o contrato-promessa, então, o promitente-vendedor tem que entregar ao promitente-comprador 20.000 euros (*restituição de 10.000 euros que são indevidos*, uma vez que o contrato prometido não se chegou a realizar e entrega de *mais 10.000 euros como castigo pelo incumprimento do contrato-promessa*); também nos casos de pagamento do dobro do sinal, em princípio, não há lugar a qualquer outra

⁷³ Mas não há “tradição” da coisa, quando apenas um dos cônjuges entrega a chave de coisa comum (Ac. do STJ, de 4/04/2002)

indenização pelo não cumprimento do contrato (**art.º 442º, nº4 do Cod. Civil**), mas isto não é incompatível com as *benfeitorias*, com os *juros* (sobre o pagamento de indenização pelo não cumprimento) ou com a possibilidade de as partes *convencionarem, expressamente*, outras indenizações;

2º) direito a requerer a execução específica do contrato-promessa, nos casos excepcionais em que, mesmo havendo sinal, é possível requerer a execução específica:

-“o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º” (**art.º 830º, nº3 do Cod. Civil**);

-nos casos de contrato-promessa com eficácia real, pela própria natureza conceptual desta figura, a que já nos referimos, é, por princípio, possível a execução específica;

-nos casos em que as partes constituem sinal, mas convencionam, expressamente, a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa;

-nos casos em que o sinal é meramente confirmatório.

C) Direitos do Promitente-Comprador, em caso de incumprimento pelo promitente-vendedor e caso tenha havido “tradição” da coisa⁷⁴

Quanto à indenização, se o não cumprimento do contrato for devido ao promitente-vendedor, tem o promitente-comprador “a faculdade de exigir o *dobro do que prestou* ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à *data do não cumprimento da promessa*, com *dedução do preço convencionado*, devendo ainda ser-lhe *restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago*” (**art.º 442º, nº2 do Cod. Civil**); é o chamado **aumento do valor da coisa**⁷⁵. Mantêm-se válidas as considerações sobre o **art.º 442º, nº4 do Cod. Civil**.

No entanto, “se o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa” (**art.º 442º, nº3 do Cod. Civil**), não sendo possível essa oposição pelo promitente-vendedor, nas duas situações do **art.º 808º, nº1 do Cod. Civil** (nestes dois casos, continua a prevalecer o *aumento do valor da coisa*):

⁷⁴ O *aumento do valor da coisa* e o alargamento da possibilidade de recurso à *execução específica* foram medidas introduzidas pelo **DL nº 236/80, de 18 de Julho**, na sequência da forte *desvalorização da moeda* que estava a acontecer.

⁷⁵ VARELA, Antunes, *op. cit.*, p. 340, considera que a segunda parte do **art.º 442º, nº2 do Cod. Civil** só se aplica aos casos do art.º 410º, nº3 do Cod. Civil, mas não é seguido pela generalidade da doutrina.

-o promitente-comprador perdeu, objectivamente, o interesse que tinha no contrato prometido;

-o promitente-vendedor não cumpriu o prazo que o promitente-comprador lhe fixara na *notificação admonitória*.

Acresce que **goza do direito de retenção**⁷⁶ “o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real⁷⁷ que *obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido*⁷⁸, sobre essa coisa⁷⁹, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte” (**art.º 755º, nº1, f) do Cod. Civil**) e apenas até ao momento do pagamento da respectiva indemnização; este direito de retenção tanto serve de garantia⁸⁰ ao pagamento

⁷⁶ Tem havido que se refira a uma eventual *inconstitucionalidade* do direito de retenção, mas, claramente, o direito de retenção não é inconstitucional. De qualquer modo, importa referir que estariam em causa os seguintes **artigos da C.R.P.**:

art.º 13º “Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei”;

art.º 62º, nº1 “A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”;

art.º 165º, nº1, b) “É da *exclusiva competência* da Assembleia da República legislar sobre [direitos, liberdades e garantias], salvo *autorização ao Governo*”.

Vd., no sentido da *constitucionalidade* do direito de retenção, o **ARE, de 25/11/2004**:

“Não há aqui qualquer inconstitucionalidade dos artos. 754º, 755º, nº1, f) e 759º, nº2 do CC porquanto houve uma manifesta e clara opção do legislador no sentido de contemplar o direito de retenção do *promitente-comprador de fracção autónoma com tradição da coisa*, na lógica da tutela do consumidor, o que constitui um imperativo constitucional em que o legislador deu primazia aos **aspectos sociais**, prevalecendo justificadamente os interesses do **promitente-comprador** no conflito de direitos entre *instituições de crédito* credoras do promitente-vendedor e aqueles interesses”.

⁷⁷ Já referimos que são **direitos reais de gozo**: *propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície, servidões prediais e habitação periódica*.

⁷⁸ “O terceiro, arrendatário do prédio e que por contrato-promessa o prometeu comprar e também por esse título o está a deter, goza sobre ele do **direito de retenção**, que prevalece sobre a *hipoteca* e esta sobre a *penhora* desse mesmo prédio” (**Ac. do STJ, de 12/02/2004**).

⁷⁹ “Tendo havido *tradição de fracção de prédio urbano*, o **promitente-comprador** goza do direito da sua **retenção**, mesmo que o edifício ainda não esteja submetido ao regime de propriedade horizontal” (**Ac. do STJ, de 12/03/1996**).

⁸⁰ “Recaindo o direito de retenção sobre **coisa imóvel**, o respectivo titular, enquanto não entregar a coisa retida, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário, e de ser pago com preferência aos demais credores do devedor” (**art.º 759º, nº1 do Cod. Civil**) e “o direito de retenção prevalece neste caso sobre a *hipoteca*, ainda que esta tenha sido registada anteriormente” (**art.º 759º, nº 2 do Cod. Civil**).

Mas, “é evidente que o imóvel, continuando na *titularidade do devedor executado*, não obstante o *direito de retenção do promitente-comprador* que sobre ele venha a recair, pode ser penhorado [pelos credores do promitente-vendedor faltoso]”, in VARELA, João de Matos Antunes, *op. cit.*, p. 343. *Vd.*, no mesmo sentido, o **ARE, de 22/01/2004**, o **ARL, de 17/02/2004** e o **Ac. do STJ, de 12/02/2004**, que refere que “por isso, o *promitente-comprador*, que goza do *direito de retenção* não pode deduzir embargos de terceiro à penhora que atinja o [mesmo] prédio, devendo, antes, *reclamar* o respectivo crédito no **concurso de credores** no processo executivo”.

Aliás, “não faz a sentença [que reconheça um direito de **retenção**, sobre uma fracção autónoma, ao *promitente-comprador*] caso julgado em relação a todos aqueles, juridicamente interessados [v.g., o titular de **hipoteca** sobre tal fracção autónoma], que *não hajam tido intervenção no processo* em que tal sentença foi proferida” (**ARC, de 2/03/2004**).

do *dobro do sinal* como ao do *aumento do valor da coisa* e é oponível ao devedor e ao *terceiro adquirente* da coisa retida⁸¹.

O **direito de retenção** é um **direito real de garantia**, mas extingue-se com a *venda em execução*⁸².

Quanto à execução específica do contrato-promessa, vale tudo quanto dissemos anteriormente.

Assim, neste terceiro e último cenário, o **Promitente-Comprador tem três opções possíveis**:

1º) direito à restituição do sinal em dobro e direito de retenção;

2º) direito ao aumento do valor da coisa (com a ressalva do **art.º 442º, nº3**, conjugado com o **art.º 808º, nº1**) e direito de retenção;

3º) direito a requerer a execução específica do contrato-promessa, nos **casos excepcionais** em que, mesmo havendo sinal, é possível requerer a execução específica:

-“o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º” (**art.º 830º, nº3 do Cod. Civil**);

-nos casos de contrato-promessa com eficácia real, pela própria natureza conceptual desta figura, a que já nos referimos, é, por princípio, possível a execução específica;

-nos casos em que as partes constituem sinal, mas convencionam, expressamente, a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa;

-nos casos em que o sinal é meramente confirmatório.

⁸¹ Neste sentido: **Ac. do STJ, de 27/05/2004**; **ARE, de 25/11/2004**.

⁸² Neste sentido: o **ARE, de 22/01/2004** e o **ARL, de 17/02/2004**.

Capítulo VI

Cláusula Penal

Relativamente à *cláusula penal*, importa focar quatro aspectos:

a) conceito;

- b) funcionamento;
- c) redução equitativa;
- d) relação com a *execução específica*.

20. Conceito de *Clausula Penal*

O **art.º 810º, nº1 do Cod. Civil** define a *cláusula penal* como a possibilidade que as partes têm de “fixar por acordo o montante da indemnização exigível”.

Assim, em *qualquer contrato*, incluindo, naturalmente, o *Contrato-Promessa*, as partes podem convencionar, desde logo, qual o montante da indemnização que cada um dos contraentes terá de pagar ao outro, caso venha a não cumprir o contrato. A prévia fixação da **cláusula penal** dispensa o contraente não faltoso de provar que teve *prejuízo* e qual o seu *montante*.

Quanto à forma, “a cláusula penal está sujeita às formalidades exigidas para a obrigação principal, e é nula se for nula esta obrigação” (**art.º 810º, nº2 do Cod. Civil**).

Portanto, como a cláusula penal é uma *cláusula acessória*, ela está sujeita às formalidades da obrigação principal; deverá ser *escrita* se o Contrato-Promessa estiver sujeito ao regime do **art.º 410º, nos. 2 ou 3 do Cod. Civil**; pode ser *verbal*, se houver liberdade de forma para o Contrato-Promessa.

21. Funcionamento da *Cláusula Penal*

O **art.º 811º, nº1 do Cod. Civil** estabelece que “o credor não pode exigir, cumulativamente, o cumprimento coercivo da obrigação principal e o pagamento da cláusula penal, salvo se esta tiver sido estabelecida para o atraso da prestação; é nula qualquer estipulação em contrário”.

Deste preceito, retiram-se três conclusões:

1ª) a *cláusula penal* não é cumulativa com a *execução específica* do contrato. Assim, em princípio, o promitente não faltoso terá de optar por uma de duas soluções: ou exige o *cumprimento coercivo* do contrato, se isso lhe for possível; ou opta pela resolução do contrato e, nessa altura, poderá exigir ao promitente faltoso uma *indemnização* pelo incumprimento do outro promitente; o que credor não poderá desejar é *sol na eira e chuva no nabal*.

2ª) a *cláusula penal pelo incumprimento* é diferente da *cláusula penal moratória*, sendo esta última compatível com o cumprimento do contrato.

3ª) o art.º 811º, nº1 do Cod. Civil é uma **norma imperativa**, ou seja, não pode ser afastada pela vontade das partes (ao contrário das normas supletivas).

“O estabelecimento da cláusula penal obsta a que o credor exija indemnização pelo dano excedente, salvo se outra for a convenção das partes” (**art.º 811º, nº2 do Cod. Civil**).

Há, portanto, uma regra geral de limitação da responsabilidade civil ao montante da cláusula penal; assim, se o promitente não faltoso tiver, com o incumprimento da outra parte, um prejuízo de 10.000 euros, mas a cláusula penal for de 5.000 euros, em princípio, apenas terá direito a este montante indemnizatório. No entanto, isto não impede que as partes convençionem um *suplemento indemnizatório* para o caso de o dano ser superior à cláusula penal nem a existência de *juros* sobre o pagamento da cláusula penal.

Mas “o credor não pode em caso algum exigir uma indemnização que exceda o valor do prejuízo resultante do incumprimento da obrigação principal” (**art.º 811º, nº3 do Cod. Civil**), ou seja, o montante do dano pode ser superior ao da cláusula penal, mas não pode ser inferior (limite do *dano real*).

22. Redução Equitativa da Cláusula Penal

“A cláusula penal pode ser reduzida pelo tribunal⁸³, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente; é nula qualquer estipulação em contrário” (**art.º 812º, nº1 do Cod. Civil**).

Esta **norma imperativa** é um corolário do que vimos, anteriormente, isto é, o tribunal pode reduzir a cláusula penal ao valor do dano real.

23. Relação da Cláusula Penal com a Execução específica

A **regra geral** é a de que, tal como com o *signal*, a fixação de uma cláusula penal afasta a possibilidade de o promitente não faltoso requerer a execução específica do contrato-promessa (**art.º 830º, nº2 do Cod. Civil**).

Há, no entanto, **três casos excepcionais** em que, mesmo havendo cláusula penal, é possível ao promitente não faltoso *requerer a execução específica do contrato-promessa*:

-“o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº3 do artigo 410º” (**art.º 830º, nº3 do Cod. Civil**);

-casos de contrato-promessa com eficácia real, pela própria natureza conceptual desta figura, a que já nos referimos;

⁸³ O valor excessivo da cláusula penal é uma **excepção peremptória**, que deve ser *invocada e provada* pelo devedor (ARL, de 6/03/2003).

-casos em que as partes fixam cláusula penal, mas convencionam, expressamente, a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa.

Capítulo VII

Execução Específica

24. Conceito de *Execução Específica*

Como já vimos, quando um dos promitentes incumpe o contrato-promessa, o **promitente não faltoso tem, teoricamente, duas opções possíveis**:

a) ou já não tem interesse no cumprimento do contrato-promessa e opta pela sua resolução, exigindo ao promitente faltoso uma **indenização pelo incumprimento** do mesmo (foi o que vimos, a propósito do *sinal* e da *cláusula penal*);

b) ou continua interessado no cumprimento do contrato-promessa e **exige ao promitente faltoso esse mesmo cumprimento**⁸⁴; é aqui que entronca a figura da *execução específica*, de que nos vamos ocupar doravante.

O **conceito de Execução Específica** consta do **art.º 830º, nº1 do Cod. Civil**: “se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, **obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso**, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida”.

Assim, o que é que acontece quando o contrato-promessa é cumprido? A e B começam por celebrar um *contrato-promessa de compra e venda*, no qual A promete comprar e B promete vender; mais tarde, celebram o *contrato (prometido)* de compra e venda, no qual A declara que compra e B declara que vende.

E o que é que acontece com a execução específica do contrato-promessa? A e B começam por celebrar um *contrato-promessa de compra e venda*, no qual A promete comprar e B promete vender; mais tarde, A continua a querer comprar, mas B já não quer vender. Ora, o promitente não faltoso vai requerer ao Tribunal que, no contrato prometido, supra a falta de declaração negocial do promitente-vendedor e **o obrigue a cumprir o contrato-promessa**, ou seja, vai “obrigá-lo” a vender, nos termos previstos no contrato-promessa⁸⁵.

Importa salientar mais quatro aspectos, a propósito do **conceito de “execução específica”**:

- a *execução específica* aplica-se, exclusivamente, aos casos de **falta de cumprimento**; como é óbvio, e ao contrário da *indenização*, a execução específica não se aplica aos casos de mora;

⁸⁴ O facto de, em acção anterior, ter sido alegada a *resolução* do contrato-promessa não impede a eventual procedência de uma acção de **execução específica** do mesmo contrato-promessa, de acordo com o **Ac. do STJ, de 10/02/2004**.

⁸⁵ “No caso em que ao obrigado seja lícito invocar a excepção de não cumprimento [contratos bilaterais], a acção improcede se o *requerente* [da execução específica] não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal” (**art.º 830º, nº5 do Cod. Civil**). Esta **consignação em depósito** “deve ser feita imediatamente antes da prolação da sentença, mediante *despacho judicial* a fixar *prazo* para tal depósito” (**Ac. do STJ, de 8/07/2003**).

- na *execução específica*, há uma **reconstituição natural** do contrato, porque o contraente obteve a satisfação do seu interesse, tal e qual como o formulou no contrato-promessa;

- nestes casos, a sentença funciona como um **título translativo da propriedade**;

- quando estiver em causa *contrato oneroso* de transmissão/constituição de *direito real sobre edifício/fracção autónoma* e sobre este objecto incida hipoteca, aplica-se o **art.º 830º, nº4 do Cod. Civil**⁸⁶.

