

# Contrato-Promessa – Inobservância da Forma Legal: Nulidade e Abuso do Direito

VANESSA MAMEDES \*

**Sumário:** O presente artigo destina-se ao estudo das consequências da inobservância da forma legalmente prescrita para a celebração de contrato-promessa *respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir*, com especial incidência na dispensa, por acordo das partes, das formalidades previstas no n.º 3, do artigo 410.º, do Código Civil<sup>1</sup>, e das situações em que a invocação da nulidade pelo promitente-comprador, com fundamento na preterição de tais formalidades, configura abuso do direito.

## 1. Noção

O artigo 410.º do Código Civil define o contrato-promessa como a “*convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato*”.

Nas palavras de ANTUNES VARELA,<sup>2</sup> o contrato-promessa é a “*convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou*

---

JURISMAT, Portimão, 2020, n.º 12, pp. 257-265.

\* Assistente no Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes e Monitora na Faculdade de Direito da Universidade Lusófona de Lisboa. Advogada.

<sup>1</sup> Sempre que sejam citados artigos sem indicação expressa do respetivo diploma, a menção reporta-se ao Código Civil.

<sup>2</sup> JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA; *Das Obrigações em Geral, Vol. I*; Almedina; Coimbra; 2005; p. 308.

*verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato*". Ao contrato a que as partes se obrigam, dá-se o nome de contrato prometido (compra e venda, doação, trabalho, locação, sociedade ou, até mesmo, um outro contrato-promessa<sup>3</sup>).

O contrato-promessa reveste grande utilidade prática. As partes podem fixar os termos do contrato prometido, obrigando-se à sua celebração, sem que, no entanto, o façam de imediato, por razões de diversa natureza, nomeadamente, por falta de documentos ou dinheiro ou porque a própria coisa ainda não existe (por exemplo, a promessa de compra e venda de uma moradia em fase de construção).

Relativamente ao regime aplicável ao contrato-promessa, dispõe o n.º 1 do artigo 410.º, consagrando o princípio da *equiparação* ou da *correspondência*, que lhe "*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*".

## 2. Forma

Nos termos do n.º 2 do artigo 410.º "*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*".

Também *no caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir*, o contrato-promessa deve constar de documento escrito com reconhecimento da(s) assinatura(s) do(s) promitente(s) e conter a certificação da respetiva licença de utilização ou de construção (art. 410.º/3).

Assim, nos restantes casos, vigora o princípio da liberdade de forma (artigo 219.º).

A forma legalmente exigida pelo n.º 3, do artigo 410.º, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de julho,<sup>4</sup> *é destinada não só dar mais solenidade ao contrato mas*

<sup>3</sup> Cfr. MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA; *Direito das Obrigações*; Almedina; Coimbra; 2019; p. 380, nt. (2): "Não se mostra impensável, nem destituído de interesse, que possa concluir-se um contrato-promessa cujo objeto seja também um contrato-promessa".

<sup>4</sup> Pode ler-se no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho:  
"1. O contrato-promessa tem sido a via através da qual os interessados em habitação própria têm procurado garantir a aquisição da desejada unidade habitacional, nos casos em que, por qualquer motivo – designadamente o inacabamento da respetiva construção ou a inexistência imediata dos requisitos indispensáveis ao registo do direito de propriedade do transmitente –, não é possível a imediata celebração do contrato de compra e venda.

*também a impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objeto de promessa de venda prédios de construção clandestina.*

### **3. Inobservância da forma legal: nulidade *mista* ou *atípica***

Dispõe o artigo 220º que a declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei.

A nulidade – aplicável à inobservância da forma legal por força do disposto no artigo 220º – *é invocável a todo o tempo por qualquer interessado*<sup>5</sup> *ou declarada oficiosamente pelo tribunal* (artigo 286º).

No entanto, a nulidade consagrada no nº 3 do artigo 410º afasta a aplicação das regras gerais do artigo 286º.

Desde logo, o promitente-vendedor só pode invocar a omissão dos requisitos previstos no nº 3 – reconhecimento presencial das assinaturas e certificação da existência da licença de utilização ou de construção – quando a mesma tenha sido culposamente causada pelo promitente-comprador, dado que dificilmente se equaciona a possibilidade – especialmente no que diz respeito à certificação da existência da licença de utilização ou construção – da omissão das formalidades ser imputável ao promitente-comprador.

