



ISCAD
INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS DA
ADMINISTRAÇÃO

Fernanda Maria Matos da Luz

Contrato-Promessa

Lisboa
Ano 2012/2014



ISCAD
INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS DA
ADMINISTRAÇÃO

Fernanda Maria Matos da Luz

Contrato-Promessa

Mestrado em Solicitadoria

Orientador: **Professora Doutora Maria Emília Raposo**

Coorientador: **Professor Doutor Luis Sousa Manana**

Lisboa

Ano 2012/2014

DEDICATÓRIA

Coloquei, na execução deste trabalho todo o meu empenho.

Dedico por isso a todos, a quem o mesmo possa vir a ser útil.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os que me ajudaram a concluir este trabalho, nomeadamente aos meus professores neste Instituto Superior de Ciências da Administração, em particular a Sra. Professora Doutora Maria Emília Raposo e o Sr. Professor Doutor Luis Sousa Manana que me orientaram na sua elaboração, em todas as fases deste processo.

RESUMO

A análise do Contrato-Promessa, tema central deste trabalho, levou-nos essencialmente a analisar o seu regime jurídico, pese embora a exposição de síntese que se pretende seja essencialmente sobre o Contrato-Promessa de Compra e Venda, nomeadamente de bem imóvel, não pudemos deixar de aludir a outros tipos de contrato-promessa, que não a de venda, e a outras figuras afins, para destas distingui-lo, com a necessária referência ao contrato de compra e venda, seu negócio jurídico por excelência.

Assim, dividimos o presente trabalho em quatro etapas de forma a poder encerrar: a evolução histórica com a sua história legislativa em Portugal, para uma melhor compreensão do tema; a sua estrutura e função, de forma a proceder à análise da sua disciplina jurídica; a possibilidade atribuição de eficácia real à promessa; e posteriormente o regime do sinal e a execução específica, pela importância que todos, simultaneamente, assumem nesta *praxis* contratual.

Palavras-chave: contrato-promessa, análise, regime jurídico.

ABSTRACT

The analysis of the Promissory Contract, which is the main focus of this work, has taken us to analyze, essentially, its legal system, in spite of the presentation being mainly about the Promissory Contract of Purchase and Sale, namely in which regards Real Estate, we must also refer other types of contracts other than the sale contract to be able to differentiate this type of contract from the rest, and the necessary reference to the Purchase and Sale Contract, your business par excellence.

This being said, we will divide the present work in four stages in order to close its historical evolution and the history of the Law in Portugal in connection with it, for a better understanding of the theme; its structure and function, to be able to analyze its legal course; the possibility of attributing real effectiveness to the Promissory Contract and subsequently the deposit terms and specific execution, by the relevance these all have simultaneously in contractual practice.

Key Words: promissory contract, analysis, legal course.

LISTA DE ABREVIATURAS

Art.º - Artigo

Ac: *Acórdão*

Ac. RC: *Acórdão da Relação de Coimbra*

Ac. RL: *Acórdão da Relação de Lisboa*

Ac. RP: *Acórdão da Relação do Porto*

Ac. STJ: *Acórdão do Supremo Tribunal Justiça*

BMJ: *Boletim do Ministério da Justiça*

CC: *Código Civil*

CJ: *Coletânea de Jurisprudência*

CN: *Código do Notariado*

CPC: *Código de Processo Civil*

CRP: *Constituição da República Portuguesa*

CR Predial: *Código do Registo Predial*

DL: *Decreto-Lei*

FTH: *Ficha técnica de habitação*

IMT: *Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis*

INE: *Instituto Nacional de Estatística, I.P.*

IRN: *Instituto dos Registos e Notariado*

IS: *Imposto do Selo*

STJ: *Supremo Tribunal de Justiça*

TC: *Tribunal Constitucional*

ÍNDICE GERAL

	P.
INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO I	13
CONTRATO-PROMESSA: EVOLUÇÃO HISTÓRICA	14
1. Antecedentes históricos	14
2. História legislativa em Portugal	16
CAPÍTULO II.....	19
CONTRATO-PROMESSA: ESTRUTURA E FUNÇÃO	20
1. Autonomia funcional do contrato-promessa.....	20
2. Negação da autonomia funcional	20
3. A defesa da autonomia funcional	21
4. Aplicabilidade do contrato-promessa	23
CAPÍTULO III	25
REGIME JURÍDICO EM GERAL	26
1. Noção	26
2. Função preparatória e de segurança	28
3. Eficácia real na promessa	30
5. Distinção de outras figuras	33
6. Princípio da equiparação	34
7. Da forma em especial	36
8. A invalidade por omissão das formalidades.....	42
9. Não cumprimento do contrato-promessa	43

10. Sinal	48
11. Cláusula Penal	50
12. Execução específica.....	54
13. Resolução do Contrato	60
14. Direito de Retenção	63
CAPÍTULO IV.....	65
ALGUNS CONTRATOS PROMETIDOS	66
1. Compra e Venda, o contrato prometido por excelência.....	66
2. Permuta	74
3. Arrendamento	84
CONCLUSÃO.....	91
BIBLIOGRAFIA E JURISPRUDÊNCIA	94
Bibliografia.....	94
Jurisprudência	96

LISTA DE QUADROS E FIGURAS

Quadros

	P.
Quadro 1 - Ranking de Nacionalidades de Pedidos de Vistos Gold em Portugal, Dados de Fevereiro de 2013 a Fevereiro de 2014.....	74

Figuras

Figura 1 - Índice de Edifícios Licenciados (Ano de 2010 = 100)	39
Figura 2 - Evolução das Transações Imobiliárias entre 1980 e 2011	40
Figura 3 - Valor Médio dos Prédios Urbanos em Propriedade Horizontal Transaccionados, por Município, 2012.....	73

INTRODUÇÃO

A importância que assumiu e continua a desempenhar na vida jurídica, por um lado, e a frequência com que tal tema se nos depara diariamente nos nossos escritórios, por outro, fizeram com que o Contrato-Promessa fosse o tema escolhido para o presente trabalho, ou não fosse o comércio jurídico imobiliário a área de actuação de excelência dos Solicitadores.

Pensámos que, apesar da sua extensão, uma análise do seu regime jurídico permitiria aprofundar conhecimentos numa matéria que conserva bastante actualidade, especialmente para os Solicitadores, no âmbito das competências que lhes são próprias, sendo este um tema que tratamos diversas vezes no nosso dia-a-dia profissional.

Embora, o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, seja aquele que nos irá merecer particular atenção, não pudemos deixar de aludir a outros tipos de contratos-promessa, pois só assim lograremos uma compreensão mais abrangente do seu regime jurídico.

Tentámos as mais das vezes, ilustrar os conceitos jurídicos, com recurso a jurisprudência e minutas de alguns tipos contratuais referidos, que podem sempre ser precedidos de um Contrato-Promessa.

A rapidez com que flui o comércio jurídico imobiliário e a pressão a que muitas das vezes os possíveis compradores estão sujeitos (sendo muitas vezes levados a assinar minutas já elaboradas pelos mediadores imobiliárias, sem que aquelas estejam pensadas para salvaguardar as suas necessidades próprias), quando são os interesses daqueles que devem ser acautelados, motivaram também a escolha do tema, pois pensando até egoísticamente, é essencial o seu aprofundamento para qualquer profissional do direito. Daí que tenhamos feito uma breve alusão ao instituto da compra e venda, o contrato prometido por excelência.

A figura do Contrato-Promessa de Compra e Venda, a breve referência à história legislativa em Portugal, bem como a sua disciplina jurídica serão os temas aos quais será dado maior ênfase.

Necessária também foi uma breve passagem pela realidade jurídica que impera nos países vizinhos, pois não raras vezes, os clientes que nos procuram são naturais de outros estados, onde pode ou não ser frequente, e até possível, a adopção daquele tipo de contrato ou pré-contrato, como adiante se verá.

Dada a extensão do tema optou-se por dividir o trabalho em quatro etapas:

- 1) Num primeiro momento preocupámo-nos em atentar na sua história, procurando também aludir aos regimes estrangeiros, onde este tipo de promessa tem diferentes denominações, pois para aqueles que exercem na região do Algarve, este é um assunto que assume extrema importância.
- 2) Não podemos esquecer que os incentivos fiscais e atribuição de vistos de residência levam cada vez mais cidadãos estrangeiros a investir no nosso país, através da compra de bens imóveis, de valores tendencialmente elevados.
- 3) Após a delimitação do objecto de estudo, o enfoque estará na disciplina jurídica, dando especial atenção ao regime do sinal pela importância que este assume, bem como a possibilidade de atribuição da eficácia real à promessa, dadas as vantagens que aquela pode trazer.
- 4) A última parte deste trabalho, apesar de ser uma fase que enquanto profissionais esperamos que os nossos clientes não tenham que recorrer, pois de alguma forma indicará também que bem os representámos, é a possibilidade de execução específica da obrigação de contratar, dada a importância que aquela assume, nomeadamente no âmbito do contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel.

CAPÍTULO I

CONTRATO-PROMESSA: EVOLUÇÃO HISTÓRICA

1. Antecedentes históricos

Na realidade negocial é difícil dizer-se em que momento surgiu o Contrato-Promessa, e embora os civilistas se tenham esforçado por encontrar no direito romano os antecedentes do Contrato-Promessa, o certo é que através das fontes romanas quase nada se pode concluir.

Sendo as fontes tão escassas e tão pouco elucidativas, não é certo que estivéssemos em presença da figura jurídica tal como a conhecemos nos dias de hoje.

Incontestável é sem dúvida alguma a forma como o contrato-promessa é entendido, surgindo especialmente associado ao instituto da compra e venda.

A natureza estritamente obrigacional da compra e venda no direito romano e a não atribuição por este de eficácia real aos *nuda pacta* e a constante interligação à compra e venda de uma arra confirmatória, impuseram no direito moderno uma duvidosa ligação das figuras do contrato-promessa e regime do sinal a que ainda hoje assistimos.

Apesar de ser pouco clara a evolução da formalização e função desempenhada pelas arras no direito romano, pensa-se que terão desempenhado inicialmente o papel de um dos elementos que constituíam o negócio bilateral, dispensando-se o seu contributo para o contrato propriamente dito.

Quando posteriormente se veio impor o princípio da consensualidade, tal como o conhecemos, veio transformar-se num simples meio de prova.

Simultaneamente com a função probatória foi desenvolvida uma função de arra, ligada à cláusula penal em caso de incumprimento, que quando associadas, explicam com clareza a denominação de arra confirmatória.

Os historiadores do direito dividem-se quanto à função confirmatória ou penitencial das arras, e quanto à origem do contrato em que se inscrevem, compra e venda ou contrato-promessa de compra e venda.

A frequente estipulação de arras na compra e venda romana e o regime configurado no direito justiniano acrescentaram um importante elemento que fortaleceu aquele entendimento.

Pese embora se esteja longe da unanimidade em termos doutrinários, a verdade é que, o entendimento maioritário determina que as arras que teriam natureza confirmatória no direito romano passam a ter um carácter penitencial no direito justiniano.

Por fim, concluiu-se que a chamada compra e venda com arra penitencial, não era uma compra e venda com o significado que conhecemos, mas sim uma verdadeira promessa de venda.

Relativamente às arras, no direito medieval perdeu-se o vigor do conceito confirmatório e para impedir morosos processos judiciais, reconheceu-se na arra um preço pelo não cumprimento do contrato, sendo inquestionável a sua empregabilidade. De tal forma que se optou pela inclusão no Código Euridiciano, Lei dos Visigodos e a sua manutenção nos Fuegos da Alta Idade Média.

Também na era medieval eram divergentes as opiniões sufragadas pelos juristas no que respeita às arras e sua relação com a compra e venda.

Sublinhe-se que alguns historiadores afirmavam que era imperioso distinguir nos glosadores casos de contrato perfeito e de contrato *in itinere*.

Independentemente de convenção, as arras que se dão antes da celebração do contrato consideram-se perdidas se quem as prestou recusar a conclusão do contrato, sendo restituídas em dobro se a recusa provier daquele que as tiver recebido, à semelhança do que sucede com o regime do sinal que conhecemos nos dias de hoje.

Embora o problema tenha surgido inicialmente a propósito da compra e venda, a verdade é que desde Santo Agostinho que se entendeu não limitar as arras à figura da

compra e venda, associando-as a qualquer tipo de operação económica de carácter pecuniário.

No direito napoleónico, por seu turno, o ênfase residiu na tutela da propriedade e na figura da liberdade contratual, como também nós a conhecemos, sendo o *Code* de 1804 a sua principal manifestação. Sendo certo que naquele quadro ideológico e político, nenhuma obrigação poderia sobrepor-se ao livre exercício do direito de propriedade.

O contrato-promessa, acabava as mais das vezes por ser preterido dada a sua pretensa inutilidade e contradição, visto que as partes a ele vinculadas poderiam arrepender-se a todo o tempo.

Situação que foi transportada para o *Code Civil* de então no artigo 1590.º, disposição que veio a ser reproduzida em vários diplomas, sendo imperiosa a associação que se começa a verificar quanto ao regime do sinal, para os casos de arrependimento supra referidos.