25. Âmbito de Aplicação da *Execução Específica*

O **art.º 830º, nº1 do Cod. Civil** estabelece a *execução específica* do contrato-promessa como **regra geral**, ou seja, em princípio, o promitente não faltoso tem o direito de requerer ao Tribunal que emita sentença que vai produzir os efeitos da declaração negocial do promitente faltoso. Como já se disse, este direito é *alternativo* à indemnização pelo incumprimento.

Há, no entanto, **cinco casos excepcionais** em que não é possível requerer a *execução específica* do contrato-promessa, ficando o promitente não faltoso limitado ao direito à **indemnização**:

1º) as partes convencionam, expressamente, no contrato-promessa, que não será possível requerer a *execução específica* do mesmo (**art.º 830º, nº1 do Cod. Civil**).

Continua, todavia, a ser possível o recurso à *execução específica* em **dois casos**: contratos-promessa **com eficácia real**⁸⁷ (pela própria natureza

⁸⁶ Estabelece o **art.º 830º, nº4 do Cod. Civil**:

“Tratando-se de promessa relativa à celebração de *contrato oneroso* de *transmissão ou constituição de direito real sobre edifício*, ou *fracção autónoma* dele, em que caiba ao adquirente, nos termos do **artigo 721º**, a faculdade de expurgar hipoteca a que o mesmo se encontre sujeito, pode aquele, caso a extinção de tal garantia não preceda a mencionada transmissão ou constituição, ou não coincida com esta, requerer, para efeito da expurgação, que a sentença [proferida no âmbito do processo de **execução específica**] condene também o promitente-faltoso a entregar-lhe o montante do *débito garantido*, ou o valor nele correspondente à fracção do edifício ou do direito objecto do contrato, e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até pagamento integral”.

“A **hipoteca** [é um *direito real de garantia* que] confere ao *credor* o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas [*automóveis, navios, aeronaves*], pertencentes ao *devedor* ou a *terceiro*, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo” (**art.º 686º, nº1 do Cod. Civil**) e o **registo** da hipoteca é um requisito de *validade* (**art.º 687º do Cod. Civil**).

⁸⁷ Subscrevemos, integralmente, a opinião expressa in LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes – *Código Civil Anotado*, vol. II (Artigos 762º a 1250º), 3ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Coimbra Editora, Lda. 1986, p. 110:

“**Inteiramente insustentável neste ponto é a tese sugerida por Menezes Cordeiro** (*O novo regime do contrato-promessa – Comentário às alterações aparentemente introduzidas pelo Dec.-Lei nº 236/80, de 18 de Julho, ao Código Civil* – no *Bol. Min. Just.*, 306, págs. 27 e segs.) de que a nova redacção dos artigos 442º e 830º apenas se aplicaria aos contratos-promessa de celebração de contratos *onerosos* com

conceptual); casos a que se aplica o regime do **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil** (por força do **art.º 830º, nº3 do Cod. Civil**⁸⁸). Convém esclarecer que, nestes dois casos, é **imperativa** a possibilidade de as partes requererem a execução específica⁸⁹, ou seja, não podem renunciar a ela, mas é **livre** o exercício dessa possibilidade, ou seja, as partes são livres de requererem a execução específica do contrato-promessa ou não.

2º) a natureza da obrigação assumida opõe-se à execução específica do contrato-promessa (art.º 830º, nº1 do Cod. Civil).

Assim, nos contratos-promessa de *trabalho*⁹⁰, *prestação de serviços*, *empreitada*, *mandato*, *sociedade* ou *doação*, que têm uma forte componente **pessoal**, não é possível requerer a execução específica do contrato; o tribunal não pode “obrigar” ninguém a trabalhar ou a prestar determinado serviço!

Relembre-se que os **direitos indisponíveis** (perfilhação, divórcio, casamento, etc.) nem sequer podem ser objecto do contrato-promessa.

3º) as partes convencionam sinal ou cláusula penal para o não cumprimento do contrato-promessa, o que afasta a execução específica (art.º 830º, nº2 do Cod. Civil).

Continua, todavia, a ser possível o recurso à execução específica em quatro casos: contratos-promessa **com eficácia real** (pela própria natureza conceptual); casos a que se aplica o regime do **art.º 410º, nº3 do Cod. Civil**

eficácia real, relativos a *edifícios* existentes ou projectados, *continuando a vigorar* a primitiva redacção dos textos para todos os casos restantes”.

⁸⁸ Na segunda parte, o **art.º 830º, nº3 do Cod. Civil** estabelece que “a requerimento do faltoso, porém, a *sentença que produza os efeitos da sua* [do promitente faltoso] *declaração negocial* pode ordenar a modificação do contrato nos termos do artigo 437º, ainda que a alteração das circunstâncias seja posterior à mora”.

Mas, em geral e como já referimos, aplica-se ao *contrato-promessa* o **art.º 437º do Cod. Civil**, a chamada cláusula *rebus sic stantibus*:

“Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma *alteração anormal*, tem a parte lesada direito à resolução do contrato [com a consequente restituição em singelo], ou à modificação dele segundo juízos de *equidade*, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os *princípios da boa fé* e não esteja coberta pelos *riscos próprios do contrato*” (nº 1);

“Requerida a *resolução*, a parte contrária pode opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do contrato nos termos referidos no número anterior” (nº 2).

São, entre outros, *exemplos* susceptíveis de aplicação deste **art.º 437º**: correcção monetária, alteração do PDM ou expropriação.

⁸⁹ VARELA, João de Matos Antunes, *op. cit.*, p. 341, entende que pode haver, aqui, uma violação do **princípio da liberdade contratual**.

⁹⁰ “O não cumprimento da promessa de contrato de trabalho dá lugar a responsabilidade nos termos gerais” (**art.º 94º, nº2 do Cod. Trabalho**), mas no contrato-promessa de trabalho não é possível o recurso à execução específica (**art.º 94º, nº3 do Cod. Trabalho**).

“Esta solução, que é supletiva, não resulta do facto de se tratar de uma prestação infungível, porque está em causa uma prestação de facto jurídico; a razão de ser da solução constante do nº3 relaciona-se com a **inviabilidade prática** de recorrer a esta modalidade de execução específica”, in MARTINEZ, Pedro Romano *et alii* – *Código do Trabalho – Anotado*, 4ª ed.. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 229 e 230.

(por força do **art.º 830º, nº3 do Cod. Civil**); casos em que as partes constituem sinal ou cláusula penal, mas **convencionam, expressamente**, a possibilidade de requererem a execução específica do contrato-promessa⁹¹; casos em que o **sinal é meramente confirmatório**.

4º) Nos contratos-promessa que tenham por objecto **contratos (prometidos) reais** (*mútuo, comodato, depósito, penhor, etc.*), não é possível requerer a execução específica, porquanto a perfeição do contrato (prometido) depende da prática de uma acto material⁹² que está entregue à livre decisão das partes e, portanto, a declaração negocial (que o Tribunal poderia suprir) não “chega” para a conclusão do negócio jurídico.

5º) Em geral, não é possível a execução específica do contrato-promessa, quando **é impossível o objecto do contrato**⁹³.

Assim, se o contrato-promessa tinha por objecto a compra e venda de um *prédio que não chegou a ser construído*⁹⁴ ou de um *automóvel que, entretanto, se incendiou*, é impossível a sua execução específica, uma vez que “falta” muito mais do que a declaração negocial do promitente faltoso, falta o próprio objecto do contrato prometido.

Também a alienação a terceiro, em princípio, impede a execução específica do contrato-promessa, por impossibilidade do objecto do contrato prometido; é que, como já referimos, o contrato-promessa produz, em regra, **efeitos meramente obrigacionais**, ou seja, só vincula as partes que o celebram⁹⁵. Excepcionalmente, o promitente não faltoso poderá reagir contra a alienação a terceiro, se o contrato-promessa tiver **eficácia real**, nos termos

⁹¹ “A expressa subordinação do contrato-promessa ao regime da *execução específica* e a elevada *cláusula penal* para a hipótese de essa execução se revelar impossível não alteram o regime do contrato-promessa quanto aos seus efeitos meramente obrigacionais” (Ac. do STJ, de 2/03/2004).

⁹² São os chamados **negócios reais *quod constitutionem***, que exigem a entrega de certa coisa (*datio rei*), podendo a dita entrega ser *real, simbólica* ou *ficícia*. Contrapõem-se aos **negócios consensuais**. Diversos são os chamados **negócios reais *quod effectum***, que além dos efeitos *obrigacionais*, também produzem efeitos reais, como a constituição, modificação ou extinção de direitos sobre *coisas*. Contrapõem-se aos **negócios obrigacionais** e são exemplos os contratos de compra e venda e de doação, porque transmitem o direito de propriedade. São, simultaneamente, negócios reais *quod constitutionem* e *quod effectum*: o **penhor** de coisas e a **hipoteca**.

⁹³ “Incidindo o *contrato-promessa de partilha* sobre herança integrada por prédio urbano de **construção clandestina**, não regularizada, é inviável a execução específica que abarque tal prédio” (ARL, de 14/12/2004).

⁹⁴ “A **falta de licença de utilização** obsta à procedência da acção de execução específica do *contrato-promessa de compra e venda* do imóvel” (Ac. do STJ, de 4/06/2002). No mesmo sentido, Ac. do STJ, de 13/03/2003.

⁹⁵ *Vd.*, neste sentido, o Ac. nº 4/98 do STJ, de 5/11/1998, que ainda esclarece que “o *registo* da acção [de *execução específica*] não confere eficácia real à promessa”.

previstos nos **art.º 413º do Cod. Civil** e desde que o direito do terceiro não tenha sido registado antes do contrato-promessa⁹⁶.

26. Forma da *Execução Específica*

Colocam-se duas questões em que a **forma** pode “colidir” com a execução específica.

Primeira Questão: o contrato-promessa de compra e venda de um terreno pode constar de um documento particular (art.º 410º, nº2 do Cod. Civil), mas o contrato prometido de compra e venda desse terreno “só é válido se for celebrado por escritura pública” (art.º 875º do Cod. Civil); ora, com a execução específica, no Tribunal, não chega a haver Escritura Pública de Compra e Venda, pelo que, aparentemente, poderia haver um vício formal...

Resposta: nestes casos, a execução específica é possível, pois a Sentença Judicial não tem menos dignidade nem menos força probatória do que a Escritura Pública⁹⁷.

Segunda Questão: se o contrato-promessa for nulo, por vício de forma, continua a ser possível o recurso à execução específica?

Resposta: nestes casos, não é possível o recurso à execução específica, pois o contrato-promessa não produz efeitos e, portanto, as partes estão “desobrigadas” do seu cumprimento⁹⁸.

⁹⁶ Neste caso, o promitente-comprador deve requerer, cumulativamente, com a execução específica, a declaração de *nulidade* da venda a terceiro (*bens alheios*), com a consequente *entrega* da coisa.

⁹⁷ *Vd.*, neste sentido, o **Assento do STJ, de 30/1/1985**.

VARELA, João de Matos Antunes, *op. cit.*, apresenta, fundamentalmente, dois argumentos neste sentido: **1º)** “Não é apenas o contrato *prometido* sujeito a escritura pública que reclama particular **ponderação** por parte dos contraentes ou especial **protecção** contra os abusos de que eles podem ser vítimas. Também a exige a celebração dos respectivos *contratos-promessa*, quer pelo peso da *indemnização* que pode acarretar a falta de cumprimento, quer pela *pressão* psicológica e económica, porventura decisiva, que a cominação dessa indemnização pode exercer sobre o ânimo dos promitentes quanto à realização do contrato prometido” (p. 350).

2º) A intervenção do magistrado judicial na elaboração da *sentença* a que se refere o **nº1 do artigo 830º garante**, tanto pelo menos como a participação do *notário* na redacção da *escritura pública*, a consecução das finalidades que a **exigência** desta visa preencher e que tenham real cabimento na execução do *contrato-promessa*” (p. 352).

Mas a resposta já será diferente, se estiver em causa a constituição da propriedade horizontal. É o que consta do **ARP, de 6/12/2004**:

“Para a *execução específica* de um contrato-promessa de uma *fracção autónoma* de um prédio ainda **não constituído em regime de propriedade horizontal**, é necessária a constituição prévia desta.

O pedido subsidiário – condenação dos réus para que *constituam propriedade horizontal* – é insusceptível de procedimento executivo específico, pelo que improcedente”.

⁹⁸ *Vd.*, neste sentido, o **Ac. do STJ, de 4/6/2002**.

Capítulo VIII

Outros Aspectos

27. Responsabilidade Civil Contratual (Geral)

O que é que acontece se não for cumprido um contrato-promessa em que as partes, expressamente, renunciam à execução específica e não prevêm qualquer indemnização, a título de *signal* ou de *cláusula penal*?

Nesta situação, o promitente não faltoso não pode exigir o *signal* como medida da indemnização (**art.º 442º do Cod. Civil**), uma vez que não o constituiu nem pode fazer funcionar a presunção do **art.º 441º do Cod. Civil**; não pode exigir o montante da *cláusula penal* (**art.º 810º, nº1 do Cod. Civil**), pois ela não fora prevista; e não pode requerer a *execução específica* do contrato-promessa, porque há “convenção em contrário” (**art.º 830º, nº1 do Cod. Civil**).

Assim, o promitente não faltoso tem direito a ser indemnizado, a título de **responsabilidade civil contratual** (nos termos gerais), pelo promitente faltoso.

De acordo com o **art.º 798º do Cod. Civil**, “o devedor que falta [promitente faltoso] culposamente ao cumprimento da obrigação [cumprimento do contrato-promessa] torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor [promitente não faltoso]”.

Assim, o promitente faltoso terá de indemnizar o promitente não faltoso, desde que se verifiquem, **cumulativamente**, os pressupostos gerais da responsabilidade civil, previstos no **art.º 483º, nº1 do Cod. Civil** (ex vi **art.º 798º**):

1º) *Facto Voluntário*;

2º) Nexo de Imputação do Facto ao Lesante, ou seja, *imputabilidade e culpa*;

3º) *Illicitude*;

4º) *Dano*;

5º) *Nexo de Causalidade Adequada*.

No entanto, a responsabilidade civil contratual comporta duas especificidades face à responsabilidade civil extracontratual:

- a primeira especificidade tem a ver com a **culpa**; esta é “apreciada nos termos aplicáveis à responsabilidade civil [extracontratual]” (**art.º 799º, nº2 do Cod. Civil**), ou seja, “pela diligência de um *bom pai de família*, em face das circunstâncias de cada caso” (**art.º 487º, nº2 do Cod. Civil**), MAS há uma presunção legal de culpa do devedor/promitente faltoso (**art.º 799º, nº1 do Cod. Civil**), ou seja, há uma **inversão do ónus da prova**, uma vez que, em geral, “é ao lesado que incumbe provar a culpa do autor da lesão” (**art.º 487º, nº1 do Cod. Civil**);

- a segunda especificidade tem a ver com responsabilidade civil do devedor (promitente faltoso) pelos actos dos representantes legais e auxiliares (art.º 800º, nº1 do Cod. Civil); é um caso de *responsabilidade civil contratual objectiva*.

É o que é que acontece, se o não cumprimento do contrato-promessa for imputável a ambos os contraentes?⁹⁹

Neste caso, aplicam-se as *regras gerais*, sobre a obrigação de indemnização, quando haja **concorrência de culpas**¹⁰⁰.

Assim, “quando um facto culposo¹⁰¹ do lesado tiver concorrido para a produção ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na *gravidade das culpas* de ambas as partes e nas *consequências* que delas resultaram, se a *indemnização deve ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída*¹⁰²” (art.º 570º, nº1 do Cod. Civil).