Colocava-se a questão de saber se esta omissão podia ser, de resto, invocada por terceiros ou oficiosamente declarada pelo tribunal. Os Assentos nºs 15/94, de 28 de Junho e 3/95, de 1 de Fevereiro colocaram termo à questão formulando, respetivamente que:

*No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redacção do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser invocada por terceiros.*<sup>6</sup>

---

2. Nesta conformidade, e como primeira medida destinada não só a dar mais solenidade ao contrato mas também para impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objeto de promessa de venda prédios de construção clandestina, exige-se o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes no respetivo documento e que neste o notário certifique a existência da licença de construção do prédio, sem que, todavia o promitente-vendedor possa tirar qualquer efeito da omissão desses requisitos, na hipótese de o promitente-comprador para ela não ter contribuído.”

<sup>5</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado, Vol. I*, Almedina; Coimbra; 2011; p. 262: “A nulidade pode ser invocada, diz a lei, por qualquer interessado, isto é, pelo titular de qualquer relação cuja consistência, tanto jurídica como prática, seja afetada pelo negócio”

*No domínio do n.º 3 do artigo 410.º do Código Civil (redação do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho), a omissão das formalidades previstas nesse número não pode ser oficiosamente conhecida pelo tribunal.<sup>7</sup>*

O n.º 3 do artigo 410.º consagra, assim, uma nulidade *mista* ou *atípica*<sup>8</sup> na medida em que não pode ser invocada por terceiros ou declarada oficiosamente pelo tribunal e se encontra, como já vimos, quase exclusivamente na disposição do promitente-comprador.

#### **4. Dispensa das formalidades previstas no n.º 3 do artigo 410.º**

Vimos já que a consequência da omissão das formalidades previstas no n.º 3 do artigo 410.º é a nulidade do contrato-promessa, ainda que só invocável pelo promitente-comprador ou pelo promitente-vendedor, quando a mesma tenha sido culposamente causada pelo promitente-comprador.

O que dizer então quando as partes, por acordo, dispensam as formalidades previstas no n.º 3 do artigo 410.º? Não são raras as vezes em que, por forma a evitar deslocções a cartórios notariais ou escritórios de advogados ou solicitadores e os custos associados ao reconhecimento presencial das assinaturas, as partes inserem no contrato-promessa uma cláusula padrão em que *declaram prescindir das formalidades previstas no artigo 410.º, n.º 3*, muitas vezes *renunciando ao direito de invocar posteriormente a sua omissão*.

Ao longo dos últimos anos, os tribunais têm sido confrontados com situações em que os promitentes-compradores, não obstante terem assinado um contrato-promessa de

<sup>6</sup> Como fundamento do assento formulado: “Com efeito, não está em causa o interesse geral na invalidade do negócio por carência nele das devidas formalidades, mas apenas o particular interesse do promitente-comprador, que a lei quis essencialmente proteger [...]”.

<sup>7</sup> Como fundamento do assento formulado: “Ora, se a omissão de tais formalidades acarretar a nulidade do contrato a poder ser declarada oficiosamente pelo tribunal, o promitente-comprador, em vez de beneficiado, vê a sua situação mais desprotegida do que ao tempo em que vigorava a redação originária do artigo 410.º.”  
“Não estando em causa o interesse geral na invalidade do contrato-promessa por omissão das formalidades, tal omissão integra nulidade mista ou atípica, que, além de não poder ser invocada por terceiros como ali se decidiu, não é, também de conhecimento oficioso pelo tribunal, o que, de resto, se depreende do citado acórdão”.

<sup>8</sup> Sobre o regime das invalidades mistas ou atípicas, cfr. CARLOS ALBERTO DE MOTA PINTO; *Teoria Geral do Direito Civil*; Coimbra Editora; Coimbra; 2012; p. 619 e 620; LUÍS A. CARVALHO FERNANDES; *Teoria Geral do Direito Civil, Vol II*; Universidade Católica Editora; Lisboa; 2010; p. 494 e 495.

compra e venda onde expressamente renunciaram ao direito de invocar a nulidade do contrato com base na falta das formalidades previstas no n.º 3 do artigo 410.º, a invocam posteriormente.