2. História legislativa em Portugal

No Código de Seabra encontramos apenas um preceito relacionado com o Contrato-Promessa, associado também à figura da compra e venda, previsto no artigo 1548.º que determina: “ A simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação de preço e especificação de coisa, constitui uma mera convenção de prestação de facto, que será regulada nos termos gerais dos contratos; com a diferença, porém, de que, se houver sinal passado, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos.”

O seu regime originou sérias dificuldades, de sorte que uma delas veio ser resolvida pelo DL n.º 19126, de 16 de Novembro de 1930, diploma legal que veio alterar e interpretar vários artigos do Código Civil de 1867, nomeadamente o supra referido 1548.º que passou a ter seguinte redacção:

A simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação de preço e especificação de coisa, constitui uma mera convenção de prestação de facto, que será regulada nos termos gerais dos contratos; com a diferença porém, de que, se houver sinal passado, considerando-se como tal qualquer quantia recebida pelo promitente-vendedor, a perda dele, ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos.

§ Único - Tratando-se de bens imobiliários, o contrato deve ser reduzido a escrito, e, sendo feito sem outorga da mulher do promitente-vendedor, este responde por perdas e danos, para com o promitente-comprador.

De acordo com a justificação de então, que motivou as alterações efectuadas, pretendeu-se clarificar a questão de saber se se deveria considerar como sinal o dinheiro dado por conta, situação que veio ser resolvida em sentido afirmativo.

Considerando-se também no citado preceito que estaria ferido de nulidade o contrato no qual não se obrigasse também a cônjuge-mulher do promitente-vendedor.

Relativamente à forma, o Assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 15 de Novembro de 1963, esteve no mesmo sentido das alterações.

Embora o diploma apenas se centrasse na promessa sinalagmática de compra e venda, passou a admitir-se promessas relativas a outro tipo de contratos, i.e. contrato-promessa de arrendamento, contrato-promessa de sociedade, contrato-promessa de mútuo, contrato-promessa de comodato, entre outros. Em todos eles pugnando sempre pela liberdade contratual das partes.

No Código Civil de 1966, nosso contemporâneo, a cada vez mais frequente utilização do Contrato-Promessa, motivada pela facto de as mais das vezes não estarem reunidos os meios para concretização do contrato prometido e as dúvidas inerentes ao seu regime jurídico levaram a que o legislador consagrasse uma regulação de carácter geral, vertida nos artigos 410.º a 413.º, 441.º, 442.º e 830.º, todos daquele diploma legal.

Em termos gerais acentuam-se alguns traços fundamentais no novo regime.

Numa primeira análise passamos a associar a regulamentação do contrato-promessa a qualquer contrato prometido, e não apenas à figura da compra e venda, tratando-se de um negócio bilateral ou unilateral – 411.º, do CC.

Podem as partes atribuir eficácia absoluta, *ex vi* o artigo 413.º do CC.

Permitiu-se ainda a possibilidade da execução específica através de sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, *ex vi* o artigo 830.º do CC.

A lei de então manteve-se imaculada até ao ano de 1980, altura em que o legislador veio através do Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, introduzir algumas alterações necessárias ao regime da promessa.

Foi manifesto o propósito de proteger o promitente-comprador, primeiro da inflação, que por ser galopante levava as mais das vezes a situações de incumprimento do promitente-vendedor, que não obstante o pagamento do sinal em dobro, optava por quebrar o contrato e vender a outra pessoa, por um preço consideravelmente mais lucrativo.

Depois veio o aparecimento de edifícios clandestinos sem a necessária licença camarária, uma praga gigante que era imperioso combater.

Pese embora a boa intenção do legislador a forma como os artigos foram formulados, levou a imensas dúvidas de interpretação, tanto na doutrina como na jurisprudência.

Situação que felizmente se conseguiu amenizar com o DL n.º 379/86, de 11 de Novembro, como adiante referiremos.

CAPÍTULO II

CONTRATO-PROMESSA: ESTRUTURA E FUNÇÃO

1. Autonomia funcional do contrato-promessa

Como sabemos a generalidade dos contratos pode ser antecedida por um contrato-promessa. Assim, as partes ao celebrá-lo, consubstanciam um acordo quanto ao contrato prometido, que futuramente hão-de celebrar.

No âmbito da promessa, convenção pela qual certa pessoa se obriga a celebrar outro contrato, esta não representa um contrato em si mesmo. É estritamente necessário que exista sempre um outro contrato, do qual ele constitui um acto preparatório ou instrumental. Daí a denominação também conhecida de *contrato preliminar*.

Podemos convictamente afirmar, à semelhança do que fez JORGE (1961, p. 159) que o contrato-promessa "*não se concebe sem complemento directo*".

Na verdade, não existem simples contratos-promessa, estes devem ser sempre entendidos como instrumentais a qualquer outro negócio, seja ele de que tipo for, com algumas especificidades próprias da natureza do tipo contratual em causa.

A questão que tem dividido a doutrina, é o porquê da repetição de um acordo quando os seus termos já forma configurados no contrato que o precedeu?! A questão levantou bastante celeuma até nos países vizinhos, seja em Espanha ou até mesmo em França, todavia por diversos motivos compreendemos a sua adopção.

2. Negação da autonomia funcional

Nesta sequência do que atrás se expos, foram vários os autores que vieram negar autonomia funcional aos dois contratos.

Assistimos a várias orientações em termos doutrinários. Uma representativa corrente defendeu a insubsistência autónoma dos dois contratos, afirmando existir uma verdadeira consumpção.

A outra, por seu turno, sublinhava que a função do contrato-promessa só poderia ser a de um acordo que poderia ser revisto a todo o tempo. Como em qualquer fase de negociações, sendo insusceptível de constituir uma verdadeira obrigação de contratar.

Todavia, a última orientação esbarrou fortemente com o nosso regime jurídico, tal como o conhecemos pois é conhecido o seu carácter obrigacional, até mesmo quando deixa de existir vontade do obrigado ou não fosse a possibilidade de execução específica da obrigação de contratar.

3. A defesa da autonomia funcional

No seio dos autores que vislumbram justificações significativas para que os dois contratos se sucedam, são várias as razões apontadas.

Importa desde logo salientar que não raras vezes, torna-se crucial assegurar a futura conclusão de um qualquer outro contrato.

Enquanto na sua antecâmara, seriam desde logo definidos os seus elementos essenciais, no contrato definitivo por seu turno, perfilava-se completamente o clausulado contratual.

Embora nem sempre o contrato prometido seja mais completo e pormenorizado do que o seu antecessor. Pensemos por exemplo na escritura pública ou documento particular autenticado, que muitas vezes não excede as quatro folhas, e recorde-se o extenso clausulado que por vezes os advogados e solicitadores vertem nos contratos-promessa de forma a blindar o mais possível a posição dos seus clientes, e também, porque não brincar, para justificar os seus honorários.

Idêntica à anterior, encontramos a posição de quem defende que o contrato-promessa se desenha com normas abstractas enquanto o contrato prometido precisará os preceitos concretos.

Com contornos distintos encontramos também quem atribua ao contrato prometido uma função novativa pois os efeitos do primeiro contrato seriam necessariamente substituídos em momento posterior.

Galvão Teles, identificou a causa do contrato-promessa com a garantia para o credor da possibilidade diferida de certos efeitos jurídicos (TELES, 2012).

Esta é aquela solução que mais se aproxima com aquela que defendemos, a sucessão dos dois contratos vai alicerçar-se fundamentalmente no tráfego económico e nas necessidades próprias dos contraentes no momento em que decidem contratar.

Assim, a parte não poderá romper de forma impune as negociações, sendo contudo possível que se venha a retractar. Quando o seu compromisso seja ainda reponderável, contra o preço do sinal ou de uma quantia calculada, atendendo aos danos provocados pela ruptura abrupta, claro está.

Contudo, a possibilidade do recurso à execução específica, veio permitir o recurso ao contrato-promessa de conteúdo definitivo, isto é, gerador de uma irrevogável obrigação de contratar.

No caso do contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel, o paradigma dos contratos-promessa, importa garantir ao futuro adquirente um lapso de tempo no qual ele se possa efectivamente certificar da conformidade do bem, adequação às necessidades, obtenção de financiamento, e toda uma panóplia de situações que podem determinar que aquando da celebração do contrato-promessa as partes não se encontrem em condições de firmar seja o que for.

Por isso os contraentes optam por resguardar um espaço temporal que lhes permita testar a conformidade, o que justifica a existência e adequada tutela jurídica à figura da promessa que aqui trazemos.

4. Aplicabilidade do contrato-promessa

Contrariamente às situações em que existem obstáculos de várias ordens à celebração do contrato prometido, e que por isso justificam que aquele seja diferido, existem também circunstâncias várias em que, pese embora a vontade contratual já esteja seriamente formada as partes optam por constituir um vínculo intermédio que as proteja de um hipotético incumprimento.

Além disso a adopção pela promessa permite adiar para um momento posterior a adopção de encargos acessórios, como sejam pagamentos de impostos, escritura e registos, honorários de advogados ou solicitadores, comissão das mediadoras imobiliárias (sendo que algumas, de forma arditosa, a exigem o pagamento no momento assinatura da promessa) despesas que tendo em conta o valor do bem, podem ser bastante avultadas.

Não falando sequer nas situações em que o promitente-comprador não tem a totalidade do preço disponível, ou de outras em que muitas vezes a construção ainda nem sequer se encontra concluída, razões que motivam o futuro comprador a firmar o contrato-promessa que vigorará naquele lapso temporal.

Na perspectiva do adquirente encontramos ainda a imensa vantagem de o adquirente não ver transferido para si o risco pelo percimento do bem, nem mesmo a responsabilidade sobre aquele, visto que permanece na esfera jurídica do alienante.

Enfim, encontramos toda uma série de motivos que abonam para a sua feitura.

Com segurança, podemos afirmar que o contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel, o paradigma dos contratos-promessa, representa para quem o firma, uma forma de segurança acrescida para a concretização do contrato final. Quanto mais preciso e claro for o contrato, maior segurança este imprimirá à relação jurídica que lhe serve de base.

Imaginemos a título de exemplo a necessidade de instauração de acção judicial para execução específica do contrato-promessa, em que o juiz avaliará sempre o pedido, atentar-se-á no fundamento da recusa de cumprimento, etc.

Pelo exposto, entendemos que a necessidade de contratação entre privados justifica necessariamente a elaboração do contrato-promessa.

É prática quase comum nalguns países europeus, nomeadamente onde impera a *civil law*, que a compra e venda de imóveis seja precedida da celebração de um contrato-promessa de compra e venda, nos quais os advogados dos promitentes-compradores vertem o clausulado que entendem melhor salvaguardar os interesses dos seus constituintes, sendo a posição que ocupam substancialmente diferente quando se encontra "do lado" do promitente-vendedor ou "do lado" do promitente-comprador.

Refira-se que nem sempre a iniciativa da promessa decorre da escolha do promitente-comprador, lembremo-nos que o promitente-vendedor, por vezes solicita a entrega de dinheiro a título de sinal pois necessita de um lapso temporal que possibilite a conclusão da construção enquanto consegue obter no mercado de capitais outros recursos de crédito.

Não sendo despiciendo lembrar que é de todo conveniente que os intervenientes na relação jurídica se façam representar por um advogado ou solicitador, devidamente habilitado, e por isso capaz de os elucidar convenientemente sobre o acordo que vão assinar. Não raras vezes, as partes acham-se capazes de utilizar minutas que buscam na internet, facilitismo que pode sair-lhes demasiado caro no futuro.

CAPÍTULO III

REGIME JURÍDICO EM GERAL

1. Noção

O artigo 410.º do CC define o contrato-promessa como a “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato”, não alcançámos a redacção mais feliz, pois ao invés de contrato, deveria referir-se negócio jurídico, para nele caberem quer os negócios jurídicos bilaterais (nos quais se incluem os contratos) e também incluir os negócios jurídicos unilaterais (casos em que apenas um dos promitentes pretende vincular-se).

Quando ambos os contraentes pretendem vincular-se, estamos perante um contrato bilateral, cujo negócio jurídico paradigmático é o contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel. Sendo apenas um dos contraentes que se vincula à celebração do negócio prometido, estamos perante um contrato unilateral, quando, por exemplo apenas o A promete vender, ou só o B promete comprar.

Os contratos-promessa estão assim ao serviço do contrato prometido, ao qual precedem.

Podemos encontrar uma multiplicidade de contratos, seja de âmbito meramente obrigacional, como é o caso do contrato de sociedade, contrato de empreitada, contrato de trabalho, ou ainda de eficácia real, como sejam contrato de compra e venda, contrato de permuta, contrato de hipoteca, entre tantos outros que podíamos aqui enumerar.

Conforme supra referimos, não há nenhum inconveniente e a lei permite que se proceda à celebração de um contrato promessa unilateral.

Atentemos a este propósito na seguinte passagem do Ac. RC, Processo n.º 2/05.0TBPNL.C1, de 17.04.2007:

(...) Se o contrato é unilateral ou bilateral - O contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (artº 410º, nº 1 do Código Civil [1]) e, embora habitualmente revista a natureza, ou assuma a estrutura, de promessa bilateral, também pode ficar-se pela mera promessa unilateral. A distinção está em

terem ambas as partes contratantes, ou só uma delas, assumido a obrigação de celebrar o contrato prometido (artºs 410º nºs 2 e 3 e 411º).