28. Prazo

Qual é o **prazo** em que o promitente não faltoso pode exercer os seus direitos (*execução específica, sinal, cláusula penal, responsabilidade civil contratual*)?

“O prazo ordinário de prescrição é de vinte anos” (Art.º 309º do Cod. Civil).

É, portanto, de 20 anos o prazo para o promitente não faltoso fazer valer os seus direitos pelo *incumprimento da outra parte*.

29. Posse

⁹⁹ Por hipótese, o promitente-vendedor já não quer vender (porque há quem lhe ofereça mais dinheiro) e, ao mesmo tempo, o promitente-comprador já não quer comprar (porque não realizou o dinheiro necessário).

¹⁰⁰ DELGADO, Abel, *op. cit.*, p. 331.

O Ac. do STJ, de 11/01/2005 vai mais longe, referindo que “o não cumprimento de um contrato-promessa *bilateralmente imputável* a ambas as partes promitentes deve ser resolvido pela compensação de iguais culpas concorrentes, devendo ser *excluída qualquer indemnização*, e o *accipiens restituir o sinal em singelo*, por não se ver a que título possa retê-lo legitimamente (cfr. art.º 570º, nº1, do CC)”.

¹⁰¹ “Ao facto culposo do lesado **é equiparado** o facto culposo dos seus *representantes legais* e das pessoas de quem ele se *tenha utilizado*” (art.º 571º do Cod. Civil).

“Àquele que alega a culpa do lesado **incumbe a prova** da sua verificação; mas o *tribunal conhecerá dela*, ainda que *não seja alegada*” (art.º 572º do Cod. Civil).

¹⁰² *Vd.*, no sentido da restituição em singelo, o Ac. do STJ, de 6/10/1970.

A “posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do *direito de propriedade* ou de outro *direito real*” (**art.º 1251º do Cod. Civil**).

Entende-se que esta norma, bem como o **art.º 1253º do Cod. Civil**¹⁰³, consagram a concepção de posse de **Savigny**.

Este jurista alemão, de ascendência francesa, defendia a chamada concepção subjectiva¹⁰⁴, ou seja, a existência de posse depende da verificação de *dois requisitos cumulativos*: o **corpus** (elemento *material*) consiste na prática de actos materiais sobre a coisa (guardar, conservar, ocupar, transportar, etc.), ou, pelo menos, num certo “domínio virtual”, poder de facto, sobre ela; o **animus possidendi** (elemento *psicológico*) corresponde à *intenção* que o possuidor deve ter de se comportar como verdadeiro *titular do direito real* correspondente aos actos materiais praticados sobre a coisa.

A posse é um *direito real provisório*, na medida em que “a posse do *direito de propriedade* ou de outros *direitos reais de gozo*, mantida por certo *lapso de tempo*¹⁰⁵, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a **aquisição do direito**¹⁰⁶ a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião” (**art.º 1287º do Cod. Civil**).

Isto dito, fácil é de concluir que o promitente-adquirente poderá ser possuidor, se, *cumulativamente*:

- a) tiver havido **tradição** da coisa (é o chamado *corpus*) e
- b) o promitente-adquirente tiver a **intenção** de se comportar como titular do *direito real de gozo* que é objecto do contrato-promessa (é o chamado *animus*), podendo vir a adquirir, definitivamente, este direito, por usucapião.

¹⁰³ Sob a epígrafe de simples detenção, preceitua o **art.º 1253º do Cod. Civil** que “são havidos como **detentores ou possuidores precários**:

- a) os que exercem o poder de facto *sem intenção* de agir como beneficiários do direito;
- b) os que simplesmente se *aproveitam da tolerância* do titular do direito;
- c) os *representantes* ou *mandatários* do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem *em nome de outrem*”.

Portanto, se os que só têm **corpus** são *meros detentores*, então, os *verdadeiros possuidores* têm **corpus** e **animus**.

¹⁰⁴ Já **Ihering**, outro jurista alemão, defendia a chamada concepção objectiva de posse, ou seja, basta que haja **corpus**, sendo irrelevante o *animus*.

¹⁰⁵ Os prazos de usucapião estão previstos nos **artos. 1293º a 1301º, todos do Cod. Civil**.

¹⁰⁶ São susceptíveis de aquisição por usucapião os seguintes direitos: *propriedade* (**art.º 1316º do Cod. Civil**); *usufruto* (**art.º 1440º**); *superfície* (**art.º 1528º**); *servidões prediais* (**art.º 1547º, nº1**).

Mas é perante o circunstancialismo concreto que incumbe (principalmente à *jurisprudência*¹⁰⁷) esclarecer se o *contrato-promessa* pode configurar uma situação de **posse**, ou não.

30. Benfeitorias e Frutos

“Consideram-se **benfeitorias** todas as *despesas* feitas para conservar ou melhorar a coisa” (**art.º 216º, nº1 do Cod. Civil**). A questão coloca-se, essencialmente, quando é *incumprido* um contrato-promessa em que tinha havido **tradição** da coisa, a favor do promitente-transmissário¹⁰⁸.

“As benfeitorias são *necessárias, úteis ou voluptuárias*” (**art.º 216º, nº2 do Cod. Civil**)¹⁰⁹.

Quanto às **benfeitorias necessárias e úteis**, o legislador distingue duas hipóteses:

a) “tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser *indemnizados das benfeitorias necessárias* que hajam feito, e bem assim a *levantar as benfeitorias úteis* realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela” (**art.º 1273º, nº1 do Cod. Civil**);

b) “quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o *titular do direito ao possuidor o valor*”

¹⁰⁷ Exemplos da existência de **posse**:

“A *tradição* da coisa, em consequência de **contrato-promessa de compra e venda**, mesmo *unilateral*, confere a **posse** quando *circunstâncias especiais* a revelem, como é o caso de a coisa ser entregue ao *promitente-comprador* como *se fosse sua* e neste estado de espírito ele pratica diversos *actos materiais correspondentes* ao exercício do **direito de propriedade**.

A **posse de boa fé**, subsistindo por mais de *15 anos*, confere a *aquisição da coisa por usucapião*, nos termos do **art.º 1296º do Cod. Civil**, ao *promitente-comprador*” (**Ac. do STJ, de 8/05/2003**);

“O **promitente-comprador** que há cerca de *30 anos*, *pagou a quase totalidade* e passou a **fruir** a fracção objecto do contrato-promessa, pagando as despesas de *condomínio* e as *contribuições*, deve considerar-se um *verdadeiro possuidor*, podendo invocar a *usucapião*” (**ARL, de 22/02/2005**).

Exemplos da **inexistência** de **posse**:

“*Não pode dar-se a usucapião* a favor do promitente-comprador que não adquira a posse pela **tradição material** da coisa, seja pelo pagamento de *totalidade do preço* ou de intenção, comum aos contraentes, de procederem à *transmissão definitiva* da coisa” (**Ac. do STJ, de 27/05/2004**);

“*Não há tradição da posse* para o promitente-comprador se o **promitente-vendedor não é o único possuidor** do prédio, tornando inválido o contrato-promessa” (**Ac. do STJ, de 12/10/2004**).

¹⁰⁸ São **benfeitorias** os melhoramentos feitos, num imóvel, por um *promitente-comprador* desse imóvel, com *tradição*, desde que o promitente-comprador tenha ânimo de *possuidor*” (**Ac. do STJ, de 12/10/2004**).

¹⁰⁹ “São **benfeitorias necessárias** as que têm por fim *evitar a perda, destruição ou deterioração* da coisa [ex.: reparação de um telhado]; **úteis** as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, *lhe aumentam*, todavia, o *valor* [ex.: pintura de uma casa]; **voluptuárias** as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem *lhe aumentando o valor*, *servem apenas para recreio* do benfeitorizante [ex.: construção de uma piscina]” (**art.º 216º, nº3 do Cod. Civil**).

delas, calculado segundo as regras do *enriquecimento sem causa*” (art.º 1273º, nº2 do Cod. Civil)¹¹⁰.

Também quanto às **benfeitorias voluptuárias**, há duas soluções possíveis:

a) “o possuidor de **boa fé**¹¹¹ tem direito a *levantar as benfeitorias voluptuárias*, não se dando detrimento da coisa; no caso contrário, *não pode levantá-las nem haver o valor delas*” (art.º 1275º, nº1 do Cod. Civil);

b) “o possuidor de **má fé**¹¹² *perde, em qualquer caso*, as benfeitorias voluptuárias que haja feito (art.º 1275º, nº2 do Cod. Civil).

O conceito de **fruto de uma coisa** corresponde a “tudo o que ela produz periodicamente, sem prejuízo da sua substância” (art.º 212º, nº1 do Cod. Civil), podendo os frutos ser *naturais* ou *civis*. “Dizem-se **naturais** [os frutos] que provêm directamente da coisa, e [frutos] **civis** as rendas ou interesses que a coisa produz em consequência de uma relação jurídica” (art.º 212º, nº2 do Cod. Civil).

O **regime jurídico dos efeitos da posse**, relativamente aos **frutos**, vem previsto nos artos. 1270º a 1272º do Cod. Civil¹¹³.

31. Tribunal Competente

Qual é o tribunal competente para propor as acções judiciais respeitantes ao contrato-promessa?

Importa distinguir **duas situações**, nesta matéria:

-quando o contrato-promessa incidir sobre **bens imóveis**, as respectivas acções judiciais “devem ser propostas no tribunal da situação dos bens” (art.º 73º, nº1 do Cod. Proc. Civil);

¹¹⁰ “A obrigação de *indemnização por benfeitorias* é susceptível de compensação com a *responsabilidade do possuidor* por deteriorações” (art.º 1274º do Cod. Civil).

¹¹¹ “A **posse diz-se de boa fé**, quando o possuidor *ignorava, ao adquiri-la*, que lesava o direito de outrem” (art.º 1260º, nº1 do Cod. Civil).

¹¹² “A **posse titulada presume-se de boa fé**, e a **não titulada**, de *má fé*” (art.º 1260º, nº2 do Cod. Civil); “a **posse adquirida por violência** é sempre considerada de *má fé*, mesmo quando seja titulada” (art.º 1260º, nº3 do Cod. Civil).

¹¹³ O art.º 1270º do Cod. Civil cuida dos *frutos na posse de boa fé*, o art.º 1271º do Cod. Civil dos *frutos na posse de má fé*, e o art.º 1272º do Cod. Civil dos *encargos com a coisa*.

“O **promitente-comprador** que tenha de imediato entrado na *posse* do prédio objecto do contrato-promessa de compra e venda declarado *nulo*, não é obrigado a restituir o valor correspondente ao *uso do prédio*, se o possuiu de **boa fé** e *enquanto essa boa fé não cessou*” (Ac. do STJ, de 9/05/2002).

-quando o contrato-promessa incidir sobre **bens móveis**, as respectivas acções judiciais devem ser propostas, “à *escolha do credor*, no tribunal do lugar em que a obrigação devia ser cumprida *ou* tribunal do domicílio do réu (**art.º 74º, nº1 do Cod. Proc. Civil**), embora esta *regra supletiva* possa ser afastada por “convenção expressa” das partes (**art.º 100º, nº1 do Cod. Proc. Civil**).

32. Obrigações Fiscais

O **art.º 2º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis** estabelece que estão sujeitas ao pagamento deste imposto, entre outras, as seguintes operações:

a) contrato-promessa com possibilidade de **cessão da posição contratual**¹¹⁴, sendo o imposto devido pelo *primitivo* promitente adquirente e por cada um dos *sucessivos* promitentes adquirentes (**art.º 4º**);

b) promessa de aquisição e alienação com **tradição** da coisa, sendo o imposto devido pelo *adquirente* (**art.º 4º**);

c) procuração **irrevogável**, sendo o imposto devido pelo *procurador* (**art.º 4º**).

No entanto, está isenta do pagamento de IMT a aquisição de *prédio urbano*, ou de *fracção autónoma*, destinado **exclusivamente a habitação** (mas não é necessária a habitação *própria e permanente*), desde que o valor que serviria de base à liquidação não exceda os **80.000 euros**. A isenção é de **reconhecimento automático**, mediante *requerimento* a apresentar pelo interessado, antes da celebração do *contrato* e da liquidação do respectivo *imposto*.

¹¹⁴ “Na cedência de posição contratual *ou* ajuste de revenda, por parte do *promitente adquirente* num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o *contrato definitivo* a ser celebrado entre o *primitivo promitente alienante* e o *terceiro*, o imposto é devido pelo **promitente adquirente originário**.

Neste caso, a tributação pressupõe a celebração do *contrato definitivo* entre o primitivo promitente alienante e o terceiro cessionário, devendo o imposto ser pago no **prazo de 30 dias**. A tributação ficará excluída caso o *contraente originário* declare no *prazo de 30 dias* a contar da cessão ou do ajuste que **não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia**, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária”, in MAIA, Daniela; SOUSA, Miguel Peixoto de; BARREIRA, Rute – *Os Novos Impostos Sobre o Património – Guia Prático*. PORTO: Vida Económica, 2004, p. 48.

PARTE III

CASOS PRÁTICOS SOBRE CONTRATO-PROMESSA

1º CASO PRÁTICO

Em 1987, A, como promitente-vendedor, e B, como promitente-comprador, celebraram um contrato-promessa de compra e venda, assinado pelos dois, que tinha por objecto uma vivenda sita em Albufeira e onde se definia que o tribunal competente para qualquer litígio seria o da Figueira da Foz.

B entregou 500.000 euros a A, como princípio de pagamento, ficando de entregar os restantes 500.000 euros no acto da Escritura.

B entrou, imediatamente, na posse do imóvel, tendo realizado obras urgentes, no valor de 100.000 euros, e obras de melhoramento no valor de 300.000 euros.

Na data aprazada, A recusou-se a celebrar o contrato prometido.

*Quid iuris?*¹¹⁵

¹¹⁵ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável e a respectiva **sanção**? (*art.º 410º, nº3 do Cod. Civil*)
- Qual o **tribunal competente**? (*art.º 73º, nº1 do C.P.C.*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B? *Dobro do Sinal e Dto. Retenção e Benfeitorias Necessárias e Úteis ou Aumento do Valor da Coisa e Dto. Retenção e Benfeitorias Necessárias e Úteis ou Execução Específica e Benfeitorias Necessárias e Úteis*
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

2º CASO PRÁTICO

Em Outubro de 2002, A, como promitente-vendedor, e B, como promitente-comprador, celebraram, verbalmente, um contrato-promessa de compra e venda, que tinha por objecto uma jóia.

O preço da jóia era de 2.500 euros, tendo B pago, imediatamente, 500 euros.

O contrato prometido deveria realizar-se até Dezembro de 2002, mas em Novembro de 2002, A vendeu a dita jóia a C por 3.500 euros.

*Quid iuris?*¹¹⁶

¹¹⁶ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 219º do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Dobro do Sinal* (presume-se que não houve tradição da coisa); *não é possível a execução específica*
- Quais são os direitos de B sobre C? *Nenhuns* (*art.º 413º, nº1 do Cod. Civil, “a contrario”*)
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

3º CASO PRÁTICO

A (promitente-vendedor) e B (promitente-comprador) celebraram um contrato-promessa de compra e venda, que tinha por objecto um apartamento.

O preço seria de 250.000 euros, tendo B pago, imediatamente, 125.000 euros.

No dia marcado para a escritura pública, A não compareceu.

Dois dias depois dessa data, A escreveu uma carta a B. Nela, A dizia que considerava o contrato-promessa nulo e de nenhum efeito, uma vez que não continha o reconhecimento das assinaturas e devolvia um cheque de 125.000 euros.