Será esta cláusula válida? A jurisprudência não é unânime.

O Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 6 de maio de 2004,<sup>9</sup> cujo sumário parcialmente se transcreve, decidiu que o promitente-comprador que renunciou ao direito de invocar a omissão das formalidades mediante estipulação contratual, já não o poderá fazer mais tarde,<sup>10</sup> admitindo a validade da cláusula que dispensa as formalidades previstas no n.º 3 do artigo 410.º:

[...]

*2. Quando as partes, no próprio contrato, declaram prescindir dessa formalidade e renunciar à invocação da respectiva omissão, ocorre válida renúncia tácita dos contraentes ao direito de anular o negócio, extinguindo-se, em consequência, esse direito.*

Em sentido inverso, se pronunciou o Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 4 de julho de 2013,<sup>11</sup> cujo sumário, por pertinente ao esclarecimento da (in)validade da referida cláusula, parcialmente se transcreve:

[...]

*III - Não obstante do contrato-promessa constar que se dispensa o reconhecimento das assinaturas, e que a nenhuma das partes outorgantes é lícito invocar qualquer nulidade, seja a que título for, designadamente daí adveniente, uma cláusula com este teor é nula por contrariar uma norma de interesse e ordem pública, que pretende defender os promitentes compradores – normalmente a parte mais fraca – contra a sua fraqueza negocial.*

<sup>9</sup> Processo n.º 04B1291, Relator Araújo Barros, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>10</sup> No mesmo sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, 10-09-2012, Processo n.º 7883/10.4TBVNG.P1, Relator Rodrigues Pires, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): “III - Estando a nulidade decorrente da omissão das formalidades legais a que se refere o art. 410.º, n.º 3 do Cód. Civil na disponibilidade das partes, nada impede que, prevenido tal efeito jurídico, ambas as partes renunciem antecipadamente, de forma expressa ou tácita, ao direito de invocá-la. IV - Se as partes declararam prescindir do reconhecimento presencial, deverá entender-se que pretendem afastar toda e qualquer intervenção notarial na certificação dos documentos que corporizam a licença de utilização. V - Uma vez que esta licença existe, estando inclusivamente mencionada no contrato-promessa e ainda porque a sua certificação notarial é feita simultaneamente ou mesmo no próprio termo de reconhecimento de assinaturas, a partir do momento em que se prescindiu desse reconhecimento, está-se também a prescindir dessa certificação.”

<sup>11</sup> Processo n.º 176/03.5TBRSD.P1S1, Relator Pires Da Rosa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

No mesmo sentido já se tinha pronunciado o Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 5 de julho de 2007.<sup>12</sup>

Na doutrina, CALVÃO DA SILVA<sup>13</sup> ensina que é “nula a cláusula pela qual o promitente-comprador renuncia antecipadamente ao direito de a invocar, para salvaguarda da ordem pública de proteção ou ordem pública social que ditou a norma legal, ou seja, para o proteger da sua própria fraqueza e inexperiência, ligeireza e inadvertência, na tomada de decisão temporã, em branco.”

Concordamos. Como já tivemos oportunidade de aflorar, as formalidades previstas no n.º 3, do artigo 410.º destinam-se a proteger a posição, por definição, mais fraca, que o promitente-comprador ocupa na relação contratual. Assim, não nos parece adequado que fique na disponibilidade das partes – mesmo que o promitente-comprador tenha entendido o alcance da cláusula – a renúncia às formalidades que a lei, tendo em conta a necessidade de proteção dos promitentes adquirentes e combate à construção clandestina, procurou acautelar.

Também, conforme resulta do n.º 3 do artigo 410.º, se é à entidade que procede ao reconhecimento presencial das assinaturas que cabe a certificação da existência da licença de utilização ou construção, a preterição da formalidade do reconhecimento presencial das assinaturas acarretará, necessariamente, a preterição da certificação da existência da licença de utilização ou construção.

Importa, no entanto, esclarecer que a nulidade, motivada pela não certificação da existência da licença de utilização ou construção, é sanável mediante prova de que a mesma já existia à data da celebração do contrato-promessa ou foi entretanto outorgada.