Ao contrato-promessa, são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido (princípio da equiparação), exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se lhe devam considerar extensivas (artº 410º, nº 1).

Quando para o contrato prometido seja legalmente exigível documento, autêntico ou particular, o contrato-promessa só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, conforme se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral (artº 410º, nº 2).

Assim, tendo em conta o disposto no artº 238º, nº 1, se do documento que formaliza o contrato-promessa apenas consta a obrigação de uma das partes celebrar o contrato prometido, estar-se-á perante um contrato-promessa unilateral. Mesmo que, estando em causa a transferência da propriedade sobre imóveis, as partes lhe chamem «PROMESSA DE COMPRA E VENDA», pois o que releva não é o nome que lhe deram, mas o conteúdo que o enforma. Como igualmente não importa que ambas as partes o tenham assinado ou que a parte que não se vinculou à celebração do contrato prometido tenha assumido a obrigação de efectuar outra ou outras prestações, nomeadamente, no caso do promissório, a de entregar, imediata e/ou posteriormente, uma ou mais quantias pecuniárias. E não é possível procurar, nomeadamente nas negociações havidas, a hipotética vontade real das partes quanto à assunção da obrigação de celebrar o contrato definitivo, já que se está perante um negócio formal e as razões determinantes da forma opõem-se à validade dum promessa de compra (ou de venda) que não tem no texto do documento um mínimo de correspondência (artº 238º, nºs 1 e 2) (...).

Por força do contrato promessa nascerá uma obrigação de *facere*, que consistirá na emissão da declaração negocial e a declaração de vontade relativa a um outro negócio jurídico cuja celebração se pretende assegurar futuramente, o que vulgarmente chamamos de negócio prometido.

As mais das vezes as partes vinculam-se a contratar futuramente entre si, mas nada impede que da sua promessa emergja a obrigação de contratar com um terceiro, *ex vi* o artigo 443.º do CC ou ainda nos termos do 452.º, do mesmo diploma, contrato promessa

para pessoa a nomear. No caso da promessa de compra e venda, este último substituirá o promitente-comprador no negócio definitivo, mas não no contrato-promessa, não existindo aqui nenhuma cessão da posição contratual.

2. Função preparatória e de segurança

É frequente a adopção pelo contrato-promessa de compra e venda no seio do comércio jurídico imobiliário, servindo os mais variados interesses dos operadores económicos, que muitas vezes como referimos não se encontram ainda em condições de celebrar o contrato prometido.

Todavia, através do contrato-promessa as partes fixam o conteúdo do contrato definitivo e obrigam-se a celebrá-lo. Sendo frequente a fixação de um prazo para a outorga da escritura pública que corporizará o contrato definitivo, o que na nossa modesta opinião é essencial.

Quando assim não é torna-se muitas vezes necessário dar entrada da competente acção para fixação judicial de prazo o que representa um custo acrescido e a delonga própria do meio judicial que acaba por ser prejudicial a todos os intervenientes.

O processo para fixação judicial do prazo encontra-se regulado nos artigos 1456.º e 1457.º do CPC.

A este propósito leia-se o texto do Ac. RC, Processo n.º de 1168/04, de 24.10.2004, Relator: Isaiás Pádua:

(...) Ora, postas estas considerações de cariz teórico-técnico e debruçando-nos mais de perto sobre o caso em apreço, verifica-se que os ora apelados vieram instaurar o presente processo especial contra os requeridos-ora apelantes solicitando que se fixe judicialmente um prazo (que eles consideraram ajustado de 30 dias, e que veio a obter concordância na sentença recorrida) para estes últimos outorgarem a escritura de pública relativamente ao contrato prometido (de compra e venda).

Porém, da matéria factual, acima dada como assente, resulta claro que aquando da outorga do contrato-promessa em causa, tendo por objecto o imóvel ali

identificado, as partes nele outorgantes, ou seja, os requerentes, na qualidade de promitentes vendedores, e os requeridos, na qualidade de promitentes-compradores, determinaram, desde logo, aí, nesse contrato, tal prazo, ou seja, ficou logo estipulado em nesse contrato que a referida escritura deveria ser celebrada até ao dia 15/7/1996, ficando os promitentes compradores-ora requeridos com a responsabilidade de proceder a tal marcação, para o que deveriam avisar, com 8 dias de antecedência, por carta registada, os promitentes vendedores-ora requerentes do dia, hora e local em que tal escritura seria realizada (cfr. o parágrafo terceiro da cláusula terceira e bem assim a cláusula quarta) (...).

Não podemos esquecer que a morosidade na outorga da escritura pública, no caso da compra e venda, associada à crise económica, não ajudou à estabilidade económica de muitos profissionais da construção civil, que não conseguindo o distrate das hipotecas, como inicialmente tinham previsto, acabaram por entrar em incumprimento com as instituições bancárias.

A opção pelo contrato-promessa pode derivar de impossibilidade física, económica, dificuldade ou atraso na obtenção de documentos, consentimentos ou autorizações de terceiro, que não consentindo devidamente, podem impedir a concretização do contrato definitivo.

É sem dúvida na compra e venda de bens imóveis, que a adopção pelo contrato-promessa encontra mais seguidores, sendo uma prática bastante comum e generalizada entre nós.

Podemos então afirmar que o contrato-promessa é um verdadeiro contrato que antecede o contrato definitivo, e funciona sempre com um carácter de segurança ou garantia face ao contrato definitivo ou prometido.

3. Eficácia real na promessa

Embora o contrato-promessa possua efeitos meramente obrigacionais, gozando exclusivamente de eficácia *inter partes*, conforme resulta do Princípio da Relatividade dos contratos, consagrado no artigo 406.º, n.º 2 do CC, é perfeitamente possível que as partes decidam atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais, sobre bens imóveis ou bens móveis sujeitos a registo, *ex vi* o artigo 413.º do CC.

Contudo, para que o contrato-promessa produza os seus efeitos em relação a terceiros é essencial que se verifiquem cumulativamente três requisitos.

Em primeiro lugar, é absolutamente necessário que a declaração de atribuição de eficácia real à promessa seja expressa, artigo 217.º do CC, isto é, só por via da manifestação da vontade é possível que a promessa se torne oponível a terceiros, passado a ter eficácia *erga omnes*.

Consideremos a este propósito o Ac. RC, Processo n.º 2658/06.8TBLRA.C1, de 14.09.2010, cujo Relator foi Gregório Jesus:

(...) Como o bem prometido vender é um bem imóvel, então, para que o contrato-promessa em causa nos autos fosse dotado de eficácia real, seria necessário que:

- a) Constasse de escritura pública;
- b) Os seus outorgantes declarassem expressamente que atribuíam eficácia real ao contrato;
- c) Se fizesse a inscrição no registo dos direitos emergentes da promessa.

Ora, no caso em apreço, o contrato-promessa não foi celebrado por escritura pública, nem no mesmo existe uma declaração expressa das partes no sentido de atribuição de eficácia real ao contrato.

Pretendendo colmatar a primeira das deficiências argumenta a apelante que o facto de o contrato-promessa não ter sido celebrado por escritura pública não impede que ao mesmo seja reconhecida eficácia real, valendo como tal a declaração expressa na cláusula 7ª desse contrato.

O que consta dessa cláusula é que, “em caso de incumprimento, o contraente não faltoso poderá recorrer à execução específica” (nº 8 dos factos provados), o que, como é óbvio, em nada supre a inobservância da escritura pública imposta.

Mas, se em bom rigor e mais apropriadamente o que a apelante pretende com tal invocação é dizer que a declaração contida na referida cláusula deve ser tida por equivalente à de uma declaração de atribuição de eficácia real, ou que revela essa vontade, diga-se que a mesma pela sua natureza apenas produz efeitos inter partes e não em relação a terceiros, finalidade da eficácia real.

E casos há em que a possibilidade de execução específica não significa eficácia real, por exemplo se, entretanto, o promitente vendedor já vendeu o prédio a terceiro e o contrato-promessa não foi registado.

Porém, nunca essa cláusula poderá valer com esse sentido. Para a atribuição de eficácia real a lei impõe uma vontade e declaração manifestadas expressamente. Não se contenta com uma “declaração específica” ou “suplementar” feita de modo tácito (cfr. art. 217º, nº 1 do Código Civil), mesmo que os factos reveladores dessa vontade constem do documento exigido para a celebração do contrato prometido. “Ponderando a importância da atribuição da eficácia real à promessa e o possível desconhecimento ou inadvertência das partes quanto ao seu alcance, justifica-se que o legislador estabeleça uma declaração expressa.

Portanto, a estipulação de execução específica não é equiparada à eficácia real. É o que resulta claramente do preceituado no art. 413º do Código Civil.

Assim sendo, embora válido, o contrato-promessa tem apenas eficácia obrigacional e não real, gerando apenas o direito subjectivo a prestação de facto, consubstanciada no direito de exigir a declaração de vontade para outorga do contrato definitivo.

Não pode, porque não foi lavrado em escritura pública nem foi atribuída eficácia real ao contrato, opor a autora os seus efeitos a terceiros, concretamente aos aqui réus (...)

É necessário também que a promessa de venda seja solenizada, seja por via da escritura pública, se o contrato assim o exigir, ou por documento particular autenticado, cuja autenticação será realizada por alguma das entidades a quem a lei passou a atribuir essa competência, nas quais se incluem os Solicitadores.

Caso se trate de um contrato para o qual a lei não exige uma forma mais solene, cfr. artigo 219.º do CC) é apenas exigida a forma escrita, i.e. automóveis, sendo bastante um documento escrito com indicação do número, data, entidade emitente do respectivo documento de identificação dos contraentes, sendo que anteriormente a lei exigia o reconhecimento de assinatura da parte que se vinculasse ou de ambas.

Como último requisito, é essencial que a promessa seja inscrita no respectivo registo, cfr artigo 2.º, n.º 1, alínea f) do CRPredial e artigo 11.º, n.º 1, alínea h), do Código do Registo de Bens Móveis, caso se trate de uma promessa de bens móveis.

Falamos aqui de registos com carácter definitivo e não provisório, como sucede com as promessas de venda a que as partes apesar de promoverem o registo não atribuem eficácia real à promessa.

Só através da sua atribuição é que as partes passam a poder beneficiar das características próprias dos direitos reais que conhecemos.

A eficácia *erga omnes* na promessa determina a ineficácia de quaisquer actos posteriores que venham a ser realizados.

Caso falte algum dos requisitos anteriormente assinalados a promessa terá unicamente efeitos obrigacionais.

4. Transmissão dos direitos e obrigações das partes

Neste contexto, importa referir que os direitos e obrigações que resultam dos contratos-promessa unilaterais ou bilaterais, são em princípio transmissíveis. Seja por acto entre vivos ou *mortis causa*.

No caso do negócio entre vivos aplicam-se as regras da Cessão de Posição Contratual, previstas no artigo 424.º e seguintes do CC ou da Cessão de Créditos, prevista no artigo 577.º e seguintes do mesmo diploma legal, caso se trate de direitos ou obrigações ou unicamente de direitos de crédito, respectivamente.

Relativamente à sucessão *mortis causa* esta operará de acordo com a lei sucessória.

Excepcionam-se obviamente aqueles direitos de natureza pessoal pois muitas vezes as promessas são realizadas atendendo a qualidade próprias dos sujeitos que se vinculam e do tipo de negócio em causa, isto é, *intuitu personae*.

Neste sentido, consideremos como exemplos o contrato-promessa de trabalho, contrato-promessa de casamento, contrato-promessa de mandato, e tantos outros que as partes podem realizar e para os quais mais do que o objecto da relação jurídica, importam qualidades do seu sujeito, cfr. artigos 412.º números 1 e 2 e artigo 2025.º, todos do CC.

5. Distinção de outras figuras

Podemos definir as negociações como a actividade instrumental que tem em vista a conclusão de um determinado contrato. Convém lembrar que estamos ainda numa fase pré-contratual, durante a qual as partes devem proceder sempre de acordo com as regras da boa-fé, artigo 227.º do CC.

Conforme dispõe o artigo 232.º do CC “o contrato não fica concluído enquanto as partes não houverem acordado em todas as cláusulas sobre as quais qualquer delas tenha julgado necessário o acordo”.

O contrato-promessa situa-se entre a fase pré-contratual e o contrato definitivo. Na promessa os contraentes obrigam-se à conclusão de um contrato futuro. A distinção teórica entre o contrato-promessa e o contrato definitivo resulta simples, no primeiro as partes obrigam-se a contratar, no contrato definitivo as partes vão concretizá-lo nos seus precisos termos, para que o mesmo possa produzir os seus efeitos finais.

O contrato-promessa deve necessariamente ser redigido por alguém com competência técnica para o efeito pois apesar de constituir um documento provisório, o seu conteúdo integrará o contrato definitivo quando vier a ser celebrado.

Assim, o contrato-promessa será bilateral quando a obrigação de celebrar o contrato futuro é das duas partes, ambas promitentes, sendo unilateral quando apenas um dos contraentes se vincula a contratar.

No entanto, a promessa unilateral é sempre um contrato que se concretizará com a posterior aceitação do promissório. E conforme determina o artigo 411.º do CC 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 (...).