*Quid iuris?*¹¹⁷

¹¹⁷ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 410º, nº3 do Cod. Civil*)
- Qual a **sanção** para a inobservância da forma legal? *Invalidez Mista*
- Regime e efeitos da **nulidade**? (*artigos 286º e 289º do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Dobro do Sinal ou Execução Específica* (presume-se que não houve tradição da coisa)
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

4º CASO PRÁTICO

A (promitente-vendedor) e B (promitente-comprador) celebraram um contrato-promessa de compra e venda que tinha por objecto uma moradia.

A é casado com C e a moradia é um bem comum do casal.

B pagou, imediatamente, 125.000 euros, ficando de pagar os outros 125.000 euros no dia da escritura pública.

A escritura nunca chegou a realizar-se, porque C, que não chegara a ser consultado, recusou-se a celebrar o contrato prometido.

B fez reparações nas portadas da moradia, que importaram em 2.500 euros, mas nunca chegou a habitá-la.

*Quid iuris?*¹¹⁸

¹¹⁸ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, nº1 do Cod. Civil*)
- Validade **substancial** do Contrato Promessa? Sim (*excepção* ao princípio da equiparação)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 410º, nº3 do Cod. Civil*)
- Validade do **contrato prometido**? Não (*art.º 1682º-A, nº1, a) do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Dobro do Sinal e Benfeitorias Necessárias; não é possível a execução específica*
- Quais os direitos de B sobre C? *Nenhuns* (C não é contraente)
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

5º CASO PRÁTICO

A (promitente-vendedor) e B (promitente-comprador) celebraram um contrato-promessa de compra e venda que tinha por objecto um automóvel de colecção, pelo preço de 50.000 euros.

Convencionaram, expressamente, uma cláusula penal, para o caso de incumprimento.

B entrou, imediatamente, na posse do veículo e efectuou reparações indispensáveis no valor de 5.000 euros.

A faltou ao prometido e vendeu o automóvel a C por 100.000 euros.

*Quid iuris?*¹¹⁹

¹¹⁹ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 219º do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Cláusula Penal e Benfeitorias ou Execução Específica* (se houver eficácia real) e *Benfeitorias*
- Quais os direitos de B sobre C? Depende de haver, ou não, *eficácia real* (*art.º 413º do Cod. Civil*)
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

6º CASO PRÁTICO

A (promitente-vendedor) e B (promitente-comprador) celebraram um contrato-promessa de compra e venda que tinha por objecto um terreno, destinado à construção, que é propriedade de C.

Para garantir a sua seriedade negocial, B entregou a A 10.000 euros, ficando de entregar os outros 90.000, aquando da realização do contrato prometido.

Como C não aceitou vender-lhe o prédio, A não pôde celebrar a escritura pública de compra e venda com B.

*Quid iuris?*¹²⁰

¹²⁰ TÓPICOS DE SOLUÇÃO:

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- Validade **substancial** do Contrato Promessa? Sim (*excepção* ao princípio da equiparação)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 410º, n.º2 do Cod. Civil*)
- Validade do **contrato prometido**? Não (*art.º 892º do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Dobro do Sinal*; não é possível a *execução específica*
- Quais os direitos de B sobre C? *Nenhuns* (C não é contraente)
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

7º CASO PRÁTICO

A (promitente-doador) e B (promitente-donatário) celebraram um contrato-promessa de doação que tinha por objecto um apartamento.

Antes da escritura definitiva, um terramoto destruiu o apartamento.

*Quid iuris?*¹²¹

¹²¹ **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- **Classificação** deste contrato-promessa? Promessa unilateral (*art.º 411º do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 410º, n.º2 do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Extinção da obrigação*

8º CASO PRÁTICO

A (promitente-locador) e B (promitente-locatário) celebraram um contrato-promessa de arrendamento que tinha por objecto uma vivenda.

Não convencionaram sinal nem cláusula penal e renunciaram, expressamente, à execução específica.

Entretanto, A já não está interessado em dar a vivenda de arrendamento.

*Quid iuris?*¹²²

¹²² **TÓPICOS DE SOLUÇÃO:**

- Qual o **conceito** de contrato-promessa? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- O que é o **princípio da equiparação**? (*art.º 410º, n.º1 do Cod. Civil*)
- Qual o regime de **forma** aplicável? (*art.º 410º, n.º2 do Cod. Civil*)
- Quem é o promitente **faltoso**? A
- Quais são os **direitos** de B sobre A? *Responsabilidade Civil Contratual*, em geral; não é possível a *execução específica*
- Qual o **prazo** para B exercer os seus direitos? (*art.º 309º do Cod. Civil*)

ANEXOS

ANEXO I

LEGISLAÇÃO

CÓDIGO CIVIL

CONTRATO-PROMESSA (Livro II, Título I, Capítulo II, Secção I, Subsecção II)

ARTIGO 410º

(Regime aplicável)

1 - 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.

2 - 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.

3 - No caso de promessa relativa 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 da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respectiva 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.

(Redacção do Dec.-Lei 379/86, de 11-11)

ARTIGO 411º

(Promessa unilateral)

Se o contrato-promessa vincular apenas uma das partes e não se fixar o prazo dentro do qual o vínculo é eficaz, pode o tribunal, a requerimento do promitente, fixar à outra parte um prazo para o exercício do direito, findo o qual este caducará.

ARTIGO 412º

(Transmissão dos direitos e obrigações das partes)

1 - Os direitos e obrigações resultantes do contrato-promessa, que não sejam exclusivamente pessoais, transmitem-se aos sucessores das partes.

2 - A transmissão por acto entre vivos está sujeita às regras gerais.

(Redacção do Dec.-Lei 379/86, de 11-11)

ARTIGO 413º

(Eficácia real da promessa)

1 - À promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo.

2 - Deve constar de escritura pública a promessa a que as partes atribuam eficácia real; porém, quando a lei não exija essa forma para o contrato prometido, é bastante documento particular com reconhecimento da assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral.

(Redacção do Dec.-Lei 379/86, de 11-11)

ANTECIPAÇÃO DO CUMPRIMENTO. SINAL (Livro II, Título I, Capítulo II, Secção I, Subsecção VIII)

ARTIGO 440º

(Antecipação do cumprimento)

Se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal.

ARTIGO 441º

(Contrato-promessa de compra e venda)

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

ARTIGO 442º

(Sinal)

1 - Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2 - Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou, ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago.

3 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o contraente não faltoso pode, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830º; se o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, como se estabelece no número anterior, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no artigo 808º.

4 - Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento.

(Redacção do Dec.-Lei nº 379/86, de 11-11)

EXECUÇÃO ESPECÍFICA (Livro II, Título I, Capítulo VII, Secção III, Subsecção II)

ARTIGO 830º

(Contrato-promessa)

1 - 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.

2 - Entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa.

3 - O direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº 3 do artigo 410º; 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.

4 - Tratando-se de promessa relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, em que caiba ao adquirente, nos termos do artigo 721º, a faculdade de expurgar hipoteca a que o mesmo se encontre sujeito, pode

aquele, caso a extinção de tal garantia não preceda a mencionada transmissão ou constituição, ou não coincida com esta, requerer, para efeito da expurgação, que a sentença referida no nº 1 condene também o promitente faltoso a entregar-lhe o montante do débito garantido, ou o valor nele correspondente à fracção do edifício ou do direito objecto do contrato e dos juros respectivos, vencidos e vincendos, até pagamento integral.

5 - No caso de contrato em que ao obrigado seja lícito invocar a excepção de não cumprimento, a acção improcede, se o requerente não consignar em depósito a sua prestação no prazo que lhe for fixado pelo tribunal.

(Redacção do Dec.-Lei 379/86, de 11-11)

ANEXO II

JURISPRUDÊNCIA¹²³

¹²³ A maior parte da jurisprudência transcrita é também referida no texto, a propósito da respectiva matéria.

Em termos de **sistematização**, vêm transcritos, primeiro, os Acórdãos do STJ e, só depois, os dos Tribunais da Relação, estando estes ordenados por ordem alfabética (ARC, ARE, ARG, ARL, ARP). A propósito de cada Tribunal, os Acórdãos estão do mais recente para o mais antigo (2006, 2005, 2004, etc.).

Alguns *sumários* tiveram que ser adaptados pelo Autor.

AC. STJ, de 7/03/2006

- Execução específica

I - Não é susceptível de execução específica a obrigação do mandatário sem representação de transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato.

II - Ao mandante apenas assiste o direito a uma indemnização por perdas e danos.

AC. STJ, de 7/03/2006

- Incumprimento do contrato-promessa

- Notificação admonitória

I - Para que o credor possa resolver o contrato promessa, desonerando-se da sua prestação, torna-se necessário, em princípio, que a prestação da outra parte se tenha tornado impossível, por facto imputável ao devedor (artigo 801º, nº1, do Código Civil), ou seja, quando haja incumprimento definitivo imputável ao devedor".

II - Só no caso de o credor perder o interesse na prestação ou de esta não ser realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, é que se considera para todos os efeitos não cumprida a obrigação, com o consequente direito potestativo de resolução, por impossibilidade culposa (artigo 801º, nº 1, e 808º, nº 1, do Código Civil)".

III - Verificada esta perda de interesse na prestação por parte de um dos promitentes, considera-se que o outro faltou definitivamente à promessa, ficando o promitente cumpridor na titularidade de um poder potestativo à resolução do contrato (artigo 808º), com as consequências estabelecidas no artigo 442º, nº 2, em termos de restituição ou perda do sinal -que será em dobro se o faltoso for o promitente vendedor e em singelo se for o promitente comprador.

IV - Com efeito, desde que um dos promitentes esteja em mora relativamente à celebração do contrato definitivo, o outro poderá notificá-lo, concedendo-lhe um prazo razoável para o cumprimento, sob pena de considerar definitivamente não cumprido o contrato -notificação admonitória (artigo 808º, nº 1).

V - Traduz jurisprudência firme que o S.T.J., como tribunal de revista, apenas controla a decisão de direito, não lhe competindo reexaminar a decisão de facto, salvo nos casos previstos no nº 2 do art. 722º do C.P.C., entendimento que, aliás, decorre expressamente do disposto no art. 26º da

L.O.F.T.J.. Se a Relação entendeu tirar, ou não tirar, dos factos assentes, as ilações que, no dizer da recorrente, deles deveriam, ou não, extraídas, tal entendimento, porque situado no âmbito dos factos materiais da causa, escapa à censura do Supremo, que tem de o aceitar.

VI - A antecipação do conhecimento de mérito pressupõe que, independentemente de estar em causa matéria de direito ou de facto, deva o juiz atalhar imediatamente e optar pela prolação de um despacho saneador-sentença, quando o estado do processo possibilitar tal decisão, sem necessidade de mais provas, e, independentemente de a mesma favorecer uma ou outra das partes.

AC. STJ, de 21/02/2006

- Incumprimento definitivo

- Resolução do contrato

I - Desconhecida no nosso direito, como resulta do nº1º do art. 436º C.Civ., a resolução automática dos contratos, a cláusula resolutiva estipulada em contrato-promessa de compra e venda só na realidade confere ao contraente interessado o direito - que pode, ou não, exercer - de declarar resolvido o contrato e exigir a sanção prevista para o incumprimento.

II - Sendo ainda possível a prestação, com interesse para o credor, a declaração do devedor de que não quer cumprir equivale a incumprimento definitivo.

AC. STJ, de 14/02/2006

- Direito de retenção

- Constitucionalidade Orgânica

- Contrato-promessa de compra e venda

- Incumprimento definitivo

I - Sendo indeferido um requerimento autónomo apresentado na pendência de um recurso, requerimento esse em que se pedira a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide, decisão essa que transitou em julgado, não pode ser conhecida no objecto do referido recurso a mesma questão prévia, por força do disposto no art. 672º do Cód. de Proc. Civil.

II - A extinção do direito de retenção prevista no art. 761º do Cód. Civil baseada na entrega da coisa sobre que incide o direito em causa pressupõe

que essa entrega tenha sido voluntária, por indiciar a renúncia ao citado direito de retenção.

III - A interpretação do disposto no nº 3 do art. 410º do Cód. Civil no sentido de que o conhecimento da nulidade ali prevista não é do conhecimento oficioso não viola qualquer preceito da Constituição, nomeadamente, o disposto nos arts. 2º e 20º, nº 1 daquele diploma fundamental.

IV - O protelamento da marcação da escritura de compra e venda prevista no contrato promessa como encargo da promitente-vendedora, mais de dois anos após o fim do prazo ali fixado, apesar das insistências do promitente comprador e a subsequente exigência da promitente-vendora de aumento do preço para mais 15.000.000\$00 a somar aos 53.000.000\$00 acordados, é de molde a considerar incumprido definitivamente o contrato promessa.

V - A introdução do direito de retenção pelo Dec.-Lei nº 236/80 de 18/7 no art. 442º, nº 3 e depois deslocado pelo Dec.-lei nº 379/86 de 11/11, para a al. f) do nº 1 do art. 755º, ambos do Cód. Civil não viola qualquer preceito constitucional, nomeadamente, as normas dos arts. 2º, 18º, nº 1 e 62º da Constituição da República.

VI - Os citados Decretos-Leis 236/80 e 379/86 não são organicamente inconstitucionais, por o regime do direito de retenção não contender com o núcleo essencial do direito de propriedade e por isso se não enquadrar na reserva da Assembleia da República prevista na al. b) do nº 1 do art. 165º da CRP.

AC. STJ, de 9/02/2006

- Penhora

- Prejuízo

- Cálculo da indemnização

O dano deve ser apreciado em concreto. Assim, tendo um contrato promessa de compra e venda de imóvel sido objecto de resolução por culpa de terceiro (penhora indevida) a indemnização do prejuízo sofrido (perda de oportunidade de venda nas condições estabelecidas no contrato promessa) não deve coincidir com a diferença entre o preço de aquisição do imóvel e o estabelecido naquele contrato, pois ignora-se se este preço resulta de uma valorização do imóvel ou é atribuível a quaisquer outras razões.

AC. STJ, de 7/02/2006

- Incumprimento definitivo

- **Mora**
- **Alteração das circunstâncias**
- **Perda de interesse do credor**
- **Interpelação admonitória**
- **Resolução do contrato**

I - O incumprimento do contrato-promessa tem de ser aferido pelas regras gerais do não cumprimento das obrigações a que se refere o artigo 808º do C.Civil.

II - Não basta que, havendo sido estipulado um prazo para a celebração do contrato prometido, um dos promitentes não o tenha respeitado e não haja, por isso, outorgado o contrato definitivo. Num caso desses, sendo a prestação ainda possível, entrar-se-á apenas numa situação de mora ou atraso no cumprimento da prestação, prevista nos artigos 804º, nº 2, e 805º, nº 2. Tal incumprimento ainda não definitivo basta para que possa haver lugar a execução específica do contrato-promessa (artigo 830º, nº.1), mas é insuficiente para fundamentar a sua resolução contratual.

III - Para que o credor possa resolver o contrato, desonerando-se da sua prestação, torna-se necessário, em princípio, que a prestação da outra parte se tenha tornado impossível, por facto imputável ao devedor (artigo 801º, nº1, do Código Civil), ou seja, quando haja incumprimento definitivo imputável ao devedor.

IV - Só no caso de o credor perder o interesse na prestação ou de esta não ser realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor, é que se considera para todos os efeitos não cumprida a obrigação, com o consequente direito potestativo de resolução, por impossibilidade culposa (artigo 801º, nº 1, e 808º, nº 1, do Código Civil).

V - Se, à data do contrato-promessa (26.9.1980), o imóvel se situava num concelho onde não vigorava o registo obrigatório, não sendo aplicável ao caso o princípio do trato sucessivo, não se pode, contudo, arredar o princípio de legitimação de direitos, segundo o qual não é possível titular a transmissão dum direito ou a constituição de um encargo sobre imóveis, sem que a pessoa de quem se adquire esse direito ou contra a qual se constitui esse encargo disponha também de um título de aquisição.