Nas palavras de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA,<sup>14</sup> “Pelo que respeita, porém, ao vício da falta de certificação, no título do contrato-promessa, da licença camarária de construção ou de utilização do prédio, o preceito deve ser entendido em termos hábeis. Caso se prove, na ação de declaração de nulidade, que, não obstante a omissão da referência à licença camarária, esta existia já à data da celebração do contrato-promessa ou foi entretanto outorgada, seria um contra-senso não considerar sanado o vício do negócio, pois o único objetivo do n.º 3 do artigo 410.º, pelo menos

---

<sup>12</sup> Processo n.º 07B2027, Relator Oliveira Rocha, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): “[...] 4. O não reconhecimento notarial das assinaturas acarreta a nulidade do contrato, sendo irrelevante o facto de, previamente ao acto de assinatura do contrato, as partes, por mútuo acordo, dispensaram as referidas formalidades.”

<sup>13</sup> JOÃO CALVÃO DA SILVA, *Sinal e Contrato-Promessa*, Almedina, Coimbra, 2018, p. 67.

<sup>14</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA; *Código Civil Anotado, Volume I*; Coimbra Editora, Coimbra, 2011, p. 384.

no concernente à exigência em causa, é impedir e combater a construção clandestina”.<sup>15</sup>

Desta forma, o promitente-comprador que invoque a nulidade do contrato-promessa com fundamento na omissão da certificação da licença de utilização ou construção, poderá ver a nulidade sanada mediante prova de que a licença efetivamente existe.

Já no que diz respeito à omissão do reconhecimento presencial das assinaturas, o vício persiste e o promitente-comprador só encontrará limite à sua invocação se tal comportamento configurar abuso do direito.

## 5. Nulidade por falta de forma e abuso do direito

O artigo 334º, sob a epígrafe “abuso do direito”, consagra 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.*”

Para efeitos do presente tema, deixemos de lado os outros tipos de atos abusivos e concentremos a nossa atenção na figura do *venire contra factum proprium*.

Nas palavras de MENEZES CORDEIRO,<sup>16</sup> o *venire contra factum proprium* “*expressa o exercício de uma posição jurídica em contradição com uma conduta antes assumida ou proclamada pelo agente. A conduta sinuosa é socialmente desprimorosa, pondo em causa a credibilidade do agente e fazendo oscilar a confiança nas relações humanas*”.

Nas palavras de ANTUNES VARELA,<sup>17</sup> há *venire contra factum proprium* nos “*casos em que a pessoa pretende destruir uma relação jurídica ou um negócio, invocando por exemplo, determinada causa de nulidade, anulação, resolução ou denúncia do contrato, estabelecida no interesse do contraente, depois de fazer crer à contraparte que não lançaria mão de tal direito ou depois de ter dado causa ao facto invocado como fundamento da extinção da relação ou do contrato.*”

<sup>15</sup> No mesmo sentido, cfr. MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA; *Direito das Obrigações*; Almedina; Coimbra; 2019; p. 403; JOÃO CALVÃO DA SILVA, *Sinal e Contrato-Promessa*, Almedina, Coimbra, 2018, p. 67 e 68; Ac. STJ, de 05/06/2004, Proc. 04B1291, Relator Araújo Barros; Ac. STJ, de 10/07/2004, Proc. 04B2910, Relator Ferreira De Almeida; Ac. STJ, de 12/02/2004, Proc. 04B3822, Relator Ferreira De Almeida; Ac. STJ, de 05/07/2007, Processo nº 07B2027, Relator Oliveira Rocha, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>16</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO; *Código Civil Comentado, I, Parte Geral*; Almedina; Coimbra; 2020; p. 933.

<sup>17</sup> JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA; *Das Obrigações em Geral, Vol. I*; Almedina; Coimbra; 2005; p. 547.

Ilustremos com um exemplo:

A, promitente-comprador, celebra contrato-promessa de compra e venda sobre fração autónoma, com B, promitente-vendedor. A, por forma a evitar custos adicionais com o reconhecimento das assinaturas do contrato, convence B a dispensar tais requisitos formais, mais alegando que é uma pessoa de confiança. B paga sinal e vai logo habitar a casa. Chegada a data da escritura pública de compra e venda, B, que vislumbrava um negócio mais vantajoso e por forma a não perder o sinal entregue ao promitente-vendedor, invoca a nulidade do contrato com fundamento na omissão do reconhecimento das assinaturas.