Importa no entanto não confundir o contrato-promessa com outras figuras afins, como é o caso do pacto de opção, caso em que é distinto o mecanismo para realização do direito.

Com alguma similitude surge-nos também o pacto de preferência, também ele preliminar. Conforme prevê o artigo 414.º do CC: “*consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa*”.

Neste caso a parte não se obriga a contratar como sucede no contrato-promessa e sim a dar preferência em condições de igualdade. Embora seja um contrato preliminar a sua função não é confundível com a do contrato-promessa.

Diferente é também a venda a retro, prevista no artigo 927.º e seguintes do CC, que se caracteriza por possibilitar ao vendedor a faculdade de resolver o contrato. A forma de resolução é através de simples notificação judicial, *ex vi* o artigo 930.º do CC, não havendo necessidade de ser emitida uma nova declaração do comprador.

6. Princípio da equiparação

Segundo o princípio da equiparação ou correspondência, o regime do contrato-promessa será por via da regra o do contrato prometido, aplicando-se assim as regras gerais dos

contratos e as normas específicas do contrato prometido, *ex vi* o artigo 410.º, n.º 1 do CC, que determina que se apliquem ao contrato-promessa as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas aquelas que sejam relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não devam considerar-se extensivas ao contrato-promessa.

Para determinar se a norma que regula o contrato definitivo é aplicável ao contrato-promessa devemos sempre atender ao seu fundamento.

No âmbito das regras dos contratos em geral, que se aplicam igualmente ao contrato-promessa, podemos enumerar desde logo: a liberdade contratual, que permite às partes fixar livremente o conteúdo dos contratos, *ex vi* o artigo 405.º do CC; a liberdade de forma, prevista no artigo 219.º do CC; bem como outras relativas à interpretação, à capacidade, aos vícios da vontade, aos requisitos do objecto possibilidade, legalidade, licitude, determinabilidade, que pela sua extensão não poderemos enumerar aqui convenientemente.

Quanto à promessa de venda, aquela de que especificamente nos ocupamos, distinguimos algumas, como por exemplo, aquelas que se referem à determinação do preço, prevista no artigo 883.º, à venda de coisas oneradas, com sede legal nos artigos 905.º, à venda de coisas defeituosas, artigo 913.º e à venda de bens futuros, *cfr.* artigo 880.º, todas do CC.

O contrato-promessa deve ser elaborado com bastante cuidado e rigor, de forma a incluir os requisitos validade substancial do contrato prometido, sem margem para quaisquer dúvidas e para que sejam despiciendas posteriores alterações.

Convém sublinhar que a falta de preenchimento de elementos essenciais pode acarretar inclusive a nulidade do contrato.

Relativamente às excepções ao princípio da equiparação, já afloradas, previstas na parte final do artigo 410.º, n.º 1, e porque o contrato-promessa não produz efeitos translativos, não lhe são aplicáveis algumas das disposições previstas no CC.

A título de exemplo refiram-se as normas relativas a proibições da alienação de coisa alheia, *cfr.* artigos 892.º e 939.º, ou parcialmente alheia, artigos 902.º e 939.º, ou mesmo inerentes à venda de coisa comum por um só dos comproprietários, *cfr.* artigo 1405.º todos do CC.

Estas excepções resultam do facto de não emergirem efeitos translativos do contrato-promessa mas sim a obrigação de celebrar o contrato prometido, i.e. uma prestação de facto jurídico.

Neste caso, e recorrendo ao supra referido exemplo da venda de coisa alheia, o cumprimento pode vir a tornar-se possível aquando da celebração do contrato prometido, se naquele interregno o promitente vier adquirir a coisa.

7. Da forma em especial

Apesar da consagração legal do princípio da equiparação ou correspondência e pese embora a regra no contrato-promessa seja a da liberdade da forma, *cfr.* artigo 219.º do CC, dispõe o n.º 2, do mesmo artigo que, sempre que a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, para o contrato prometido, é necessário que o contrato-promessa conste de documento assinado pelos promitentes ou pelo promitente que se vincula, consoante a promessa seja bilateral ou unilateral, bastando documento particular ainda que aquele contrato dependa de documento autêntico.

Embora já tenhamos a isso aludido, quando abordámos a sua noção, importa referir que esta nova redacção veio consagrar aquele que era o entendimento maioritário na doutrina e jurisprudência. O Professor Doutor Galvão Telles sublinhava na primitiva fórmula «documento assinado pelos promitentes» a exigência legal de o contrato-promessa dever ser sempre assinado por ambos os contraentes, (TELLES, 2010, p. 103).

Nesta senda, por força do artigo 410.º, n.º 2, do CC, na sua actual nomenclatura, o contrato deverá ser assinado por quem pretenda efectivamente vincular-se, constituindo tal imposição uma formalidade *ad substantiam*.

Consideremos a análise do artigo 410.º, n.º 3 do CC, que foi aditado pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, em virtude do qual o documento (referido no n.º 2 do mesmo artigo) que títule contratos-promessa deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas, bem como a certificação pelo notário da existência da licença de utilização ou de construção do edifício.

A omissão de tais requisitos não pode ser invocada pelo contraente que promete transmitir ou constituir o direito, salvo se a outra parte o causou de forma culposa, *ex vi* o artigo 410.º, n.º 3 do CC.

Tais exigências, que resultaram da reforma de 1980, e que contextualizando, visavam através do controlo possibilitado pela figura do notário ou dos seus ajudantes (quando delegados para o efeito) evitar que as negociações tivessem como objecto prédios clandestinos, tutelando assim o interesse público e protegendo os futuros adquirentes de qualquer desconformidade.

O interesse público de combate à construção clandestina ordena que “não podem ser celebradas escrituras públicas que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas fracções autónomas, sem que se faça perante o notário prova suficiente da inscrição na matriz predial, ou da respectiva participação para a inscrição, e da existência da correspondente licença de utilização, de cujo alvará, ou isenção de alvará, se faz sempre menção expressa na escritura” assim o prevê o artigo 1.º, n.º 1.º, do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho.

No caso dos prédios em regime de propriedade horizontal, deve especificar-se ainda se a licença de utilização foi atribuída ao prédio na sua totalidade ou apenas para fracção autónoma a transmitir, cfr. n.º 2 do artigo supra referido.

Caso o alvará de licença de utilização já tenha sido requerido e não emitido, a sua exibição pode ser substituída pela exibição do alvará da licença de construção do imóvel, independente do seu prazo de validade.

Contudo o transmitente terá de provar que a mesma foi requerida, artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do mesmo diploma legal e declare que a construção se encontra concluída, que não está embargada, que não foi notificado de apreensão do alvará de licença de

construção, que o pedido de licença de utilização não foi indeferido, que decorreram mais de 50 dias sobre a data do seu requerimento e que não foi notificado para o pagamento das taxas devidas, conforme previsto na alínea b) do mesmo preceito legal.

No caso da transmissão de prédios urbanos que o transmitente declare não estarem concluídos, com licença de construção em vigor, ou na situação dos edifícios inacabados prevista no artigo 73.º-A do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, é suficiente a exibição do alvará de licença de construção, independentemente do seu prazo de validade (artigo 2.º, n.º 4), desde que não estejam em causa fracções autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal nem de moradias unifamiliares, artigo 2.º, n.º5).

Caso não sejam verdadeiras as declarações prestadas pelo alienante, constituirão contra-ordenação punível com coima aplicada pela competente Câmara Municipal, artigo 5.º do mesmo diploma legal, podendo ainda implicar a sanção acessória de interdição do exercício naquele Município, bem como outras sanções acessórias igualmente limitadoras, como é o caso de privação de subsídios, etc.

Além do mais, e mais gravosa ainda, o seu autor poderá incorrer em responsabilidade civil pelos danos causados.

Pelo exposto, o notário ou entidade que titule o acto (visto que por força da alteração legislativa podem ser outras entidades fazê-lo) deve consignar na escritura ou documento particular autenticado o número e a data da emissão da licença de construção e respectivo prazo de validade, bem como a advertência aos outorgantes sobre o teor dos artigos supra referidos.

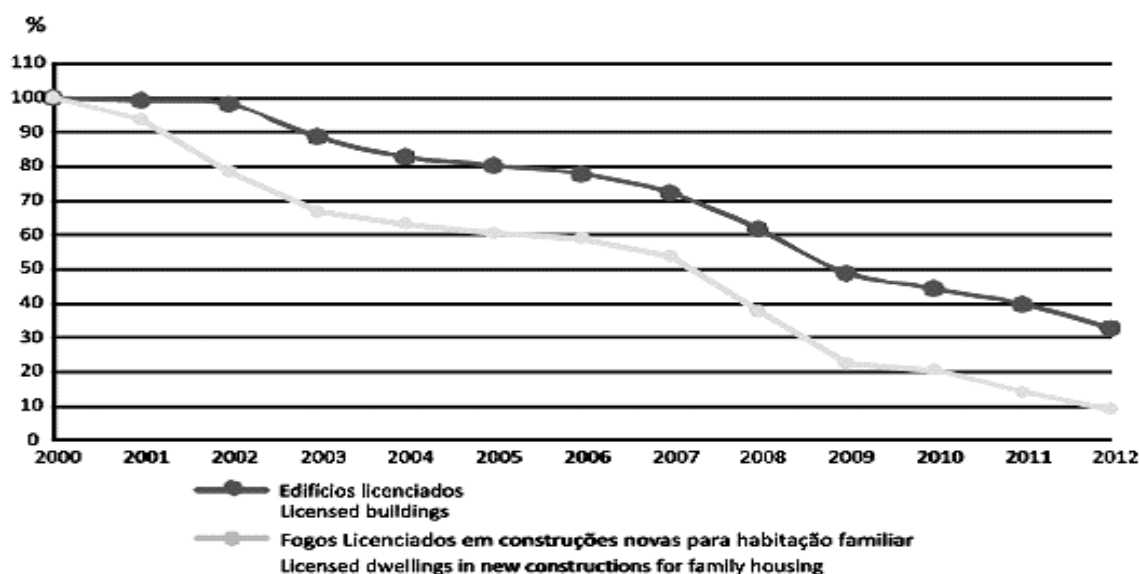
Sublinhe-se que tal omissão, com implicações na celebração do contrato definitivo, determina que também o artigo 830.º do CC, a que adiante faremos alusão, não poderá funcionar.

Embora a realidade actual seja diferente da que motivou tais alterações legislativas, referira-se a título de curiosidade, mas porque também nos interessa demonstrar o

panorama actual, que: " Em 2012, o parque habitacional português foi estimado em 3,6 milhões de edifícios e 5,9 milhões de fogos, registando assim acréscimos face ao ano anterior de 0,4% e 0,5%, respectivamente, os mais baixos desde 1992. Em termos do número de edifícios, a região Norte é dominante: 34,2% do parque habitacional existente no país situa-se nesta região. A região Centro representa 31,4% do total de edifícios, enquanto à região de Lisboa corresponde uma proporção de 12,7%. As restantes regiões representam, em conjunto, menos de 1/4 (cerca de 21,8%) do total. Em 2012 foram licenciados cerca de 21 mil edifícios, dos quais 58,7% corresponderam à construção de novos edifícios. O número de edifícios licenciados em 2012 registou uma diminuição de 17,2% em relação a 2011", conforme consta do no anuário de 2012, publicado em 2014, pelo Instituto Nacional de Estatística.

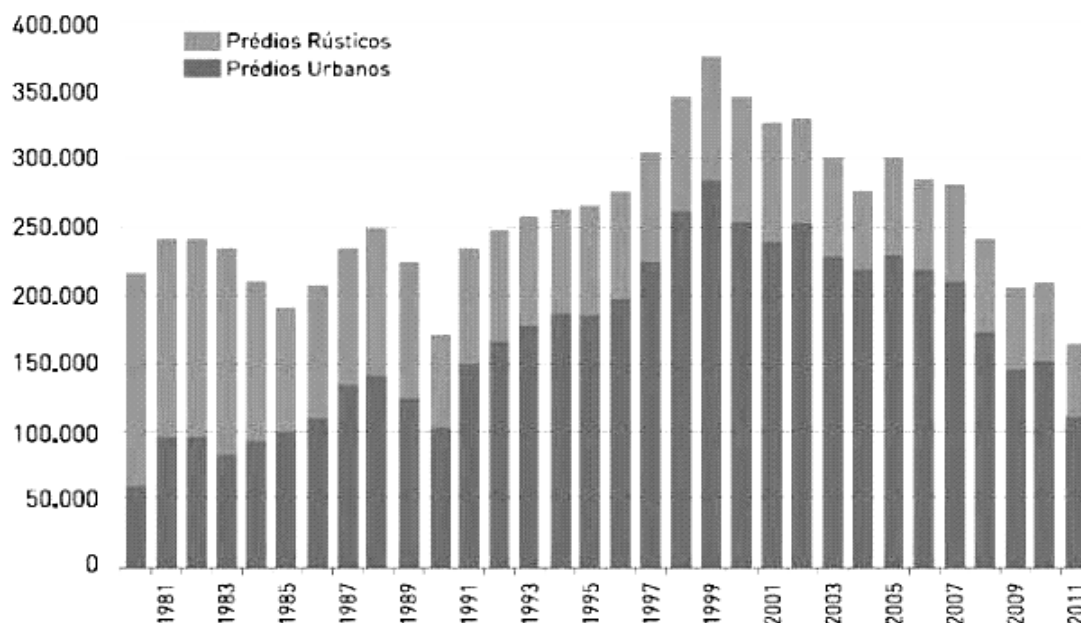
Para ilustrar a situação actual atentemos nas demonstrações das figuras infra reproduzidos com os números I e II, que nos revelam o índice de edifícios licenciados na última década e a evolução das transacções imobiliárias em prédios rústicos e urbanos em período homólogo.