VI - Encontrando-se as recorrentes em mora, também não podem socorrer-se do regime previsto no art. 437º do mesmo Código, na decorrência do art. 438º. Aliás, tendo havido como que uma normal "convivência" por banda das recorrentes com o retardamento da prestação, fere a sensibilidade do homem comum e não já tão somente a do jurista, vir-se invocar a valorização do imóvel, reivindicando a sua mais valia, quando o retardamento dessa prestação ficou a dever-se fundamentalmente à inércia das recorrentes.

VII - Tal reivindicação fere os princípios da boa fé que norteiam todo o trato jurídico e, especialmente o regime preconizado no art. 437º do C. Civil.

AC. STJ, de 2/02/2006

- **Condição**
- **Interpretação do negócio jurídico**
- **Declaração tácita**
- **Mora**
- **Incumprimento definitivo**
- **Interpelação admonitória**

I - O contrato-promessa, ainda que encarado como um contrato preliminar de outro contrato, definitivo, é sempre ele mesmo um contrato definitivo e que se completa com as declarações de vontade nele expressas, de que resultam para as partes concretas obrigações de facere: a emissão das declarações de vontade tendentes à realização do contrato prometido.

II - O contrato-promessa de compra e venda pode ser condicional, se bem que o contrato-promessa não seja o mesmo que o contrato definitivo subordinado a uma condição suspensiva: este último terá a sua eficácia dependente da verificação da condição; aquele não tem, salvo se for também condicional.

III - Sempre que a cláusula adoptada num dado contrato-promessa reveste carácter estipulatório, resultando da vontade e do comportamento declarativo dos contraentes, a sua qualificação como condição depende, em derradeira análise, da interpretação do respectivo conteúdo declarativo.

IV - Na interpretação dos contratos, prevalecerá, em regra, a vontade real do declarante, sempre que for conhecida do declaratário. Faltando esse conhecimento, a declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante.

V - Atenta a natureza excepional da condição (a regra é constituída pelos negócios puros) havendo dúvidas quanto à condicionalidade, é sobre o que a invoca que deverá pesar o cargo da prova da condicionalidade do negócio e não sobre a outra parte a da sua incondicionalidade.

VI - Convencionado num contrato-promessa que: a) a promitente vendedora promete vender à promitente compradora ou a quem esta indicar, uma área de terreno de determinado prédio, livre de quaisquer ónus, encargos

ou responsabilidades; b) que, para possibilitar a concretização da venda ora prometida, aquela promitente vendedora compromete-se a liberar o prédio do arrendamento que o onera, relativo ao contrato para exploração de massas minerais no seu subsolo, pela forma que entender, o mais tardar até 1 de Junho do ano 2000 e sem qualquer encargo para a promitente compradora; c) e que a escritura do contrato definitivo será celebrada no prazo máximo de 120 dias a contar da data em que a promitente vendedora obtenha a cessação do arrendamento do subsolo que onera o prédio, mas sempre até 1 de Junho de 2000, não estamos perante um contrato-promessa sujeito a condição suspensiva, antes em presença de um contrato-promessa no qual, como dever acessório da obrigação principal, a promitente vendedora assumiu uma obrigação concreta, no interesse da promitente compradora que era também o seu, só de si própria dependente, que se traduz numa verdadeira obrigação de resultado.

VII - Ficando, no contrato, atribuído à promitente vendedora o direito de proceder à marcação da escritura do contrato definitivo, não o tendo feito esta no prazo inicialmente fixado, e tendo, depois de notificada pela promitente compradora para comparecer em dia, hora e local por esta escolhidos, para celebrar a referida escritura, a que não compareceu, vindo a solicitar, mais tarde, à promitente compradora uma prorrogação do prazo para celebração do contrato definitivo, há que concluir que, tacitamente, aceitou que a marcação da escritura passasse, desde então, a ser feita pela promitente compradora.

VIII - Se por acordo, elaborado na sequência da solicitação pela promitente vendedora de prorrogação do prazo, se convencionou que no caso de aquela não se aprestar à outorga da escritura do contrato prometido durante o próximo mês de Outubro de 2000, e for necessário à segunda operar nova notificação judicial avulsa, serão de conta da primeira outorgante as custas judiciais inerentes à mesma, e ficando esta responsável pelo seu reembolso, terá que se considerar que, a partir de então, foi atribuída à promitente compradora a faculdade de marcar a escritura do contrato definitivo e de convocar a autora para a respectiva celebração.

IX - A mora converte-se por equiparação (ou transformação) em incumprimento definitivo, quer pela perda do interesse do credor, apreciado objectivamente, quer através da interpelação admonitória.

X - A interpelação admonitória consiste numa intimação formal, do credor ao devedor moroso, para que cumpra a obrigação dentro de prazo determinado, com a expressa advertência de se considerar a obrigação como definitivamente incumprida.

XI - O incumprimento definitivo, tratando-se de um negócio bilateral, confere ao outro contraente o direito de resolver o contrato, constituindo o inadimplente na obrigação de indemnização que, no âmbito do contrato-promessa, se calcula nos termos do art. 442º, nº 2, do C.Civil: perda do sinal ou restituição em dobro.

AC. STJ, de 26/01/2006

- Requisitos da execução específica

- Sinal

- Presunção *iuris tantum*

I - São requisitos da execução específica de contrato-promessa, ao abrigo do art.830º, nº1º, C.Civ. : 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.

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.

III - A presunção de que a existência de sinal importa ou significa convenção contrária à execução específica estabelecida no nº2º do art.830º C.Civ. é uma presunção relativa, “iuris tantum”, ilidível por prova do contrário, e expressamente afastada na hipótese regulada no seguinte nº3, ou seja, nas promessas relativas a edifícios ou fracções autónomas já construídos, em construção, ou a construir.

IV- Ainda quando não entendido que a falta de comparência na data, hora e local designados para a realização da escritura equivale a recusa de cumprimento, visto indicar de maneira certa e unívoca que o promitente em falta não pode, ou não quer, cumprir, resta seguro que, salvo se justificada a falta, incorre de imediato em mora susceptível de fundar o pedido de execução específica.

AC. STJ, de 24/01/2006

- Mora

- Incumprimento definitivo

- Perda de interesse do credor

I - Não estando o promitente-comprador em mora a interpelação para cumprir em prazo razoável feita pelo promitente vendedor, não conduz, sem mais, ao incumprimento definitivo por parte daquele.

II - A perda de interesse no negócio tem de ser apreciada objectivamente, não bastando a mera afirmação por quem o invoca de que já

não está interessado no cumprimento da obrigação por parte do outro contraente.

AC. STJ, de 21/12/2005

- **Condição suspensiva**
- **Divórcio**
- **Partilha dos bens do casal**
- ***Venire contra factum proprium***

I - É válido o contrato-promessa de partilha de bens comuns do casal, subordinado à condição suspensiva do, entre os promitentes, decretamento do divórcio.

II - A proibição do "venire contra factum proprium" está contida no segmento do art. 334º do CC que se reporta.

AC. STJ, de 10/11/2005

- **Incumprimento definitivo**
- **Mora**
- **Sinal**

I - Consoante o entendimento doutrinal, acolhido na jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, a declaração de incumprimento certa, séria e segura, emanando de uma vontade inequívoca, categórica e definitiva de não cumprir, produz o efeito do incumprimento definitivo, legitimando a resolução do contrato independentemente da observância dos pressupostos plasmados no artigo 808.º do Código Civil;

II - Ora, a atitude da promitente vendedora demandante, ao pretender pôr termo aos contratos-promessa mediante resolução, e formulando a pretensão de restituição do sinal em dobro, não deve, por indivisibilidade, ser abstraída das circunstâncias em que foi assumida;

III - Na verdade, a promitente vendedora agiu processualmente considerando os contratos definitivamente incumpridos pela ré - convicção, todavia, infundada posto que nem a mora da promitente vendedor podia ser afirmada -, o que coloca a situação sub iudicio fora do conspecto teórico que vem de ser evocado.

AC. STJ, de 11/10/2005

- Contrato-promessa de compra e venda

- Tradição da coisa

- Posse precária ou posse efectiva

- Obrigação de indemnizar

I - O contrato promessa tem eficácia obrigacional, não transferindo a propriedade da coisa, apenas podendo ter eficácia real na concreta configuração prevista pelo artigo 413º nº. 1 do Código Civil.

II – A tradição da coisa em consequência de contrato-promessa de compra e venda, mesmo unilateral, tanto pode determinar numa situação de posse precária como de verdadeira posse.

III - Confere a posse quando especiais circunstâncias a revelem, como é o caso da coisa ser entregue ao promitente comprador como se fosse sua e neste estado de espírito ele pratica diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade.

IV – A prática pelo promitente-comprador de certos actos materiais, tais como a demarcação ou a construção de um muro, ou a prática de actos jurídicos, como a declaração às Finanças ou o pagamento de sisa, são compatíveis com o mero exercício de direitos resultantes de contrato-promessa, não conduzindo necessariamente à afirmação do *animus domini*.

V – O pagamento de indemnização decorrente do incumprimento de contrato-promessa exige uma situação de incumprimento definitivo, o qual pode decorrer da prática de actos pelo promitente-vendedor de que resulte inequivocamente a intenção de não cumprir o contrato.

05B3699

AC. STJ, de 11/10/2005

- Nulidade por falta de forma

- Tradição da coisa

O contrato promessa de arrendamento comercial constante de simples documento particular, mas em que houve tradição do local para o promitente arrendatário e início do pagamento por este de uma estipulada quantia mensal a título de compensação pelo uso enquanto não houver lugar a renda, constitui um verdadeiro contrato de arrendamento comercial, embora nulo por falta de forma.

AC. STJ, de 4/10/2005

- **Direito de Retenção**
- **Falência**
- **Reclamação de Créditos**
- **Incumprimento de contrato-promessa de compra e venda**

I - O direito de retenção é um direito real de garantia que decorre directamente da lei, surgindo sem necessidade de prévia declaração judicial nesse sentido, designadamente em acção especialmente intentada para o efeito.

II - Esse direito pode ser reconhecido no processo de falência por via da reclamação do crédito e, quando não impugnados, o crédito e a invocação do direito de retenção podem, sem mais, ser aí reconhecidos para efeitos de concurso e graduação.

III - O apenso de reclamação de créditos do processo de falência é não só o lugar próprio para o titular do crédito proveniente o incumprimento de contrato-promessa celebrado com o falido reclamar esse crédito e invocar o direito de retenção que a lei lhe reconheça, como será mesmo o único lugar próprio para o fazer e discutir perante a massa falida e seus credores.

AC. STJ, de 22/09/2005

- **Perda do interesse do credor**
- **Resolução do contrato**
- **Restituição do sinal em dobro**

I - A perda do interesse no cumprimento do contrato é facto constitutivo do incumprimento e, consequentemente, do direito de resolução cabendo, assim, a respectiva prova ao promitente vendedor que invoca o incumprimento do promitente comprador.

II - O pedido de restituição do sinal em dobro, pelo promitente comprador, em acção para esse fim intentada, tem implícita a resolução do contrato promessa.

AC. STJ, de 5/07/2005

- **Tradição da coisa**

I – A jurisprudência majoritária entende hoje que é tutelada a posição do promitente-comprador a quem é entregue, aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, o gozo da coisa prometida, uma vez que nada obsta a que exista (simultaneamente ao contrato-promessa) um contrato atípico especificadamente destinado à entrega da coisa.

II – Não significa isso, contudo, que toda a posse daí derivada seja boa para usucapião. Assim, pode falar-se de posse em termos de propriedade na hipótese em que a “traditio” visou antecipar o cumprimento do próprio contrato definitivo, por o preço estar todo ou quase todo pago; já existirá algo semelhante a um comodato quando a entrega da coisa é feita pelo promitente-vendedor; noutros casos, a entrega da coisa pode ter um cariz remuneratório, a aproximá-la da locação.

III – Resultando dos factos apurados que a posse pacífica por parte do Réu só terá existido desde 1975, data da celebração do contrato-promessa, até 1979, data em que o Réu intentou a primeira acção contra a Autora, vindo a ser dado como findo o contrato-promessa celebrado, conclui-se que o Réu-reconvinte não logrou fazer prova da aquisição do direito de propriedade sobre o prédio, face ao desaparecimento do título que podia legitimar a sua posse.

AC. STJ, de 19/05/2005

- Contrato-promessa de compra e venda de terreno para construção

-Área real inferior à convencionada

- Resolução ou anulação do contrato

Estando o promitente comprador confiado na promessa do promitente vendedor que a área de terreno, objecto do contrato, era realmente a indicada para assim construir moradia, mas que era efectivamente inferior, e estando o promitente vendedor convencido que a dimensão real do terreno era a que correspondia à vontade do promitente comprador:

a) Estamos fora do cenário legal dos arts. 442º, 801º e 808º do CC

b) Mas sim no traçado pelos arts. 251º e 247º do CC, respeitante à anulação do negócio jurídico.

AC. STJ, de 12/05/2005

- Cessão de quota

- Nulidade do contrato

- Erro sobre elementos de facto

- Erro sobre o objecto do negócio

- Redução do negócio

I - Não é possível ao STJ determinar que se adite ao elenco dos factos provados um outro, por ter de se considerar admitido por acordo, uma vez que a isso se opõe o n.º 6 do art.º 712º do C. P. Civil.

II - Sabendo os promitentes cedentes que era essencial para os promitentes cessionários a exploração numa determinada época do estabelecimento prometido, o erro dos segundos quanto à imediata disponibilidade por aqueles das quotas a ceder, é motivo de anulação do negócio.

III - Nem era viável uma redução do negócio à parte das quotas já disponíveis, uma vez que a anulabilidade atinge todo o contrato, dado que o erro afecta a possibilidade da parte dispor do estabelecimento na altura desejada.

AC. STJ, de 5/05/2005

- Partilha dos bens do casal

- Validade

I - O contrato-promessa de partilha dos bens comuns, celebrado pelos esposos na constância do matrimónio, não altera as regras que valem acerca da propriedade dos bens dentro do seu casamento, nem modifica as normas aplicáveis à comunhão, em violação do n.º 1 do artigo 1714 do Código Civil, tão-pouco modificando o estatuto de qualquer bem concreto, contra o n.º 2 do mesmo artigo e contra um entendimento amplo do princípio da imutabilidade.

II - Nestas condições, nem os esposos, nem os credores comuns, ou os credores pessoais do cônjuge quiçá «mais fraco» em razão de eventual ascendente psicológico do outro, correm o risco da mudança do regime de bens ou da alteração do estatuto de bens concretos, que poderia justificar a aplicação das normas de protecção de uns e outros consubstanciadas nos n.os 1 e 2 do artigo 1714;

III - Os possíveis prejuízos derivados do modo em que a partilha se apresenta concretamente projectada, não merece um específico controlo de parte da ordem jurídico-matrimonial, estando o contrato-promessa, porém, sujeito, como qualquer negócio, aos mecanismos gerais de defesa de um dos contraentes contra o outro, eventualmente conducentes à sua anulação, verificados os respectivos pressupostos, por coacção, erro, estado de necessidade;

IV - Diferente será o caso de um dos cônjuges sair avantajado, mercê, por exemplo, de promessa de divisão do património comum em partes desiguais, hipótese em que o contrato-promessa seria nulo por ofensa da

«regra da metade» plasmada na norma de protecção do artigo 1730, n.º 1, sempre do Código Civil;

V - É, por consequência, válido o contrato-promessa de partilha dos bens comuns celebrado entre o autor recorrente e a ré recorrida na constância do seu matrimónio, para produzir efeitos após a dissolução do casamento por divórcio, efectivamente decretado.