Ora, vimos já que o promitente-comprador pode, a todo o tempo e independentemente de ter renunciado a tal direito, invocar a nulidade do contrato-promessa com fundamento na omissão do reconhecimento presencial das assinaturas. A questão que se coloca é a seguinte: será que o promitente-comprador, que sempre se comportou como se o contrato fosse válido e criou no promitente-vendedor a expectativa de que não invocaria a sua nulidade, e, em momento posterior sem que nada o fizesse prever a invoca, age com abuso do direito?

Ponderadas as circunstâncias do caso em concreto, é neste sentido que a jurisprudência tem vindo a decidir. Vejamos alguns exemplos:<sup>18</sup>

Ac. STJ, de 14 de novembro de 2006<sup>19</sup>: *“I - Tendo o Autor/promitente-comprador, após a celebração do contrato-promessa, feito três entregas em dinheiro à Ré/promitente-vendedora por conta do preço da fracção, a última das quais cerca de 1 ano depois de já ter sido emitido o alvará de licença de construção do edifício em que se integra tal fracção, e mandado a Ré executar obras extra e modificações na mesma, vindo, porém, 3 anos após a celebração do contra-*

<sup>18</sup> Ac. STJ, 07/10/2004, Processo nº 04B2910, Relator Ferreira De Almeida: “V. Tendo os promitentes-alienantes agido sempre “ab-initio” como se o contrato fosse válido, assim gerando na contraparte uma justificação da confiança e investimento no pressuposto dessa validade, ao virem aqueles mais tarde invocar a nulidade por omissão das formalidades (após um injustificado cumprimento da sua parte), há que entender que feriram gravemente princípios de correção e lealdade inseridos no conceito de boa-fé, impondo-se que o tribunal considere abusiva (na modalidade de “venire contra factum proprium”) e, como tal ilícita, a exercitação do direito de arguir a nulidade do negócio - conf. artº 334º do C. Civil.”

Ac. STJ, de 29/11/2011, Processo nº 2632/08.0TVLSB.L1, Relator Nuno Cameira: “III - Comete abuso do direito, sob a forma de venire contra factum proprium, a promitente-compradora que ao longo de vários meses, até à propositura da causa, agiu sempre como se o contrato fosse inteiramente válido, jamais dando a entender à contraparte, fosse por que modo fosse, que iria servir-se da irregularidade formal do negócio para, com base nela, obter a sua anulação.”

<sup>19</sup> Processo nº 06A3441, Relator Salreta Pereira, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*to-promessa, e após já ter sido notificado do dia e hora para a outorga do contrato definitivo, instaurar a presente acção pedindo que se declare a nulidade do contrato-promessa, por vício de forma, decorrente da falta de exibição da licença de habitação ou de construção e de reconhecimento presencial das assinaturas, a sua pretensão excede manifestamente os limites impostos pela boa fé (art. 334.º do CC). II - O comportamento do Autor criou na Ré a convicção justificada de que nunca iria pôr em causa o contrato pela simples falta do reconhecimento presencial das assinaturas, até porque a falta de licença de construção já se mostrava sanada, traduzindo a invocação da nulidade do contrato um venire contra factum proprium”.*

Ac. STJ, de 15 de maio de 2007:<sup>20</sup> “2) É ilegítimo o exercício do direito de arguição de nulidade atípica do n.º 3 do artigo 410º do Código Civil, quando o promitente comprador criou no promitente vendedor, ao longo de três anos, a convicção de que o contrato definitivo seria outorgado, designadamente reforçando, por três vezes, o sinal passado, e só veio invocar a nulidade quando interpelado admonitoriamente para cumprir.”

Os casos em que o promitente-comprador invoca a nulidade do contrato com fundamento na omissão do reconhecimento presencial das assinaturas, após adotar comportamentos que permitem criar no promitente-vendedor a confiança de que, embora o contrato padeça de nulidade por falta de forma legalmente exigida aquele não a irá invocar, legitimam a aplicação do instituto de abuso do direito, paralisando os efeitos da nulidade invocada pelo promitente-comprador.

---

<sup>20</sup> Processo n.º 07A1180, Relator Sebastião Povoas, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).