Figura 1 - Índice de Edifícios Licenciados (Ano de 2010 = 100)



Fonte: INE, I.P. Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios e Estatísticas das Obras Concluídas, Anuário de 2012, publicado em 2014

Figura 2 - Evolução das Transações Imobiliárias entre 1980 e 2011



Fonte: INE, I.P., APEMIP.

Retomando a matéria das alterações legislativas introduzidas pelo DL n.º 379/86, na redacção originária do aditamento em análise, a primeira é a substituição da terminologia “prédio urbano” por “edifício”.

Aqui seguimos o entendimento do Professor Menezes Cordeiro, segundo o qual se deve ao facto de «prédio urbano» ter um sentido técnico-jurídico rigoroso, definido no artigo 204.º, n.º 2 do CC, como “qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro” (CORDEIRO, 1981, p. 41).

A expressão “prédio urbano” não conteria em si mesma os edifícios a construir, nem mesmo edifícios em construção, o que era só por si bastante redutor.

Assim, através da sua substituição pela expressão “edifício” utilizada também noutros preceitos do nosso CC vigente, conseguimos elencar os edifícios que já estão construídos, em construção ou ainda a construir, pois nem sempre a realidade coincide com o conceito jurídico de prédio urbano.

Foi uma alteração bastante feliz pois apesar das discussões doutrinárias sobre a expressão mais adequada, a verdade é que a nova formulação facilita, quer em termos de redacção do clausulado dos contratos-promessa, quer de verdadeiro alcance e compreensão do conteúdo pelos contraentes que nele se vinculam.

Outra das modificações legislativas residiu na substituição de “assinaturas dos outorgantes” por “assinatura do promitente ou promitentes”. Todavia tal modificação não tem qualquer carácter inovador, pois veio apenas verter na letra da lei aquele que já era o entendimento firme da doutrina e jurisprudência.

Assim, o documento que titule as promessas de venda deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes, quando o contrato seja bilateral e vincule ambos os contraentes à celebração do contrato definitivo.

Já se estivermos em presença de um contrato-promessa unilateral, em que apenas um dos contraentes se obriga à conclusão de contrato prometido, o reconhecimento presencial exigido será apenas desse promitente. A obrigatoriedade de assinatura ou assinaturas deve encontrar resposta simples no n.º 2 do art. 410.º do CC.

Como se infere daquele preceito, basta a assinatura da parte que se vincula a contratar, não se exigindo a do contraente que não promete celebrar o contrato futuro.

Seria de todo inviável realizar o reconhecimento presencial da assinatura de quem não assina e tecnicamente não é obrigado a assinar. Aliás, de que adianta exigir o reconhecimento presencial da assinatura do beneficiário de promessa unilateral? É que na verdade este fica com inteira liberdade de celebrar ou não o contrato futuro.

Ainda que estivéssemos em presença de um documento que titula o contrato-promessa unilateral e fosse acompanhado da chamada indemnização de imobilização ou preço da promessa como contrapartida, só teria de ser assinado pelo promitente — leia-se aqui a parte que se vincula à celebração do contrato definitivo.

8. A invalidade por omissão das formalidades

Uma terceira alteração verificada é a sanção pela inobservância dos requisitos formais prescritos, i.e. reconhecimento presencial e certificação pelo notário da existência da licença de utilização ou de construção do edifício.

Na versão inicial a omissão destes requisitos só poderia ser invocada pelo promitente-vendedor, no caso de ter sido aquele que directamente lhe tinha dado causa.

Na actual versão o promitente da transmissão ou constituição do direito real poderá invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

Assim, a ideia legislativa alargou e facilitou ao promitente-vendedor a invocação da sanção correspondente à omissão dos requisitos formais prescritos.

Contrariamente, na versão anterior, tinha que se alegar e provar que a sua inobservância fora deliberadamente (não bastava a negligência) provocada pelo promitente-comprador.

Contudo, não podemos deixar de verificar que compete ao promitente-vendedor promover o cumprimento e observância dos requisitos legais.

Aliás, é quase impossível, para não dizer completamente surreal, que a sua omissão destes requisitos se deva a uma qualquer conduta do promitente-comprador.

Conclui-se assim que subsiste a consagração de uma nulidade mista ou atípica, que se demarca do artigo 286.º do CC.

À primeira vista, a respectiva invocação pertence só ao beneficiário do contrato-promessa. A nulidade do negócio poderá então ser arguida através de qualquer modalidade (dolo ou negligência) bastando que se alegue e prove que a omissão se deveu a mera culpa da outra parte, contrariamente ao que sucedia no texto anterior que nos conduzia a um sentido mais restrito da conduta intencional.

Quanto à possibilidade de arguição da nulidade por terceiros e do seu conhecimento oficioso pelo Tribunal, a lei não determina, quer na versão inicial, quer na presente versão, a sanção correspondente para a sua inobservância.

Estando em causa requisitos formais, foi entendimento na doutrina e na jurisprudência de então, que a questão se resolveria através da nulidade do contrato-promessa, *ex vi* o artigo 220.º do CC, aplicando-se integralmente aquele regime.

Ressalvada a exceção relativa à legitimidade do promitente-vendedor para a sua arguição, que resulta n.º 3 *in fine* do artigo 410.º do CC, que determina a sua qualificação como nulidade mista.

Não duvidamos que estamos no âmbito das formalidades, mas perguntamos se a invalidade resultante da sua omissão revestirá a figura de nulidade ou antes de anulabilidade. É o próprio artigo 220.º do CC prevê a possibilidade de ser outra a sanção legal para a inobservância da forma. Depois o artigo 285.º do CC, tendo em consideração a generalidade de interesses ali envolvidos.

Não podemos esquecer que estão em causa requisitos formais que visam a protecção dos promitentes-compradores, resultantes do Decreto-lei n.º 236/80, nascido da preocupação de proteger os seus interesses, numa área deveras sensível, ou não se tratasse da aquisição de habitação própria.

No contexto em que aquele diploma foi criado foram várias as pessoas vítimas de abusos cuja continuação, a necessária regulamentação veio impedir, ou pelo menos diminuir.

9. Não cumprimento do contrato-promessa

No decurso de qualquer contrato podemos assistir a dois momentos distintos. O da sua celebração e o da sua execução. A ideia de celebração está intrinsecamente associada à obediência aos requisitos, os quais já abordámos sucintamente anteriormente.

A execução do contrato mais não é do que o seu cumprimento propriamente dito, visando a satisfação da necessidade das partes, encontrando-se as suas regras previstas nos artigos 762.º a 789º do Código Civil.

Neste âmbito importa referir que o artigo 406.º do CC, consagra o Princípio da Pontualidade, segundo o qual os contratos devem ser pontualmente cumpridos.

Todavia, no decurso de qualquer contrato podem suceder duas coisas. Ou o seu cumprimento, cenário idílico em qualquer contrato, que sucede sempre que os contraentes realizam as obrigações às quais se encontram adstritos. Ou o não cumprimento, quando as partes não cumprem, integral e voluntariamente as obrigações que lhe advêm por força do contrato celebrado.

Neste elenco é essencial distinguir as situações em que o não cumprimento é temporário ou definitivo, isto é, conforme ainda seja possível, ou não, o cumprimento da obrigação com a necessária satisfação do interesse do credor.

Pese embora não dependa da vontade do credor a qualificação do incumprimento como temporário ou definitivo, a verdade é que é atendendo a possibilidade objectiva da sua satisfação que podemos configurar as figuras da mora e do incumprimento definitivo.

Relativamente ao não cumprimento podemos dizer que o legislador optou por estabelecer classificações distintas. Distinguindo-as quanto à causa e quanto aos efeitos.

No que à causa diz respeito, encontramos desde logo a impossibilidade do cumprimento e mora não imputáveis ao devedor, prevista nos artigos 790.º a 797º do CC.

Dispõe o referido artigo que: “a obrigação extingue-se quando a prestação se torne impossível por causa não imputável ao devedor” com restituição do que houver sido prestado, sublinhamos nós, e refere-se aos casos em que o devedor não pode ser responsabilizado pela falta de cumprimento, e a falta de cumprimento é imputável ao devedor, artigos 798.º a 812.º do CC, a propósito dos casos de responsabilidade civil contratual do devedor, prevista nos artigos 798.º a 800.º e 483º e seguintes, todos CC, para os casos em que a falta de cumprimento ou a mora determinam que o devedor fique obrigado a indemnizar o credor.

No que concerne ao efeito, diferenciamos o não cumprimento definitivo — caso em que é de todo impossível o seu cumprimento, a mora, sempre que o cumprimento ainda é possível e o credor ainda manifesta interesse na manutenção do contrato, pese embora o devedor não tenha realizado a prestação no tempo devido, artigo 804.º n.º 2 do Cód. Civil.

Por vezes é difícil fazer a distinção entre situações de mora e não cumprimento definitivo do contrato mas a questão é resolvida de acordo com o artigo 808º, n.º 1 do CC.

Com bastante interesse, veja-se o Ac. STJ, de 22.11.2012, Processo n.º 98/11.6TVPRT.P1.S1, 7.ª Secção:

(...) Sendo estipulado no contrato havido entre as partes, um termo a quo e um termo ad quem, para a celebração da escritura definitiva de compra e venda do imóvel dele objecto, o qual teria o seu termo nos noventa dias subsequentes à data da assinatura do contrato promessa, não tendo as Autoras providenciado pela marcação da escritura dentro daquele prazo, constituíram-se em mora nos termos dos artigos 804º, n.º2 e 805º, n.º2, alínea a), do CCivil.

II O normativo inserto no artigo 432º do CCivil, admite a resolução do contrato fundada quando se não está perante uma situação de resolução prevenida contratualmente, sendo que, para os contratos promessa, tal possibilidade vem consignada no artigo 442º, do mesmo diploma, só que tal resolução não opera automaticamente, mas apenas nas situações prevenidas no artigo 808º, n.º1 do mesmo diploma legal.

III Quer dizer, este normativo pressupõe, em primeira linha, a existência de mora, de onde o credor poder vir a obter a resolução do contrato, caso em consequência daquela perca o seu interesse na prestação, acrescentando o seu n.º2 que tal perda de interesse é apreciada objectivamente.

IV Se os Réus na carta enviada às Autoras a marcarem a escritura para um determinado dia, sem qualquer tipo de intimação formal para o acto por forma a considerar a sua falta ao mesmo como incumprimento definitivo, cominação esta essencial para poder retirar da eventual ausência do promitente faltoso as consequências legalmente prevenidas no artigo 808º, n.º1, segunda parte, do CCivil, isto é a possibilidade de resolver o contrato, uma vez que a convocação para a

escritura assim consubstanciada não encerrava em si uma interpelação admonitória essencial para converter a situação de mora em que as Autoras se encontravam, numa situação de incumprimento definitivo, essencial para que pudesse ser atribuída à ausência ao acto aquela eficácia resolutiva (...).”

Assim, se o o credor em virtude da mora perder o interesse na prestação (situação que é apreciada objectivamente, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo) ou se esta não for cumprida no prazo que lhe for fixado pelo credor, a chamada declaração ou interpelação admonitória, considerar-se-à para todos os efeitos como não cumprida a obrigação.

A propósito da interpelação admonitória, no caso de um contrato de empreitada veja-se a passagem do Ac. RL, Processo n.º 2798/2007-1, de 26.06.2007, cujo Relator foi Carlos Moreira, “ (...)Todavia, não se tratando de prazo peremptório, fixo, Vaz Serra, in RLJ, Ano 110, págs. 326 e 327, ensina: “A estipulação de um prazo para execução de um contrato não tem sempre o mesmo significado. Pode querer dizer que, decorrido o prazo, a finalidade da obrigação não pode já ser obtida com a prestação ulterior, caducando por isso o contrato; mas pode também ser apenas uma determinação do termo que não obste à possibilidade de uma prestação ulterior, que satisfará ainda a finalidade da obrigação, caso em que o termo do prazo não importa a caducidade do contrato, mas tão somente a atribuição ao credor do direito de resolvê-lo. Na primeira hipótese, estamos perante um negócio fixo absoluto. Na segunda, estamos perante um negócio fixo, usual, relativo ou simples”.

Estamos perante um “prazo fixo relativo”, o da conclusão da obra, atenta a natureza do contrato. E não se tendo provado que o prazo contratado fosse insusceptível de ser alterado, o autor tinha que converter a mora em incumprimento definitivo, através de interpelação admonitória, ou demonstrar que objectivamente, pela conduta da ré, tinha perdido interesse na prestação desta.

Segundo o n.º 2 do Art.º 808º do Código Civil “a perda do interesse na prestação é apreciada objectivamente”, conforme podemos verificar no seguinte Acórdão do STJ Acórdão do STJ, de 27.11.1997, in BMJ 471-391.