VI - Se a acção de execução específica do contrato-promessa aludido em V improcedeu no saneador com fundamento na sua nulidade por ofensa do artigo 1714, n.º 1, e o autor apelou requerendo nas conclusões da alegação a subida directa ao Supremo Tribunal de Justiça uma vez que no recurso se discute apenas matéria de direito, verificando-se os demais requisitos delineados no n.º 1 do artigo 725 do Código de Processo Civil, bem recebido inicialmente como apelação, deferido em seguida o requerimento per saltum, o recurso é necessariamente processado como revista, salvo quanto ao efeito e regime de subida, a que se aplicam os preceitos concernentes à apelação (n.º 6 do artigo 725), com alteração do anterior despacho de admissão na parte respectiva;

VII - Suscitando-se, contudo, na alegação da revista, além da questão de direito da validade do contrato-promessa, ainda o conhecimento, nomeadamente, do pedido principal de execução específica, não pode este último constituir objecto da revista e de cognição do Supremo Tribunal de Justiça.

AC. STJ, de 27/04/2005

- **Casamento**
- **Bens comuns**
- **Bem adquirido por virtude de direito anterior**

É de considerar bem comum o imóvel adquirido por um dos cônjuges na constância do casamento em regime de comunhão de adquiridos, ainda que o contrato-promessa de compra e venda tivesse sido celebrado antes do casamento.

AC. STJ, de 27/04/2005

- **Contrato-promessa de arrendamento**
- **Interpelação admonitória**

I – Se ficou acordado que o contrato prometido (escritura de arrendamento) seria realizado no prazo máximo de 180 dias a contar da data

da celebração do contrato-promessa, prazo ao qual as partes não atribuíram “natureza essencial e absoluta”, o decurso desse prazo apenas faz o promitente em falta incorrer em mora, mora esta todavia não culposa, mormente se a existência de obras ilegais anteriormente levadas a cabo na fracção prometida dar de arrendamento tiver constituído obstáculo dirimente à celebração da escritura, não obstante as diligências empreendidas.

II – Em tal caso, não se descortina um qualquer incumprimento definitivo para os efeitos dos artos. 801º, 804º e 805º do CC, pois que não demonstrada a impossibilidade da celebração do contrato ou a recusa do seu cumprimento, sendo para tal necessária interpelação admonitória com a cominação de que a obrigação se teria como definitivamente não cumprida se, dentro de prazo complementar razoável para o efeito estabelecido, se não verificar o cumprimento da promessa (art.º 808º, nº1 do CC).

AC. STJ, de 7/04/2005

- **Contrato-promessa incumprido**
- **Tradição da coisa**
- **Direito de retenção**
- **Hipoteca**
- **Prioridade na graduação de créditos**
- **Inconstitucionalidade**

I - O promitente comprador de um prédio, que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, goza do direito de retenção sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 442º do CC.

II - Tal direito de retenção prevalece sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido anteriormente registada.

III - Esse regime decorrente dos arts. 755º, nº 1, ai. f), e 759º, nº2, do CC, funciona perante as hipotecas constituídas após 18 de Julho de 1980, data da publicação do Dec. Lei 236/80.

IV- A solução legislativa decorrente do citado art. 759º, nº 2, quando aplicado às hipotecas constituídas depois de 18/07/80, não pode considerar-se arbitrária, nem viola qualquer princípio constitucional, designadamente o princípio da legítima confiança, insito no art. 2º da Constituição da República, pois não fere o cerne ou núcleo essencial dos direitos lá consagrados.

V - Por isso, o art. 759º, nº 2, do CC, não sofre de inconstitucionalidade, na sua aplicação ao presente caso concreto de graduação de créditos, em que

o direito de retenção dos promitentes compradores prevalece sobre uma hipoteca, anteriormente registada e que foi constituída após 18/07/80.

AC. STJ, de 15/03/2005

- **Recusa de cumprimento**
- **Incumprimento definitivo**
- **Indemnização**
- **Cláusula Penal**
- **Redução**

I - Revelando os factos uma vontade séria e determinada dos recorrentes (promitentes-vendedores) não quererem cumprir, tal conduta constitui "recusa de cumprimento", o que permite considerá-los inadimplentes de forma definitiva, sem necessidade de notificação admonitória.

II - No contrato promessa, onde foi estipulada, como indemnização, uma cláusula penal para o caso de um dos contraentes não cumprir, o direito do outro contraente à indemnização não depende da resolução do contrato.

III - Não há lugar à redução da cláusula penal pelo Tribunal quando ela, em função do valor dos interesses em jogo, não se mostre manifestamente excessiva.

AC. STJ, de 10/03/2005

- **Mora**
- **Sinal**
- **Incumprimento definitivo**
- **Resolução**

I – Ainda que haja sinal constituído, a simples mora do devedor no contrato-promessa não permite ao credor desencadear automaticamente a resolução do contrato.

II – O incumprimento do contrato promessa é regido pelos preceitos de carácter geral dos artigos 790º e seguintes do Código Civil, em virtude da equiparação estabelecida pelo nº1 do artigo 410º relativamente ao contrato prometido.

III – Por conseguinte, havendo mora do devedor e para que tenha lugar a resolução, importa que a mora seja convertida em incumprimento definitivo de acordo com o regime previsto no artigo 808º do Código Civil.

IV – A objectividade da perda do interesse do credor na prestação, reclamada pelo artigo 808º do C. Civil, determinante do incumprimento definitivo, é verificável se fundada em causa objectiva, razoavelmente compreensível e aceitável ao juízo comum de pessoas normais em actuação negocial, de boa fé, de lisura e de honestidade no trato, ainda que em fase de mora por parte de uma delas.

AC. STJ, de 8/03/2005

- Mora
- Sinal
- Incumprimento definitivo
- Resolução

I – O regime regra da conversão da mora em não cumprimento definitivo, consagrado no artigo 808º do Código Civil, sofre alteração tratando-se de contrato promessa com entrega de sinal.

II – Neste caso, a simples mora do devedor no contrato promessa permite ao credor desencadear automaticamente a resolução do contrato.

AC. STJ, de 18/11/2004

- Nulidade
- Construção clandestina

I - Nada obsta à nulidade de um contrato promessa de compra e venda de terreno não loteado, onde estão exigidas uma garagem e uma vivenda clandestinas.

II - É possível o contrato promessa de compra e venda apenas daquele terreno, entendendo-se a referência às construções, que se reconhece não poderem ser objecto de contrato definitivo, como uma mera caracterização de um objecto de compra e venda.

AC. STJ, de 4/11/2004

- Sinal

- Presunção *juris tantum*

I - O artº 441º do C. Civil integra uma presunção juris tantum.

II - Se fosse de entender que qualquer quantia entregue na vigência do contrato promessa, sem que se consignasse que valia como sinal, não poderia ter esta natureza, tornar-se-ia a dita presunção irrelevante.

III - O referido artº 441º expressamente estende a presunção de que valem como sinal as quantias entregues, aos casos em que as partes referem constituírem uma antecipação do pagamento, pelo que esta referência não pode constituir uma forma de ilidir a presunção em causa.

AC. STJ, de 12/10/2004

- Tradição - Invalidez

- Obras - Benfeitorias

I - As obras feitas num imóvel só podem considerar-se benfeitorias se, quem as realizou, estiver ligado ao prédio, por um nexo jurídico (vínculo ou relação).

II – Será o caso de um promitente-comprador de um imóvel, que lhe foi entregue e nele fez melhoramentos com o ânimo de possuidor e não de mero detentor ou possuidor precário.

III - Não há tradição de posse para o promitente-comprador, se o promitente-vendedor não é o único possuidor do prédio, tornando inválido o contrato-promessa.

AC. STJ, de 27/05/2004

- Acção de Reivindicação

- Usucapião do promitente-comprador

- Aquisição da posse

- Direito de retenção – Oponibilidade

I - Não pode dar-se a usucapião a favor do promitente-comprador que não adquiria a posse pela tradição material da coisa do promitente comprador, seja pelo pagamento da totalidade do preço ou de intenção, comum aos contraentes, de procederem à transmissão definitiva da coisa.

II - A entrega das chaves ao promitente comprador, o pagamento por este das despesas do condomínio do prédio, o recebimento de rendas da

fracção são actos que não valem para efeitos de aquisição de posse, porque lhes falta a característica de oposição, necessária à intervenção do título.

III - Por força da norma constante da al.^a f) do art.º 755.º do C.C. e do carácter real da garantia oponível ao devedor e terceiros a quem ele tenha transferido o prédio, ao promitente-comprador assiste o direito de conservar a detenção da fracção enquanto não for indemnizado ou convencido que o promitente-devedor não foi culpado do incumprimento.

AC. STJ, de 2/03/2004

- **Acção de Preferência**
- **Contrato-promessa de compra e venda subordinado ao regime de execução específica**
- **Elevada cláusula penal para a impossibilidade da execução específica**
- **Quitação da totalidade do preço**
- **Procuração irrevogável dos promitentes vendedores ao promitente comprador**

I - Se, ou enquanto, o obrigado à preferência não efectuar a notificação para preferir e enquanto o negócio de venda ou dação em cumprimento projectado, haja ou não contrato-promessa, se não efectuar, o preferente legal não pode invocar ou exercitar qualquer direito.

II - A expressa subordinação do contrato-promessa ao regime da execução específica e a elevada cláusula penal para a hipótese de essa execução se revelar Impossível não alteram o regime do contrato-promessa quanto aos seus efeitos meramente obrigacionais.

III - Fora de casos pontuais que passam por factos simulatórios ou fraudulentos, a procuração no interesse exclusivo do procurador não implica a transmissão da posição jurídica de representado nem resulta dela, mantendo-se este juridicamente como titular da posição, podendo revogar a procuração com justa causa e agindo o procurador em seu nome.

AC. STJ, de 12/02/2004

- **Contrato-promessa de compra e venda**
- **Tradição da coisa**
- **Arrendatário e promitente comprador**
- **Penhora de prédio objecto do contrato-promessa**

- Embargos de terceiro

- Reclamação do crédito de promitente comprador

I - O terceiro, arrendatário do prédio e que por contrato promessa o prometeu comprar e também por esse título o está a deter, goza sobre ele do direito de retenção, que prevalece sobre a hipoteca e esta sobre a penhora desse mesmo prédio.

II - No entanto, o direito de retenção do promitente comprador com tradição do prédio não é incompatível com a apreensão judicial para efeitos de venda (em que a penhora se traduz).

III - Por isso, o promitente comprador, que goza do direito de retenção não pode deduzir embargos de terceiro à penhora que atinja o prédio, devendo, antes, reclamar o respectivo crédito no concurso de credores no processo executivo.

AC. STJ, de 19/01/2004

- Aplicabilidade do regime de compra e venda de coisa defeituosa

I - O promitente-comprador pode, na acção de execução específica, cumular o pedido de redução do preço com o de cumprimento do contrato por só assim o sinalagma das prestações querido pelos promitentes ser verdadeiramente assegurado na real situação concreta, dada a falta de conformidade ou perfeita correspondência entre o bem prometido e a coisa entregue ou oferecida em cumprimento.

II - É aplicável à promessa de compra e venda, por força do *princípio da equiparação* consagrado no n.º 1 do art. 410.º do C.C., o regime fixado nos arts. 913.º e [segs. do](#) mesmo diploma para o contrato de compra e venda de coisa defeituosa, mesmo antes de outorgado o contrato prometido.

AC. STJ, de 25/11/2003

- Falta de assinatura da promitente compradora

- Nulidade do contrato

- Conversão

- Promessa unilateral de venda

- Execução específica

I - O Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de Novembro de 1989, presentemente com o valor de acórdão uniformizador de jurisprudência,,

consagra a tese da nulidade total do contrato-promessa de compra e venda, sem prejuízo da sua conversão em promessa unilateral, nos termos gerais do art. 293º do Código civil.

II - Os pressupostos da conversão assentam na constatação de um negócio jurídico ferido de vícios que ponham em causa a sua eficácia e que, no caso, é a nulidade formal, por falta de assinatura da promitente vendedora.

III - Os requisitos da conversão são objectivos e subjectivos, traduzindo-se os primeiros na substância e na forma e repousando os segundos na vontade hipotética das partes.

IV- O tribunal não pode conhecer oficiosamente da conversão.

V - É válida a promessa de venda de bem próprio assinada apenas pela promitente vendedora, sem intervenção do marido, com quem era casada no regime de comunhão de adquiridos.

VI - É possível a execução específica, por a promitente vendedora se ter recusado a cumprir e, entretanto, se ter divorciado do marido.

AC. STJ, de 23/10/2003

- Condição suspensiva e condição resolutiva

- Incumprimento de dever acessório de conduta e boa fé

I •- Celebrado contrato promessa, este produz logo efeitos quanto aos deveres secundários e aos deveres acessórios de conduta.

II – A questão de saber se uma condição é suspensiva ou resolutiva é uma questão de interpretação do negócio jurídico, de averiguar a vontade real das partes.

III - Viola o princípio geral da boa fé no cumprimento das obrigações, o promitente cessionário que, durante todo o prazo fixado para a celebração do contrato prometido, não faz qualquer diligência para averiguar se um terceiro, cuja autorização é condição suspensiva do negócio, a concede ou não, incumprindo, assim, um dever acessório decorrente do facto de lhe competir a marcação da data de outorga do contrato de definitivo.

AC. STJ, de 9/10/2003

- Presunção de sinal

- Contrato-promessa de trespasse

A presunção de sinal constante do art.º 441º do CC é aplicável a todos os contratos-promessa que tenham por objecto a celebração de qualquer contrato oneroso alienatório do direito de propriedade, designadamente do contrato de trespasse.

AC. STJ, de 8/07/2003

- **Execução específica**
- **Depósito do preço**
- **Prazo para o depósito**

A consignação em depósito da prestação a que se refere o nº 5 do art. 830º do Código Civil deve ser feita imediatamente antes da prolação da sentença, mediante despacho judicial a fixar prazo para tal depósito.

AC. STJ, de 3/06/2003

- **Incumprimento definitivo**
- **Anulabilidade por erro sobre o objecto negócio**
- **Não actualização das quantias a restituir consequência da anulação do negócio**

I - O incumprimento da obrigação susceptível de conduzir situação de incumprimento definitivo e respectivas consequências no contrato promessa é, em regra, o incumprimento da obrigação principal - a prometida -, a não ser que os contratantes estipulem prestações, mesmo que secundárias, acessórias ou instrumentais, que, incumpridas, assumam relevo essencial na economia do contrato para os efeitos que presidem ao negócio.

II – Por conseguinte, não é verificável mora ou incumprimento definitivo do contrato promessa só pela circunstância de se verificar - em data posterior à do negócio - que determinado imóvel, objecto contrato, apresenta ónus ou encargos não existentes na altura da sua celebração.

III - Nesse caso, porém, o contrato promessa pode ser anulado por erro sobre o objecto do negócio, se o declaratório conhecia ou devia conhecer a essencialidade para o declarante do elemento sobre que incidiu o erro, não obstando à anulabilidade a circunstância do vício se verificar em momento posterior ao do contrato promessa.

IV- Não há lugar à actualização de quantia a restituir como consequência da anulação de negócio.

AC. STJ, de 8/05/2003

- Tradição

- Posse de boa fé

- Usucapião

I - A tradição da coisa em consequência de contrato-promessa de compra e venda, mesmo unilateral, confere a posse quando circunstâncias especiais a revelem, como é o caso da coisa ser entregue ao promitente comprador como se fosse sua e neste estado de espírito ele pratica diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade.

II - A boa fé no instituto da posse é de natureza psicológica,, completamente desligada do justo título referido no art. 476º do Cód. Civil de 1867, traduzindo-se no desconhecimento de se estar a lesar ou prejudicar terceiros, sendo o momento relevante para disso aquilatar, nos termos do art. 1.260º do Cód. Civil vigente, o da aquisição da posse.

III - A posse de boa fé, subsistindo por mais de 15 anos, confere a aquisição da coisa por usucapião, nos termos do art. 1.296º do Cód. Civil, ao promitente comprador, mesmo que este não tenha pedido expressamente, na reconvenção que deduziu para tal efeito, o cancelamento do registro predial da coisa a favor do autor-reconvindo.

AC. STJ, de 13/03/2003

- Execução específica

- Restituição do sinal em dobro

I – Basta a mora para justificar a execução específica do contrato-promessa.

II - A falta de licença de habitação e de Inscrição na matriz do prédio urbano torna legalmente Impossível a procedência da execução específica.

III - O pedido de restituição do sinal em dobro exige o incumprimento definitivo do contrato.

IV- Concluindo as instâncias que o decurso do tempo, subsequente ao prazo para a celebração da escritura de compra e venda, fez perder o Interesse do promitente comprador, é de considerar que há incumprimento definitivo.

AC. STJ, de 28/01/2003

- Contrato promessa de compra e venda de direito real de habitação periódica

- Estipulação acessória

- Não cumprimento

I - Faz parte integrante do contrato-promessa de compra e venda de direito real de habitação periódica a estipulação acordada e aceite, em documento da mesma data, pela qual o promitente-vendedor garantia que os direitos eram um investimento seguro e se comprometia a revendê-los no prazo de três meses pelo valor das respectivas aquisições.

II - Não tendo o promitente-vendedor cumprido a obrigação de revenda dos direitos, constitui-se no dever de indenizar pelo valor da aquisição.

AC. STJ, de 21/01/2003

- Não cumprimento

- Mora

- Sinal

- Resolução

I - Havendo prazo marcado para o cumprimento da obrigação, a sua não observância pelo devedor não dá, em geral, lugar ao não cumprimento definitivo da obrigação, mas a uma situação de simples mora, a não ser que se esteja perante um dos chamados "negócios fixos absolutos", em que o termo é essencial.

II – O regime de conversão da mora em não cumprimento definitivo, consagrado no art. 808º, nº 1, do Cód. Civil, não vale para o contrato-promessa em que há sinal e tradição da coisa, pois a lei permite que todas as consequências previstas no art. 442º, nº 2, actuem em caso de simples mora,, sem necessidade de prévia conversão da mesma em cumprimento definitivo.

III - A mora, em tal caso, não implica automaticamente resolução, mas permite que o contraente não faltoso desencadeie imediatamente esta.

IV - Trata-se, aliás, de uma "resolução" em sentido impróprio, visto que, podendo levar à extinção do contrato, permite ainda que a outra parte actue por forma a obrigar ao cumprimento do mesmo.

AC. STJ, de 9/01/2003

- Promessa bilateral

- Forma

- Assinatura em documentos paralelos ou recíprocos

I - Nas promessas bilaterais as assinaturas dos contraentes podem incluir-se em documentos recíprocos ou paralelos.

II - Por conseguinte, é válida a promessa de compra e venda de bens imóveis exarada em dois documentos - original e duplicado - se o promitente vendedor tiver assinado apenas o exemplar entregue ao promitente comprador e este tiver assinado apenas o exemplar entregue àquele.

III – Assim, confessada pelo Réu promitente vendedor a celebração do contrato promessa e junto pelo Autor promitente comprador duplicado apenas assinado por aquele, incumbe ao Réu que invoca a nulidade decorrente da falta de assinatura o ónus de prova que no exemplar que lhe foi destinado não constava assinatura do promitente comprador.

AC. STJ, de 15/10/2002

- Estipulação de prazo

- Prova de cláusula contrária ao documento

I - A estipulação de prazo para outorga da escritura não é elemento essencial para o contrato-promessa de compra e venda de imóvel, mas meramente acessório.

II - Todavia, constando do documento escrito uma cláusula a fixar a data da outorga da escritura, não é admissível a prova testemunhal de cláusula contrária ou adicional ao documento, quer a mesma seja anterior, contemporânea ou posterior ao referido documento.

AC. STJ, de 4/06/2002

- Execução específica

- Falta de licença de utilização

A falta de licença de utilização obsta à procedência da acção de execução específica do contrato-promessa de compra e venda do imóvel.

AC. STJ, de 9/05/2002

- Efeitos da declaração de nulidade e dever de restituição

- Frutos naturais e civis

I – O dever de restituição devido a nulidade do negócio tem causa própria, não havendo razões para recorrer ao esquema subsidiário do enriquecimento sem causa, sendo certo que a restituição retroactiva, que é própria daquela, não se identifica, *qua tale*, com os efeitos de enriquecimento sem causa, pois neste o que importa é a devolução daquilo com que alguém esteja locupletado à custa de outrem.

II – No que toca aos frutos naturais e civis da coisa a restituir na sequência da declaração de nulidade do negócio, o art. 289º, nº3 do CC manda atender ao regime dos efeitos da posse, importando assim distinguir o possuidor de boa fé do possuidor de má fé, pois só o último está obrigado à respectiva restituição dos frutos.

III – Por conseguinte, o promitente comprador que tenha entrado de imediato na posse do prédio objecto do contrato promessa de compra e venda declarado nulo, não é obrigado a restituir o valor correspondente ao uso do prédio, se o possuiu de boa fé e enquanto essa boa fé não cessou.

AC. STJ, de 4/04/2002

- Contrato promessa celebrado apenas por um dos cônjuges

- Consequências jurídicas

- Direito de retenção

I - É válido o contrato promessa de compra e venda celebrado apenas por um dos cônjuges, relativamente a coisa comum.

II - O incumprimento por parte do promitente vendedor da obrigação de obter o consentimento da mulher para a outorga da escritura de compra e vende faz nascer na esfera jurídica do promitente comprador o direito à resolução do contrato e a indemnização pelo interesse contratual negativo.

III - A responsabilidade pela obrigação de indemnizar recai apenas sobre o cônjuge faltoso, único culpado pelo incumprimento.

IV - Não consubstancia um acto de tradição jurídica da coisa, geradora do direito de retenção, a entregadas chaves apenas por um dos cônjuges, colocado em situação de indisponibilidade face ao objecto mediato da coisa prometida vender.

AC. STJ, de 10/01/2002

- Execução específica

- **Bens comuns**
- **Falta de consentimento**
- **Nulidade**

A alienação de um imóvel que foi construído com destino a ser comercializado configura um acto de mera administração, pelo que o contrato promessa escrito de venda que é seu objecto, celebrado pelo construtor, não carece para sua validade do consentimento do seu cônjuge.

ARC, de 4/10/2005

- **Execução específica**
- **Incumprimento**
- **Indemnização**

I - Tendo o promitente vendedor declarado de forma categórica e séria a sua vontade de não cumprir verifica-se o incumprimento susceptível de desencadear o recurso à execução específica.

II - Julgado procedente o pedido de execução específica e pedida, cumulativamente, a entrega das rendas recebidas pelo promitente vendedor, é devido o pagamento destas a título de indemnização moratória a partir da mora do demandado.

ARC, de 14/12/2004

- **Registo Predial**
- **Registo provisório de aquisição e arresto**

Existindo um registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa de alienação, o registo de um arresto posterior sobre o mesmo prédio, feito em processo movido contra o promitente-vendedor, deverá ser efectuado como provisório por natureza.

ARC, de 2/11/2004

- **Inscrição da propriedade do promitente-vendedor**
- **Causa de aquisição do direito**

O registo de propriedade do imóvel, feito pelo promitente vendedor, em seu nome e baseado na usucapião, satisfaz à exigência de cláusula do

contrato-promessa, de obtenção da necessária documentação para a realização da escritura de compra e venda, nomeadamente de certidão de teor da Conservatória do Registo Predial onde consta a inscrição do direito de propriedade em nome do promitente-vendedor.

ARC, de 2/03/2004

- Caso Julgado

- Direito de retenção

- Por incumprimento do contrato-promessa

I - A sentença que reconheça um direito de retenção sobre uma fracção autónoma (objecto de um contrato-promessa definitivamente Incumprido) não é juridicamente indiferente - face à preferência concedida pelo direito de retenção - ao titular de uma hipoteca sobre tal fracção autónoma.

II - Assim, perante tal "prejuízo jurídico" (decorrente de o credor hipotecário ver colocar-se-lhe à frente um outro crédito com prioridade de pagamento), não faz a sentença, que reconheça tal direito de retenção, caso julgado em relação a todos aqueles, juridicamente interessados, que não hajam tido intervenção no processo em que tal sentença foi proferida.

ARE, de 22/09/2005

- Incumprimento definitivo

- Boa Fé

I - Há casos em que a mora se converte em incumprimento definitivo, mormente quando ela se prolonga Indefinida e irrazoavelmente no tempo e é acompanhada de um comportamento do promitente que exprima a vontade de não cumprir.

II - Assim acontece se o promitente vendedor de um andar de prédio não constituído em propriedade horizontal só veio a constituí-la mais de 17 anos depois do contrato-promessa e só depois de fixado judicialmente prazo para cumprir - que não respeitou - e se foi vontade dos promitentes definir um sótão ou vão de telhado como parte comum e na constituição da propriedade horizontal eles foram definidos como fracções autónomas.

III - Tal constituição não respeitou a regra da boa fé na celebração dos contratos se o promitente vendedor a levou a cabo por sua exclusiva iniciativa e com inteira consciência de que, assim, iria desrespeitar determinada cláusula contratual.

IV- Não colhe o argumento de não se encontrar excluída a possibilidade de alteração do título constitutivo, se for impossível, no momento, saber se essa alteração é realmente possível ou se ainda se encontra na exclusiva disponibilidade do promitente referido.

ARE, de 6/06/2005

- Registo

I - Pode ser inscrito provisoriamente no registo predial a aquisição a favor do promitente comprador, com base em contrato-promessa de compra e venda de imóvel sem estipulação de prazo de cumprimento, ainda que a apresentação para inscrição tenha lugar depois de decorrido mais de um ano sobre a data da sua celebração.

II - Apenas para a renovação da inscrição provisória do contrato-promessa será essencial o requisito do prazo para o seu cumprimento (artº 920º, nº4 do CRP).

ARE, de 25/11/2004

- Direito de retenção

- Eficácia "erga omnes"

- Constitucionalidade

I - O direito de retenção do promitente-comprador vale perante o terceiro adquirente da coisa retida.

II - Não há aqui qualquer inconstitucionalidade dos arts. 754º, 755º-1, f) e 759º-2 do CC porquanto houve uma manifesta e clara opção do legislador no sentido de contemplar o direito de retenção do promitente-comprador de fracção autónoma com tradição da coisa, na lógica da tutela do consumidor, o que constitui um imperativo constitucional em que o legislador deu primazia aos aspectos sociais, prevalecendo justificadamente os interesses do promitente-comprador no conflito de direitos entre instituições de crédito credoras do promitente-vendedor e aqueles interesses.

ARE, de 28/10/2004

- Execução específica

- Sinal

- Contrato de mútuo

I - Constando de um contrato-promessa de compra e venda que a suposta promitente compradora seria notificada pela promitente vendedora, 60 dias sobre a data da celebração do acordo, para exercer o direito de celebrar a escritura de compra e venda, podendo ela optar pela restituição das quantias por si entregues à segunda, conclui-se que não há uma obrigação de comprar.

II - Não constituem sinal as quantias entregues à promitente vendedora pela contraparte que não assumiu a obrigação de comprar o bem prometido vender.

III - Obrigando-se a promitente vendedora, caso não lhe fosse possível efectuar a devolução das quantias recebidas, a vender o bem mas com redução do preço ao montante já recebido, conclui-se que a obrigação de venda se destinou a garantir a obrigação de restituição, sendo acessória desta última, que é a prestação principal.

IV- Como assim, este contrato configura um mútuo.

V - Tratando-se de um mútuo nulo por falta de forma, a comunicação que a mutuante fez à mutuária para que esta procedesse à devolução das quantias entregues não vale como interpelação para a restituição, não fazendo entrar a promitente vendedora em mora no cumprimento da obrigação principal, pelo que não era exigível o cumprimento da obrigação acessória de vender, não sendo possível o recurso à execução específica.

ARE, de 22/06/2004

- Responsabilidade Pré-Contratual

- Contrato-promessa de compra e venda

- Acordo de reserva

I - Para que, com base no disposto no artigo 227º, n.º 1. do CC, surja a obrigação de indemnizar, é necessário, para além da produção de danos e da existência dos demais pressupostos da responsabilidade civil, que tenham ocorrido efectivamente negociações conduzidas de tal forma que tenham criado uma confiança, razoável, na conclusão de um contrato válido e a consequente obtenção dos efeitos do mesmo decorrentes, perante a seriedade de propósitos evidenciada, bem como a ruptura das referidas negociações, de forma arbitrária ou ilegítima, porquanto sem motivo justificativo.

II - Deve existir uma conduta fortemente censurável por parte de quem não cumpriu, não tendo a contraparte que se comportou lealmente contribuído também, com culpa sua, para o insucesso negocial.

III - A Indemnização a que haja lugar contempla o Interesse contratuall negativo, mas em determinadas situações poderá compensar os vantagens

que a parte inocente teria auferido se não tivesse sido frustrada a expectativa que legitimamente detinha quanto à conclusão do negócio.

IV- O escrito mediante o qual, perante o Interesse manifestado por uma das partes, a outra aceita retirar do mercado um lote de terreno, mantendo o seu preço até determinado data, obrigando-se o primeiro, como comprador, a assinar o contrato-promessa de compra e venda e a efectuar os pagamentos acordados, até asse data, reservando-se a vendedora o direito de cancelar a reserva, retendo, como compensação, uma taxa de reserva, não constitui um contrato-promessa de contrato-promessa, inserindo-se antes nas negociações preliminares da compra e venda.

ARE, de 22/01/2004

- Direito de retenção

- Execução específica

- Venda executiva

I - O julgamento do mérito só deve deixar de fazer-se no despacho saneador se permanecerem controvertidos factos juridicamente relevantes para a solução jurídica da causa que devam ser objecto de prova.

II - Estando provado o facto, mas subsistindo a controvérsia sobre pormenores juridicamente irrelevantes, não se justifica o diferimento do conhecimento do mérito para a sentença final para produção de prova sobre pormenorização fáctica indiferente para a solução jurídica.

III - O direito de retenção do promitente comprador que obteve tradição da coisa garante o seu crédito indemnizatório (dobro do sinal ou o valor da coisa) contra o promitente vendedor se o incumprimento foi imputável a este e não também o direito do promitente comprador à execução específica do contrato promessa.

IV- Como tal não pode ser invocado para recusar a entrega a terceiro adquirente em execução movida contra o promitente vendedor.

V - Como direito real de garantia, o direito de retenção caduca com a venda em execução.

VI- Na venda executiva, transmite-se a coisa e não a posição jurídica do promitente vendedor do contrato-promessa.

VII- Por conseguinte, o direito à execução específica é inoponível ao adquirente em execução.

ARE, de 2/05/2002

- **Nulidade parcial**
- **Incumprimento**
- **Litigância de má fé**

I - No contrato-promessa de compra e venda de imóvel assinado apenas por um dos promitentes, há uma invalidade formal parcial referente à declaração negocial da parte que não assinou.

II - O atraso na obtenção da licença de habitabilidade, com o inerente desrespeito do prazo convencionado, integra uma mera situação da mora

III - Tal situação não confere ao promitente comprador o direito à resolução do contrato-promessa, nem a receber, a título de indenização, o sinal em dobro.

IV- Uma sociedade comercial não pode ser condenada como litigante de má fé.

ARG, de 14/04/2004

- Contrato-Promessa de Compra e Venda**
- **Incumprimento**
- **Mora**

Quando haja mora por parte do promitente comprador na entrega de uma das prestações do sinal convencionado e quando o promitente vendedor não cumpra o aludido contrato, vendendo o bem objecto do contrato-promessa a terceiro, há que atentar se aquele incumprimento não resultou da desistência do contrato por parte do comprador, não reforçando, por isso, o sinal, fazendo depois crer que sempre estivera Interessado na sua realização e que este se não realizou por culpa do promitente vendedor, que o tornou Impossível, para dele vir a receber o dobro do sinal entregue.