O direito de resolução de um contrato, com o subsequente pedido de indemnização, apenas encontra fundamento na impossibilidade culposa da prestação (artigos 801º e 802º do Código Civil), sendo certo que a mora culposa do devedor (artigos 805º e 799º, n.º1, do Código Civil) é equiparada ao não cumprimento definitivo quando, em resultado do mesmo (retardamento), se verifique uma de duas situações: ou o credor perdeu o interesse que tinha na prestação ou o devedor não a ter cumprido no prazo razoável que o credor lhe fixou (Art.º 808º do Código Civil).

A este respeito ainda atente-se ao referido por Galvão da Silva (SILVA, 1999, p. 159):

A interpelação admonitória é uma declaração receptícia que contém três elementos: intimação para o cumprimento; fixação de um termo peremptório para o cumprimento; admoção ou cominação de que a obrigação se terá por definitivamente não cumprida, se não ocorrer o adimplemento dentro desse prazo.

É também usual encontrar situações de cumprimento defeituoso, quando o devedor cumpre a prestação, mas não nos termos inicialmente previstos no contrato-promessa.

Embora com algumas especificidades o incumprimento do contrato-promessa que resulte da recusa na celebração do contrato definitivo está sujeito ao regime geral das obrigações.

No essencial trata-se do direito à resolução, associado à obrigação de indemnizar quando exista sinal, seja ele convencionado ou presumido, e a possibilidade da execução específica, baseada no direito de exigir o cumprimento coercivo, a qual é perfeitamente compatível com a indemnização pelos danos sofridos em virtude do atraso no cumprimento.

Importa sublinhar que quando opere a declaração de nulidade ou anulação do contrato prometido, e não se encontre afectada a subsistência do contrato-promessa, voltamos à situação jurídica anterior, *ex vi* o artigo 289.º, n.º 1, 762.º, n.º 1, e 766.º, todos do CC, competindo às partes nova realização do negócio definitivo.

10. 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”.

Conforme consta do Ac. RL n.º 1328/2002-7 de 18.03.2003, cujo relator foi Abrantes Geraldès, o sinal até pode ser constituído antes da celebração do contrato.

Para melhor concretização leia-se a seguinte passagem:

(...) A argumentação não procede, sendo manifestamente insuficientes os motivos invocados pelo apelante, face à ausência de prova dos factos que directamente estavam relacionados com tal qualificação.

Não está afastada a possibilidade de a qualificação jurídica das entregas depender da interpretação da vontade das partes, designadamente quando reflectida em determinados documentos.

Antunes Varela, reportando-se à distinção entre sinal e prestações de outra natureza conclui, aliás, que “a distinção entre os casos de constituição do sinal e os de mera antecipação de cumprimento envolve um problema de pura interpretação da vontade dos contraentes”, assumindo “especial relevo o que tiver sido convencionado acerca das consequências da falta de cumprimento por parte de alguma delas.

Todavia, considerando as regras que dominam em sede de interpretação da vontade negocial, o sentido que o A. defende não encontra no texto do contrato a mínima correspondência verbal (art. 238º do CC).

O facto de a quantia ter sido entregue antes da celebração do contrato nada revela a respeito da real intenção das partes, na medida em que, como se disse, a presunção estabelecida pelo art. 441º do CC não varia de acordo com o momento em que a entrega é feita, prevendo-se a mesma solução para todas as quantias, independentemente das circunstâncias.

Por outro lado, a análise do conteúdo do contrato também não infirma a referida presunção, sendo manifestamente insuficiente a declaração nele exarada de que a promitente-vendedora poderia “rescindir” o contrato no prazo de 120 dias. Se algo pode extrair-se dessa declaração é a confirmação da natureza de sinal, visando,

daquele modo, evitar as consequências supletivamente resultantes da aplicação do art. 442º, n.º 2, do CC.

Nem sequer a carta que a promitente vendedora remeteu ao A., em 18-4-89, conduz a outro resultado. Se não está de todo em todo arredada a possibilidade de actuações posteriores servirem para interpretar o sentido de determinadas declarações negociais, no caso concreto nada de útil, no sentido pretendido pelo A., se consegue extrair daquele acto isolado, revelando tal carta tão só a afirmação da vontade de celebrar o contrato prometido, depois de resolvidas as questões impeditivas, sem que dela algo transpareça acerca da natureza jurídica da quantia entregue.

Sempre que seja constituído sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível, assim determina o artigo 442.º, n.º 1 do CC.

Podemos no entanto distinguir duas acepções em que o sinal é prestado: de um lado temos o sinal confirmatório, aquele que prova a seriedade da intenção de negociar das partes, sendo simultaneamente uma garantia do respectivo cumprimento. Testemunhando a vontade de cumprir a promessa. Do outro, o sinal penitencial, tido como a antecipação e medida de indemnização devida por um dos contraentes ao outro, no caso de o contrato não ser pontualmente cumprido.

Sublinhe-se que no contrato-promessa de compra e venda, funciona a seguinte presunção, tem carácter de sinal a toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço, *ex vi* o artigo 441.º do CC, e nos termos do 830.º do CC, presume-se o sinal penitencial.

Todavia, aquela presunção é ilidível, caso a vontade das partes seja oposta. Não obstante resultar da lei que a importância entregue possa ter simultaneamente o carácter de sinal e de cumprimento antecipado da obrigação futura.

Portanto, para a quase totalidade dos contratos a lei estabelece uma presunção relativa de antecipação de cumprimento, ou seja, as partes é que têm o ónus de provar que tiveram a intenção de constituir um sinal penitencial.

Todavia, as partes, podem afastar a disciplina do sinal e convencionar outras sanções, indenizações ou penas, para o caso de incumprimento da promessa.

11. Cláusula Penal

Relativamente à cláusula penal importa esclarecer algumas particularidades relativas ao conceito, funcionamento, redução equitativa e sua relação com a figura da execução específica.

O art. 810.º, n.º 1 do Código Civil, que tem como epígrafe, cláusula penal, prevê o seguinte:

- 1- As partes podem, porém, fixar por acordo o montante da indemnização exigível: é o que se chama cláusula penal.
- 2 - A cláusula penal está sujeita às formalidades exigidas para a obrigação principal, e é nula se for nula esta obrigação.

Destarte, 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 incumprir o contrato.

A anterior fixação da cláusula penal desonera o contraente não faltoso de provar que teve prejuízo e qual foi o seu montante.

Quanto à sua forma exigida, na sequência do supra referido Art.º 810º, n.º 2 do Código Civil, verificamos aqui uma equiparação à forma exigida para a obrigação principal.

Assim, sendo a cláusula penal uma cláusula acessória, está, necessariamente sujeita às formalidades da obrigação principal. Devendo ser escrita se o Contrato-Promessa

estiver sujeito ao regime do Art.º 410º, n.ºs 2 e 3, do Código Civil, podendo ser verbal, se houver liberdade de forma para a promessa em causa.

Quanto ao funcionamento da cláusula penal, o Art.º 810, nº 1 do CC 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, sendo nula qualquer estipulação em contrário*".

Daquele preceito retiramos as seguintes conclusões:

A cláusula penal não é cumulativa com a execução específica do contrato. Recaindo sobre o credor a escolha de uma, de duas possibilidades: ou exige o cumprimento coercivo do contrato, se isso lhe for possível, ou opta pela resolução do contrato, podendo exigir ao promitente faltoso uma indemnização pelo incumprimento do outro promitente.

A esse propósito veja-se o sumário do Ac. STJ , Processo n.º 08S2056, de 22.10.2008:

(...) I - As cláusulas penais destinadas a fixar antecipadamente o montante indemnizatório pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso do contrato, distinguem-se das cláusulas penais em sentido estrito e das cláusulas penais puramente compulsórias.

II - As primeiras correspondem aos acordos negociais que intentam, tão só, liquidar antecipadamente, sem variação, o eventual e futuro dano, incumbindo ao devedor que pretende eximir-se ao quantum indemnizatur estipulado provar, quer que não ocorreu o incumprimento, quer que não foi provocado qualquer dano, quer, ainda, que o incumprimento se não deveu a culpa sua.

III - É escopo das cláusulas penais ditas “em sentido estrito” o de obrigar o devedor a efectuar esse cumprimento e, do mesmo passo, a estabelecer um modo alternativo de cumprimento da inicial obrigação, justamente aquele que consiste na prestação da sanção, cumprimento esse com o qual o credor vê satisfeito o seu interesse, não podendo vir, em caso de recusa do cumprimento pelo devedor, a pedir o cumprimento da obrigação inicial.

IV - As cláusulas do terceiro tipo - cláusulas penais puramente compulsórias ou compulsivo-sancionatórias - visam obrigar o devedor ao cumprimento da prestação negocial, sendo que o pagamento da sanção estipulada não é obstativo, quer da indemnização a processar em termos gerais, quer da execução específica da obrigação incumprida.

V - Perante o teor do art. 811.º do Código Civil, só deve atender-se às cláusulas de fixação antecipada da indemnização, repousando a legitimidade na estipulação dos outros tipos no princípio da liberdade contratual, podendo os abusos decorrentes da sua fixação ser combatidos pelo recurso aos princípios gerais ou, analogicamente, convocando-se o próprio art. 812.º do Código Civil.

VI - Nesta parametrização, releva a intenção das partes no estabelecimento da concreta cláusula, devendo o intérprete socorrer-se do disposto nos arts. 236.º a 239.º do Código Civil.

VII - Não se insere no comando do art. 810.º do Código Civil, nem consubstancia o tipo de cláusula penal em sentido estrito, devendo qualificar-se como exclusivamente compulsivo-sancionatória, a cláusula estipulada num acordo judicialmente homologado, que prevê a obrigação do pagamento de € 100.000 para o caso de incumprimento da obrigação de cancelar uma hipoteca sobre um bem imóvel (cuja aquisição para habitação conduziu à concessão de um mútuo) e de saldar todos os encargos inerentes ao mútuo contraído (cuja liquidação integral foi reconhecida no mesmo acordo).

VIII - Esta cláusula visa compelir o obrigado a proceder ao cancelamento da hipoteca e a saldar os demais encargos e não configura uma forma alternativa de cumprimento satisfatório do interesse inicial do exequente - o de lograr aqueles cancelamento e saldo.

IX - Perante a impossibilidade de o credor exigir cumulativamente, com base no contrato, o cumprimento coercivo da obrigação principal e a cláusula penal (art. 811.º, n.º 1 do Código Civil), não pode cumular-se no processo executivo a execução específica da obrigação de cancelamento da hipoteca e de saldar os demais encargos (consubstanciada no pedido de prestação de facto), com a exigência da sanção pecuniária estabelecida (...).

Podemos afirmar que o artigo 811, n.º 1 do Código Civil é uma norma de natureza imperativa, pelo que, não pode ser afastada pela vontade das partes.

Assim, e conforme prevê o n.º 2 do supra referido artigo "*o estabelecimento da cláusula penal obsta a que credor exija indemnização pelo dano excedente, salvo se outra for a convenção das partes*".

No entanto "*o credor não pode, em caso algum, exigir uma indemnização que exceda o valor do prejuízo resultante do incumprimento da obrigação principal*", é o que dispõe o artigo 811.º, n.º 3 do Código Civil.

Todavia, a "*a cláusula penal pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente; é nula qualquer estipulação em contrário*", é a chamada redução equitativa que se encontra presente no artigo 812º, n.º 1 do CC, o que significa que o tribunal pode reduzir a cláusula penal ao valor do dano real.

Quanto à relação da cláusula penal com o regime da execução específica, na generalidade, tal como sucede com o regime do sinal, a fixação de uma cláusula penal afasta a possibilidade do promitente não faltoso recorrer à execução específica, *ex vi* o artigo 830º, no 2 do CC.

Existem no entanto três exceções em que a execução específica não pode ser afastada ainda que exista cláusula penal. A saber :

- O direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o 410.º, n.º 3, artigo 830.º n.º 3, do Código Civil.
- Quando seja atribuída eficácia real à promessa, pela própria natureza deste instituto, que já definimos.
- Casos em que os promitentes convencionam expressamente a possibilidade de cumulação dos dois institutos, cláusula penal e promessa.

12. Execução específica

Determina o artigo 830.º, n.º 1 do CC que:

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, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida.

Assim, em caso de incumprimento de um dos promitentes, caberá à outra parte a faculdade de conseguir uma sentença judicial que permita substituir a manifestação de vontade do faltoso.

O mesmo vale para o contrato-promessa unilateral, não restando nenhuma dúvida neste tipo contratual quanto à sua exequibilidade forçada. Na verdade, é igualmente aplicável tanto aos contratos bilaterais como aos unilaterais.

Foi o Código Civil de 1966 que veio permitir a possibilidade de cumular a indemnização moratória correspondente aos danos sofridos pelo atraso no seu cumprimento.

Embora a execução específica seja na nossa lei um efeito natural e não apenas accidental do contrato-promessa, tem em regra uma natureza supletiva. Aliás, os contraentes podem afastá-la mediante convenção em contrário, *ex vi* o artigo 830.º, n.º 1 do CC.