ARG, de 31/03/2004

- **Aplicação das sanções do nº 2 do art. 442º do Cód. Civil**
- **Marcação de escritura de compra e venda**
- **Inexistência de prazo para a outorga de escritura**

I - A aplicação das sanções do nº 2 do art. 442º do Cód. Civil, mesmo após as alterações que lhe foram introduzidas pelo Dec.-Lei 379/86, de 11 de Novembro, pressupõe o incumprimento definitivo do contrato-promessa, não bastando a simples mora.

II - Não tendo ficado estipulado no contrato-promessa a qual das partes competiria marcar a escritura de compra e venda e respeitando tal dever a prestação de natureza marcadamente fungível, poderia a promitente compradora, em vez de notificar a contraparte para procedera tal marcação,, marcá-la ela própria.

III - Não tendo sido convencionado qualquer prazo para a outorga da escritura está-se no domínio das obrigações puras, em que o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento de obrigação, o que se concretizaria na marcação de escritura por um dos contraentes e na subsequente notificação da contraparte.

IV- Não se tendo assim procedido, tudo se passa como se tratasse de um mero retardamento da obrigação de celebrar o contrato prometido, que se presume imputável a ambas as partes.

ARL, de 6/07/2005

- **Acção de Reivindicação**
- **Contrato-promessa de arrendamento**
- **Obrigação de indemnizar**

I - Em acção de reivindicação, provada a titularidade do direito de propriedade, não obsta à restituição da coisa a prova por parte do Réu da celebração de um contrato promessa de arrendamento comercial, que apenas cria a obrigação de contratar, nem a sua qualificação como arrendamento comercial reduzido apenas a escrito particular, o qual gera o mesmo efeito, por ser nulo por falta de forma.

II - A formulação de dois pedidos indemnizatórios fundados na ocupação ilícita, não correspondendo a obrigações alternativas, só pode atendida na óptica de pedidos subsidiários atendendo o tribunal apenas ao que procedesse e não a todos.

ARL, de 28/04/2005

- **Contrato-promessa de arrendamento**
- **Licença de utilização**
- **Nulidade parcial**

- Prescrição

I – Não pode deixar de se considerar nula cláusula aposta em contrato-promessa de arrendamento em que locador e locatário acordam em que este passe a usufruir do imóvel, tendo em vista exercer no arrendado uma actividade comercial, sem nenhum deles dispor de qualquer licença para o efeito.

II – Não estando, sequer, alegado que o contrato-promessa não teria sido concluído sem a parte viciada, não se pode concluir pela sua invalidade total.

III - Mas as obrigações que decorrem da cláusula nula-pagamento de renda - não podem subsistir como tal, pelo que o seu não pagamento tempestivo não pode implicar que eventual pagamento posterior seja acrescido de indemnização por mora.

IV - Os ocupantes do imóvel devem pagar ao proprietário o valor das rendas estipuladas não como rendas mas como contrapartida pela ocupação.

V - O prazo de prescrição correspondente é de 5 anos.

ARL, de 22/02/2005

- Tradição

- Actos de posse

O promitente comprador que há cerca de 30 anos pagou a quase totalidade e passou a fruir a fracção objecto do contrato-promessa, pagando as despesas de condomínio e as contribuições, deve considerar-se verdadeiro possuidor, podendo invocar a usucapião.

ARL, de 14/12/2004

- Construção Clandestina

- Contrato-promessa de partilha

- Inviabilidade da execução específica

Incidindo o contrato-promessa de partilha sobre herança integrada por prédio urbano de construção clandestina, não regularizada, é inviável a execução específica que abarque tal prédio.

ARL, de 17/02/2004

- Direito de Retenção do promitente comprador

I - Constituído direito de retenção a favor promitente-comprador de uma fracção autónoma, a aquisição da mesma em processo de execução fiscal determina a extinção daquele direito real de garantia.

II - Ainda que a aquisição seja feita pelo promitente-comprador, a garantia real do seu crédito decorrente do extinto direito de retenção transfere-se para o produto da venda, sendo a preferência considerada na sentença de graduação de créditos.

ARL, de 18/03/2003

- Indemnização pelo incumprimento de contrato-promessa

- Sinal

- Abuso de direito

I - A indemnização pelo incumprimento de contrato-promessa em que não tenha sido entregue sinal deve contemplar o interesse contratual negativo, isto é, a reparação dos danos que o promitente adimplente não teria sofrido se não tivesse outorgado o contrato-promessa.

II - Uma quantia entregue em momento anterior à realização do contrato-promessa, em montante igual ao da totalidade do preço, pode ter a natureza de sinal.

III - O acordo sobre o pagamento de sinal não obedece a qualquer formalismo específico.

IV - Não pode ser efectuada actualização monetária da indemnização legal correspondente ao dobro do sinal.

V - O instituto do abuso do direito não permite que se afaste o valor desta indemnização legalmente fixada quando o decorrer do tempo, com a inelutável desvalorização da moeda e a valorização dos lotes de terreno para construção, não assegure uma reparação equitativa do prejuízo sofrido pelo promitente comprador com o incumprimento do contrato-promessa.

ARL, de 16/05/2002

- Execução específica

- Depósito do preço em dívida

I - Na acção de execução específica de contrato promessa de compra e venda, a consignação em depósito do preço, ainda não pago, é efectuada antes da sentença.

II - Tal consignação, ainda que a coisa esteja onerada, não ofende o princípio da igualdade, nem constitui uma exigência desproporcionada para o autor da acção.

ARP, de 6/12/2004

- Execução específica

- Constituição da propriedade horizontal

I - A realização coactiva da prestação emergente de um contrato-promessa está condicionada às exigências formais e legais para o contrato prometido.

II - Para a execução específica de um contrato-promessa de uma fracção autónoma de um prédio ainda não constituído em regime de propriedade horizontal, é necessária a constituição prévia desta.

III - O pedido subsidiário - condenação dos réus para que constituam a propriedade horizontal - é insusceptível de procedimento executivo específico, pelo que improcedente.

ARP, de 11/10/2004

- Regime da Comunhão de Adquiridos

- Contrato-promessa anterior ao casamento

- Direito próprio anterior

- Bens comuns do casal

I - O prédio adquirido a título oneroso e na pendência de casamento celebrado sob o regime de comunhão de adquiridos é bem comum, ainda que na escritura de compra e venda haja outorgado só um dos cônjuges e declarado falsamente ser solteiro.

II - Mesmo que esse contrato de compra e venda seja o cumprimento de contrato-promessa celebrado anteriormente ao casamento, não pode, só por isso, o prédio ser considerado adquirido por virtude de direito próprio anterior.

III - A solução não é, sem mais, afastada pelo facto de o cônjuge adquirente ter contraído empréstimo com hipoteca e fiança junto de um Banco,

ser só ele quem figura como mutuário e vem pagando as prestações da amortização, não tendo o outro cônjuge contribuído para esses pagamentos.

BIBLIOGRAFIA

ABRUNHOSA, Ângelo – *Contencioso Possessório. Breves Aparentamentos*. Porto: Centro de Cópias António Silva Lemos, 1997.

ABRUNHOSA, Ângelo – *Direitos Reais – Sumários, Casos Práticos e Questionários*. Porto: Centro de Cópias António Silva Lemos, 1997.

ALARCÃO, Rui de – *Direito das Obrigações*, polic.. Coimbra, 1983.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Contratos I – Conceito. Fontes. Formação*, 2ª ed.. Coimbra: Almedina, 2003.

ANDRADE, Manuel António Domingues de – *Teoria Geral da Relação Jurídica*, 2 vols.. Coimbra: Coimbra Editora, 1972.

ASCENSÃO, José de Oliveira – *Lições de Direitos Reais*, 2ª ed.. Lisboa: AAFDUL, 1983.

Boletim do Ministério da Justiça.

CARNEIRO, José Pinto – *Direito das Coisas*. Porto: Centro de Cópias António Silva Lemos, 1990.

CARVALHO, Orlando de – *Direito Civil – Direito das Coisas*, polic.. Coimbra, 1970.

Colectânea de Jurisprudência. Coimbra: Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”.

Colectânea de Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça. Coimbra: Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes – *Direito das Obrigações*, 2 vols.. Lisboa: AAFDUL, 1980.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes – *Direitos Reais*. Lisboa: Lex – Edições Jurídicas, 1993 (reprint 1979).

COSTA, Mário Júlio de Almeida – *Noções Fundamentais de Direito Civil*, 4ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Almedina, 2001.

COSTA, Mário Júlio de Almeida – *Direito das Obrigações*, 9ª ed.. Coimbra: Almedina, 2001.

COSTA, Mário Júlio de Almeida – *Contrato-Promessa. Uma Síntese do Regime Vigente*, 7ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Almedina, 2004.

DELGADO, Abel – *Do Contrato-Promessa*, 3ª ed.. Lisboa: Livraria Petrony, 1985.

FARIA, Jorge Ribeiro de – *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 1987.

GOMES, Manuel Januário da Costa – *Em Tema de Contrato-Promessa*, 5ª reimp.. Lisboa: AAFDUL, 2003.

GONÇALVES, Augusto da Penha – *Curso de Direitos Reais*, 2ª ed.. Lisboa: Universidade Lusíada, 1993

JORGE, Fernando de Sandy Lopes Pessoa – *Direito das Obrigações*, 2 vols.. Lisboa: AAFDUL, 1975/76.

LEITÃO, Luís Menezes – *Direito das Obrigações*, 2 vols.. Coimbra: Almedina, 2002.

LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes; MESQUITA, Manuel Henrique (col.) – *Código Civil Anotado*, vol. I (Artigos 1º a 761º), 3ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Coimbra Editora, Lda., 1982.

LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes – *Código Civil Anotado*, vol. II (Artigos 762º a 1250º), 3ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Coimbra Editora, Lda., 1986.

MAIA, Daniela; SOUSA, Miguel Peixoto de; BARREIRA, Rute – *Os Novos Impostos Sobre o Património – Guia Prático*. PORTO: Vida Económica, 2004.

MARTINEZ, Pedro Romano – *Direito das Obrigações (Parte Especial) – Contratos*, 2ª ed. (reimp.). Coimbra: Almedina, 2003.

MARTINEZ, Pedro Romano *et alii* – *Código do Trabalho – Anotado*, 4ª ed.. Coimbra: Almedina, 2005.

MESQUITA, Manuel Henrique – *Código Civil*, 11ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 2005.

MESQUITA, Manuel Henrique – *Lições de Direitos Reais*, polic.. Coimbra, 1967.

NETO, Abílio – *Código de Processo Civil - Anotado*, 13ª ed. act.. Lisboa: EDIFORUM – Edições Jurídicas, Lda., Out./1996.

PINTO, Carlos Alberto da Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 1985.

PINTO, Carlos Alberto da Mota; MONTEIRO, António Joaquim de Matos Pinto; PINTO, Paulo Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª ed. (rev.). Coimbra: Coimbra Editora, 2005.

PINTO, Carlos Alberto da Mota – *Direito das Obrigações*, polic.. Coimbra, 1973.

PINTO, Carlos Alberto da Mota – *Direitos Reais*, comp. de Álvaro Moreira e Carlos Fraga. Coimbra: Almedina, 1972.

PRATA, Ana – *O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil*, reimp.. Coimbra: Almedina, 2001.

PROENÇA, José Carlos Brandão – *Do Incumprimento do Contrato-Promessa Bilateral*. Coimbra: Almedina, 1996.

Revista da Ordem dos Advogados.

Revista de Direito e Estudos Sociais.

Revista de Legislação e Jurisprudência.

SILVA, João Calvão da – *Sinal e Contrato-Promessa*, 10ª ed. (rev. e ampl.). Coimbra: Almedina, 2003.

SOARES, Carlos Ricardo Sousa – *Contrato-Promessa de Compra e Venda de Fracção Autónoma – Guia Prático*, 2ª ed. (reimp.). Coimbra: Almedina, 2003.

SOUSA, Rabindranath Capelo de – *Teoria Geral do Direito Civil*. Coimbra: Coimbra Editora, 1985.

TELLES, Inocêncio Galvão – *Direito das Obrigações*, 7ª ed. (rev. e act.). Coimbra: Coimbra Editora, 1997.

TELLES, Inocêncio Galvão – *Manual dos Contratos em Geral. Refundido e Actualizado*, 4ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 2002.

VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral*, vol.I (10ª ed.) e vol. II (7ª ed.). Coimbra: Livraria Almedina, 1999/2001.

VARELA, João de Matos Antunes – *Sobre o Contrato-Promessa*, 2ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 1989.

VARELA, João de Matos Antunes; CHORÃO, Bigotte – *Código Civil Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 1984.

Vida Judiciária. Porto: Editorial Peixoto de Sousa, Anos 2004/2005.

ÍNDICE

Apresentação do Trabalho.....	3
--------------------------------------	----------

PARTE I – OS REQUISITOS DO CONTRATO-PROMESSA

Introdução

1. Conceito.....	7
2. Natureza Jurídica.....	8
3. Elementos Essenciais.....	9

Capítulo I – Os Requisitos de Validade

4. Princípio da Equiparação.....	13
5. Requisitos Substanciais.....	14
6. Requisitos Formais.....	16
7. Requisitos Formais: <i>Regime Geral</i>	17
8. Requisitos Formais: Regime do Art.º 410º, nº2 do Cod. Civil.....	17
9. Requisitos Formais: Regime do Art.º 410º, nº3 do Cod. Civil.....	19

Capítulo II – Transmissão dos Direitos / Obrigações dos Promitentes

10. Transmissão dos Direitos / Obrigações dos Promitentes, <i>Mortis Causa</i>	26
11. Transmissão dos Direitos / Obrigações dos Promitentes, <i>Inter Vivos</i>	27

Capítulo III – Eficácia do Contrato-Promessa

12. Eficácia Obrigacional e Eficácia Real.....	30
13. Contrato-Promessa com Eficácia Real.....	31

PARTE II – OS EFEITOS DO CONTRATO-PROMESSA

Capítulo IV – Cumprimento e Não Cumprimento

14. Cumprimento.....	35
15. Não Cumprimento.....	36
16. Não Cumprimento do Contrato-Promessa.....	38

Capítulo V – Sinal

17. Conceito de <i>Sinal</i>	40
18. Sinal e Antecipação de Cumprimento.....	40
19. Sinal como Medida de Indemnização.....	42

Capítulo VI – Cláusula Penal

20. Conceito de <i>Cláusula Penal</i>	48
21. Funcionamento da Cláusula Penal.....	48
22. Redução Equitativa da Cláusula Penal.....	49
23. Relação da <i>Cláusula Penal</i> com a <i>Execução Específica</i>	49

Capítulo VII – Execução Específica

24. Conceito de <i>Execução Específica</i>	52
25. Âmbito de Aplicação da Execução Específica.....	53

26. Forma da Execução Específica.....	56
---------------------------------------	----

Capítulo VIII – Outros Aspectos

27. Responsabilidade Civil Contratual (Geral).....	58
28. Prazo.....	59
29. Posse.....	60
30. Benfeitorias e Frutos.....	61
31. Tribunal Competente.....	62
32. Obrigações Fiscais.....	63

PARTE III – CASOS PRÁTICOS SOBRE O CONTRATO-PROMESSA

1º Caso Prático.....	65
2º Caso Prático.....	66
3º Caso Prático.....	67
4º Caso Prático.....	68
5º Caso Prático.....	69
6º Caso Prático.....	70
7º Caso Prático.....	71
8º Caso Prático.....	72

ANEXOS

Anexo I - LEGISLAÇÃO.....	74
----------------------------------	-----------

Anexo II - JURISPRUDÊNCIA.....	78
---------------------------------------	-----------

BIBLIOGRAFIA.....	115
--------------------------	------------

ÍNDICE.....	119
--------------------	------------