Neste caminho vejamos a publicação autónoma, de Almeida Costa, em que cita Galvão Telles, a propósito da solução consagrada pelo legislador, sustentando que teria sido preferível admitir o direito de execução específica “*como um efeito accidental do contrato-promessa, ou seja, como um efeito que só se produziria quando as partes o convencionassem*” (COSTA, 2007, p. 56).

Não se exige sequer uma cláusula expressa nesse sentido pois entende-se que há convenção em contrário sempre que exista sinal, cfr. artigos 440.º a 442.º do CC, ou

caso tenha sido fixada uma pena para o não cumprimento da promessa, conforme resulta do n.º 2 do supra referido artigo.

Todavia, presumir-se-á que as partes quiseram que esse fosse o critério de reparação e por isso a única consequência para o incumprimento.

No entanto, não é possível afastar a possibilidade de exclusão, expressa ou presumida da execução específica do contrato-promessa, quando estejam em causa os referidos contratos onerosos de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, já construídos, em construção ou a construir, proibição que resulta do 830.º n.º 3 do CC.

Nestas situações a regra tem natureza imperativa não deixando por isso de lhe estar sujeita.

Mesmo tendo sido clausulado no contrato que as partes renunciavam antecipadamente ao direito de exigir execução específica, isso não obstará nem impedirá o exercício desse direito.

Veja-se a este propósito uma passagem do texto do Ac. STJ, Processo n.º 1987/1996.E1.S1, 1.ª Secção de 25.02.2014:

(...) O artigo 830.º do Código Civil admitiu pela primeira vez, na história do nosso direito, a execução específica do contrato-promessa e foi objecto de duas alterações fundamentais de texto, a do DL n.º 236/80, de 18 de Julho e a do DL n.º 379/86, de 11 de Novembro.

Na sua primitiva versão, proveniente do Código Civil de 1966, que os autores reclamam aqui aplicável, o art. 830.º exigia, para facultar ao promitente o recurso à execução específica, que não houvesse convenção em contrário, entendendo a lei que ela existia, implícita no contrato-promessa, desde que houvesse sinal ou se tivesse convenção uma pena para o caso de não cumprimento. A convenção das partes era interpretada como se elas pretendessem reservar para si a faculdade de não cumprirem, sujeitando-se embora ao pagamento do sinal ou da pena estipulada.

Entendem os recorrentes que se aplica, ao caso sub iudice, a redacção primitiva do Art.º 830.º vigente à data da celebração do contrato promessa, a qual estipulava que a execução específica seria excluída por convenção em contrário, entendendo-se que a entrega de sinal impedia, assim, o recurso à execução específica.

As instâncias assumiram posições diferentes quanto à questão da lei aplicável.

O tribunal de 1.ª instância entendeu que a lei aplicável era a primitiva versão do art. 830.º, em que a entrega de sinal fazia presumir o afastamento da execução específica. Contudo, entendeu que a traditio, enquanto antecipação dos efeitos do contrato prometido, deve ser considerada como factor ou forte expectativa de estabilização do negócio e, portanto, elemento determinante da admissão da execução específica, ilidindo assim a presunção e permitindo o recurso à execução específica.

O acórdão recorrido considerou que o facto de a promitente-vendedora, OO, ter proposto aos ditos promitentes-compradores a aquisição “de todo o recheio do imóvel dizendo-lhes que não fazia sentido comprarem a casa e não comparem os móveis específicos da casa”, só pode ter o sentido de uma inquebrantável e efectiva vontade de celebrar o contrato-prometido, afastando a presunção estabelecida na redacção primitiva do n.º 2 do artigo 830.º do Código Civil.

Porém, mesmo que se entenda que a proposta antes mencionada apenas pode corresponder a uma “vontade presuntiva ou conjectural de sinal oposto” e, como tal, insuficiente, para afastar a presunção, o certo é que o direito à execução específica assiste também aos ditos promitentes-compradores, ao abrigo da redacção subsequente do art. 830.º proveniente do Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro.

Com efeito, o acórdão recorrido considerou aplicável ao caso dos autos a redacção actual do art 830.º, proveniente do diploma de 1986, conforme tem entendido a jurisprudência e a doutrina [10], que lhe têm atribuído uma natureza interpretativa, considerando que estas alterações tiveram como principal finalidade a ideia de corrigir algumas das deficiências imputadas ao Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho.

De acordo com esta tese, a aplicação do novo texto do art. 830.º aos contratos anteriores à data do seu início de vigência não seria retroactiva, pois a lei interpretativa integra-se na lei interpretada e visa apenas decidir uma questão de

direito cuja solução é controvertida ou incerta, consagrando um entendimento a que a jurisprudência, pelos seus próprios meios poderia ter chegado.

Este diploma de 1986, retornando à natureza supletiva da execução específica [11], veio esclarecer, dentro da mesma linha proteccionista do pensamento legislativo do diploma de 1980, que, nos contratos-promessa onerosos que incidam sobre unidades habitacionais, previstos no art. 410.º, n.º 3, a execução específica não pode ser afastada por vontade das partes (art. 830.º, n.º 3, 1.ª parte), circunscrevendo a este tipo de promessas a protecção que o diploma de 1980 alargara a todos os contratos-promessa (...).

Conseguiu-se desta forma evitar a verificação de situações imorais resultantes da desvalorização monetária ou aumento do valor dos imóveis, protegendo assim o legislador a parte mais fraca, ou seja o promitente-comprador.

Todavia, nada obsta a que a renúncia à execução específica seja feita em tempo posterior, visto que, muitos contraentes não chegam sequer a utilizar esta possibilidade conferida por lei. E só devem realmente utilizá-la nos casos em que a prestação seja ainda possível, como de resto já referimos.

Como alternativa a execução específica, o artigo 808.º do CC, confere ao credor uma compensação indemnizatória (nos termos das disposições 441.º, 442.º e 830.º), depois de convertida a mora em incumprimento definitivo, por via da interpelação admonitória, sendo aferida através do sinal penitencial, cláusula penal ou quantia fixada para o efeito.

O credor gozará ainda do direito de retenção previsto no artigo 755.º f) do CC, pelo crédito resultante do não cumprimento quando imputável à outra parte, como adiante diremos.

Também o n.º 5 do artigo 830.º merece especial atenção pois a excepção do não cumprimento do contrato não é de conhecimento officioso.

Assim, sempre que o contrato prometido envolva a possibilidade de o promitente faltoso invocar a excepção de não cumprimento será necessário para que a acção proceda, que o

demandante consigne em depósito a sua prestação no prazo definido pelo tribunal, *ex vi* o artigo 830.º, n.º 5 do CC.

A execução específica é na prática uma acção de cumprimento com a especificidade da sentença ser constitutiva e produzir efeitos imediatos.

Relativamente à impossibilidade de execução específica prevista no número 1 do supra referido artigo, esta ocorre sempre que a isso se oponha a natureza da obrigação assumida.

Tal verifica-se sempre que a prestação prometida não se coadune com uma realização coactiva ou aqueles em que a sentença não possa produzir os seus efeitos. Pensamos aqui nos contratos *intuitu personae*, i.e. contrato de doação, contrato de prestação de serviços, contrato de mandato, contrato de trabalho, contrato de casamento ou ainda aqueles contratos reais *quoad constitutionem* como por exemplo contrato de penhor, contrato de mútuo, contrato de comodato pois exige-se a entrega material da coisa, a qual não é suprível por via judicial.

Conforme referimos anteriormente, em sede própria, a execução específica também não poderá ter lugar quando falte a competente Licença de Utilização ou Construção para o prédio em causa. O mesmo vale para a Ficha Técnica de Habitação, visto que o Decreto-Lei 68/2004 de 25 de Março veio desta forma proteger os direitos dos consumidores.

De outra forma a lei abriria a porta que pretendeu fechar ao conseguir impedir com aqueles requisitos a proliferação das construções clandestinas de então, promovendo assim uma maior transparência do mercado.

É imperioso, neste contexto, fazer uma breve alusão à possibilidade de insolvência do promitente vendedor. São numerosos os casos conhecidos e até noticiados de empreendimentos luxuosos no Algarve votados ao abandono.

Esta é uma das situações em que o facto de ter sido atribuída eficácia real com tradição da coisa à promessa, protege o promitente-comprador.

A lei fala expressamente nos artigos 102.º e 106.º do CIRE em contratos-promessa em curso à data da declaração de insolvência.

Nos restantes casos, a regra geral será a do supra referido 102.º, cabendo ao administrador de insolvência a decisão de celebrar ou não o contrato prometido ou recusar o seu cumprimento.

Quanto à protecção conferida pela eficácia real, veja-se o sumário do Ac. STJ de 11.09.2012, Processo n.º 3374/07.9TBGMR-I.G2.S1, 6.ª Secção:

(..) I - O poder potestativo conferido ao administrador da insolvência pelo art. 102.º, n.º 1, do CIRE, de optar pela execução ou recusar o cumprimento, não lhe assiste no caso de contrato-promessa com eficácia real em que houve tradição da coisa a favor do promitente comprador (art. 106.º, n.º 1, do CIRE).

II - Declarada a insolvência em processo pendente em que o promitente-comprador pretende a execução específica do contrato-promessa, não beneficiando da situação referida no art. 106.º, n.º 1, do CIRE, o cumprimento fica suspenso ex lege até que o administrador da insolvência profira a declaração referida no art. 102.º, n.º 1, do CIRE, impondo-se ao Tribunal notificar o administrador para o efeito, suspendendo-se a instância até que a situação incidental finde com a prolação da aludida declaração (arts. 276.º, n.º 1, al. d), e 284.º, n.º 1, al. d), do CPC) e, por isso, aquela ocorrência superveniente (declaração de insolvência) pode ser conhecida oficiosamente até ao trânsito em julgado da causa.

III - Assim sendo as coisas quando a declaração não foi proferida, por maioria de razão não pode o Tribunal na pendência da ação de execução específica deixar de considerar as consequências da declaração que haja sido proferida na insolvência logo que dela venha a ter conhecimento.

IV - A declaração do administrador da insolvência está, como qualquer outra declaração negocial, sujeita às regras de interpretação constantes dos arts. 236.º a

238.º do CC visando determinar o respetivo sentido à luz da doutrina da impressão do destinatário que informa os mencionados preceitos (...).

13. Resolução do Contrato

Em simultâneo com a possibilidade de execução específica, estabeleceu o legislador a figura da resolução do contrato.

Recordemos que em caso de acordo as partes podem sempre proceder à sua revogação, imagine-se por hipótese que o promitente-comprador confia ao promitente-vendedor a sua dificuldade na obtenção de crédito para a realização do contrato definitivo, e aquele por seu lado até tem uma proposta mais vantajosa para a aquisição, é perfeitamente lícito às partes revogar a promessa anteriormente firmada.

No que a resolução da promessa diz respeito, importa no essencial fazer a distinção da situação, e determinar se houve ou não constituição de sinal.

É que na sua falta a indemnização será calculada de harmonia com as regras gerais da responsabilidade civil, já nossas conhecidas, cobrindo assim os respectivos danos.

Contrariamente, quando haja constituição de sinal, são várias as soluções previstas no artigo 442.º do CC, onde se proporciona uma tripla possibilidade de escolha para o promitente não faltoso.

Assim, conforme prevê o artigo art. 442.º, n.º 2, na sua primeira proposição, uma das possibilidades consiste na perda do sinal ou na sua restituição em dobro, consoante a parte que não cumpriu foi a que entregou ou recebeu o sinal. O sinal compara-se assim à figura das arras penitenciais, a que fizemos referência anteriormente.

Sublinhe-se que, na promessa de venda, se atribui presuntivamente o carácter de sinal a "toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço".

Esta presunção é todavia ilidível com base em oposta vontade real dos contraentes, *ex vi* o art. 350.º, n.º 2, do CC, como já havíamos referido a propósito da figura do sinal propriamente dita.

Contudo, resulta evidente que o valor entregue pode ter o alcance simultâneo de constituição de sinal e de cumprimento antecipado da obrigação futura emergente do contrato definitivo.

Já nos casos em que o contrato prometido incida sobre uma coisa e se verifique a sua *traditio* ao outro contraente, pode este, quando o incumprimento seja imputável à outra parte, em vez do sinal em dobro, optar pelo valor da coisa ou do direito a transmitir ou a constituir sobre ela "determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa", com dedução do preço estabelecido, mas acrescentando-se a restituição do sinal e da parte do preço que tenha pago, é o que dispõe o supra referido artigo 442.º, n.º 2, segunda proposição.

Cuidamos aqui de um preceito que se aplica a todos os contratos-promessa em que se verifiquem os requisitos previstos na sua hipótese e não apenas aos abrangidos pelo n.º 3 do art. 410.º do CC.

Os casos contemplados têm inerente uma vontade de concretização do negócio definitivo, não esqueçamos o princípio da pontualidade que determina que os contratos devem ser pontualmente cumpridos.

Nos casos de perda do sinal ou de entrega do dobro deste, ou do valor actualizado da coisa ou do direito, exclui-se, salvo estipulação das partes em contrário, qualquer outra indemnização compensatória devida pelo promitente faltoso, é o que prevê o n.º 4, do artigo 442.º.

A lei refere apenas indemnizações respeitantes ao não cumprimento definitivo do contrato-promessa. Todavia, não esqueçamos que podem existir outras com fundamento distinto daquele.

Relativamente às cominações previstas no citado artigo, sublinhe-se que só o incumprimento definitivo as fará operar e não a simples mora, a esse respeito leia-se o Ac. Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 628/09.3YFLSB, de 12.01.2010:

(...) A mora nos termos do art. 804.º, n.º 1, do CC, apenas constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor e não lhe confere o direito à resolução do contrato; no caso de contrato-promessa de compra e venda, em que tenha havido lugar à constituição de sinal, só o incumprimento definitivo e culposo dá lugar às cominações previstas no art. 442.º, n.º 2, não bastando, para o efeito, a simples mora, porquanto nada justifica que se excepcione o contrato-promessa do regime geral aplicável à generalidade dos contratos.

II - O prazo fixado para a execução de um contrato – incluindo o prazo para a celebração do contrato prometido –, pode ter a natureza de prazo absoluto ou de prazo relativo: a) sendo absoluto – o que sucederá quando as partes fixarem um prazo para o cumprimento de determinada obrigação, de modo que a prestação seja efectuada dentro dele, sob pena de o negócio já não ter interesse para o credor –, decorrido o prazo para a celebração do contrato prometido sem que este seja realizado, caduca o contrato-promessa; b) sendo relativo, determina a simples constituição em mora, conferindo ao credor o direito a pedir o cumprimento, a sua resolução (verificados os demais pressupostos legais) ou a indemnização legal moratória.

III - A determinação da natureza do prazo depende da natureza do negócio ou da interpretação da vontade das partes, devendo, em caso de dúvida, ter-se como estabelecido um prazo absoluto, por ser de presumir que os outorgantes quiseram efectivamente vincular-se de harmonia com os termos do contrato.

IV - Além das situações de não observância de prazo fixo absoluto, contratualmente estipulado, o carácter definitivo do incumprimento do contrato-promessa verifica-se nas três hipóteses seguintes: a) se, em consequência de mora do devedor, o credor perder o interesse na prestação; b) se, estando o devedor em

mora, o credor lhe fixar um prazo razoável para cumprir e, apesar disso, aquele não realizar a prestação em falta; c) se o devedor declarar inequívoca e peremptoriamente ao credor que não cumprirá o contrato.

V - A lei admite a resolução convencional, facultando às partes, de acordo com o princípio da autonomia da vontade, o poder de expressamente, por convenção, atribuir a ambas ou a uma delas o direito de resolver o contrato, quando ocorra certo e determinado facto (v.g. não cumprimento ou não cumprimento nos termos devidos, segundo as modalidades estabelecidas, de uma obrigação). A esta estipulação contratual dá-se o nome de cláusula resolutiva expressa.

VI - Em termos de culpa, importa ter em consideração a presunção prevista no art. 799.º, n.º 2, do CC, em conjugação com o art. 487.º, n.º 2, presunção essa que se aplica à culpa na impossibilidade do cumprimento.

VII - Quem se assume como promitente-vendedor de fracção a construir, recebendo do promitente-comprador um sinal, terá de prever toda uma série de diligências de natureza burocrática e eventuais obstáculos administrativos e, em relação a eles, precaver-se atempadamente (...).

Finalmente, permite-se, em detrimento de qualquer das soluções anteriores, que o contraente não faltoso possa requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º do CC, conforme alusão anterior.

14. Direito de Retenção

Nos termos da alínea f), n.º 1 do artigo 755.º, do Código Civil, que determina os casos especiais em que as partes gozam de direito de retenção determina que: “ O beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442.º ”

Assim, em virtude da *traditio*, o contraente fiel passa a ter uma garantia do crédito resultante do incumprimento.

O crédito em apreço pode ser o sinal em dobro, ou o valor da coisa acrescido do sinal e da parte do preço que tenha pago, ou o que tiver determinado em caso de convenção.

Para ilustrar o conceito jurídico, veja-se o sumário do douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 1664/05.4TBCVL.C2.S1, 6.ª Secção, de 12.03.2013:

(...) I - O promitente-comprador que obteve por traditio do promitente-vendedor o uso e fruição do imóvel, traditio que lhe confere legitimidade para gozar e fruir do imóvel enquanto o contrato-promessa não for resolvido por causa que lhe seja imputável, passa a gozar do direito de retenção, de acordo com o disposto no art. 755.º, n.º 1, al. f), do CC, sobre essa coisa imóvel, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 442.º do CC.

II - O direito de retenção não deixa de subsistir, proporcionando, assim, ao promitente-comprador a faculdade de instaurar execução, nos mesmos termos que o pode fazer o credor hipotecário, de acordo com o disposto no art. 759.º, n.º 1, do CC, ainda que, no momento do incumprimento definitivo do contrato-promessa, não estivesse a ocupar o imóvel por dele se ter apropriado o promitente-vendedor contra a vontade e sem o conhecimento do promitente-comprador. (...).

O direito de retenção confere ainda, ao contraente fiel, a faculdade de defender a posse contra qualquer acto de esbulho, mesmo contra o proprietário. Não raras vezes observam-se sinaléticas nos imóveis que anunciam o direito de retenção que se encontra a ser ali exercido dissuadindo assim futuros compradores.

Dispõe ainda o artigo 759.º do CC que, recaindo o direito de retenção sobre coisa imóvel, o titular, enquanto não entregar a coisa retida, gozará da 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.

Para terminar, importa referir também que por força da mesma norma, o direito de retenção prevalece naquelas circunstâncias sobre a hipoteca, ainda que tenha sido registada anteriormente.

CAPÍTULO IV

ALGUNS CONTRATOS PROMETIDOS

1. Compra e Venda, o contrato prometido por excelência

Pese embora o instituto que nos ocupa seja o Contrato-Promessa, tendo em conta os princípios que o sustentam não quisemos deixar de tecer umas breves considerações gerais a propósito de alguns contratos prometidos mais frequentes, com especial destaque para o contrato de Compra e Venda, por ser de longe o que mais atenção nos reclama.

A Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito mediante um preço, definição constante do artigo 874º, do CC.

Recordando aqui alguns conceitos, importa sublinhar que estamos perante uma relação contratual, sendo o elemento fundamental o mútuo consenso, vinculativo e gerador de obrigações para as partes.

Os princípios fundamentais que regem a celebração dos contratos, já nossos conhecidos, são:

- 1) Princípio da autonomia privada: as pessoas podem, livremente, fixar os termos que irão regular os seus interesses;
- 2) Princípio da confiança: os contraentes respondem pelas expectativas causadas na contra-parte e pelo sentido que, normalmente, se retira do seu comportamento (art. 236.º do Código Civil). O contraente tem que saber que, quando faz uma proposta, esta destina-se a integrar um acto contratual e já não pode (não deve) voltar atrás (artigo 230.º do CC); a pura aceitação converte a proposta em contrato. Antes da celebração do contrato e na sua execução devem as partes proceder de boa fé, com correcção e lealdade, e têm o dever de informar, esclarecer, colaborar;

- 3) Princípio da liberdade contratual: art. 405.º CC – que é a base do contrato e se subdivide em liberdade de celebração, liberdade de selecção do tipo negocial; e liberdade de estipulação, pautando-se por regras de interesse e ordem pública (cfr. art. 280.º do CC e legítimos interesses de terceiros - art. 227.º do CC);

Todavia há normas imperativas na regulamentação dos contratos que visam preservar valores fundamentais da ordem jurídica e fazer com que as partes construam e moldem a sua liberdade em seu redor e de harmonia com eles.

A lei estabelece assim uma regulamentação imperativa para que a liberdade contratual não venha a desvirtuar o tipo contratual e uma regulamentação supletiva, que consagra as soluções mais justas para os pontos omissos.

É comum na celebração dos contratos as partes socorrerem-se de múltiplas cláusulas acidentais, i.e. condições, modo, termo, etc e também formas de assegurarem, desde logo, a celebração de futuros negócios, tais como o contrato-promessa, nosso tema em análise.

Como características essenciais, da compra e venda, nosso negócio jurídico paradigmático, sublinhamos:

- a) Carácter translativo do contrato, visto que produz sempre a transferência da propriedade de uma coisa ou de um direito. Só por si produz efeitos reais, ex vi os artigos 408º e 879º do CC.

Trata-se de um contrato “*quod effectum*”, pois a transferência do direito realiza-se por seu mero efeito;

- b) Carácter bilateral ou sinalagmático do contrato, pressupondo a existência de, no mínimo, dois contraentes que se vinculam entre si como comprador e vendedor, ambos sujeitos a direitos e a obrigações (art. 879º b) e c) do CC.

- c) Carácter oneroso do contrato;

- d) Carácter em regra comutativo do contrato, dado que as duas prestações patrimoniais são certas e tendencialmente equivalentes, podendo ser apreciada aquando da celebração do contrato;
- e) Carácter de contrato nominativo - regulado na lei.

Embora as exigências de forma se afigurem como excepções, conforme supra, referimos a propósito dos princípios, o art. 875.º do CC exige para o contrato de compra e venda de bens imóveis a escritura pública ou documento particular autenticado, para que se considere válido e eficaz;

Existem no entanto algumas limitações à celebração do contrato definitivo de compra e venda, que também devem ser atendidas no momento da celebração do respectivo contrato-promessa, quando aquele seja a sua antecâmara, a saber:

- a) Proibição de compra e venda entre cônjuges - art. 1714º nº 2 CC , consagração do princípio da imutabilidade dos regimes matrimoniais de bens;
- b) Necessidade de autorização do Ministério Público pois os pais não podem, como representantes legais dos filhos menores, alienar bens ou adquirir, directamente ou por interposta pessoa, bens ou direitos pertencentes a filhos menores - artigos 1889º e 1892º do Código Civil;
- c) Proibição dos pais/avós alienarem coisas ou direitos aos seus filhos/netos, sem o consentimento dos restantes filhos/netos e respectivos consortes, quando casados em regime de comunhão de bens (art. 877º do CC);
- d) Proibição de fraccionamento de terrenos aptos para cultura, em parcelas de área inferior à unidade mínima de cultura. A proibição citada abrange o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário - art. 1376º CC; Sublinhe-se que o fraccionamento depende de parecer favorável da respectiva Direcção Regional de Agricultura – artigo 45º do DL 103/90, de 22 de Março.

Fixemos que os instrumentos notariais relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a constituição de lotes ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem mencionar: o número de alvará; a data de emissão do alvará pela Câmara Municipal respectiva; a certidão do registo predial; exigências do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro.

- e) Proibição de celebrar escrituras públicas de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida certidão camarária comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão emitida pela câmara municipal comprovativa de que a caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização é suficiente – artigo 49 do DL 555/99. A exibição destas certidões será todavia dispensada sempre que o alvará tenha sido emitido ao abrigo dos DL 289/73 e 400/84.
- f) Proibição de outorgar escrituras, as quais envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos ou fracções autónomas, sem se exhibir licença de utilização - DL 281/99, de 26 de Julho. Excepto se a construção for anterior a 07/08/1951 – data de aprovação do RGEU.
- g) Proibição de celebrar escritura pública que envolva a aquisição de propriedade de prédio ou fracção destinada à habitação, cuja licença de utilização seja posterior a 30.03.2004, sem que o notário se certifique da existência da ficha técnica da habitação e de que a mesma é entregue ao comprador, – artigo 9.º do DL 68/2004, de 25 de Março.
- h) Proibição de transmissão de direitos reais sobre fracções autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal, sem que se exhiba ao notário, documento comprovativo da inscrição do respectivo título constitutivo no registo predial, excepto se o acto de transmissão seja lavrado no mesmo dia e com conhecimento pessoal do notário de que foi lavrada a escritura de constituição da PH- art. 62º do Código do Notariado;

- i) A alienação de fogos de habitação social arrendados, só poderá suceder se forem vendidos ao respectivo arrendatário ou cônjuge e, a requerimento destes, aos seus parentes ou afins ou a outras pessoas que coabitem há mais de um ano;
- j) O dever de comunicação da transmissão, alienação, bem como a constituição de outro direito real de gozo ou a dação em pagamento de bens classificados nos termos do art. 15º da Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, como património imobiliário cultural.

Sendo relevante lembrar que as transmissões onerosas do direito de propriedade ou de figuras parcelares desses direitos sobre bens imóveis estão sujeitos a IMT; às taxas de 6% para fracções autónomas e prédios para habitação, ainda que possam beneficiar de isenção ou ver reduzida a taxa; 6,5% para terrenos de construção, espaços comerciais e prédios urbanos; 5% para os prédios rústicos e Imposto do selo, visto que, a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares sobre imóveis, está também sujeita à taxa de 0,8% - verba 1.1 TGIS.

Importa ter sempre presente que também no momento da celebração do contrato-promessa de compra e venda que estarão sujeitas a IMT: as promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente (art. 2º nº2 a) CIMT), bem como a celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato, ou posteriormente, que o promitente-adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro e a cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por aquele contrato-promessa (art. 2º nº3 a) e b) e regra 18ª do art. 12º nº4 CIMT).

A compra e venda, é, na prática notarial, o contrato por excelência e, bem assim, o modelo que servirá a todos os contratos onerosos. Além de ser o contrato que com maior frequência se titula nos cartórios notariais, Casa Pronta ou através de documento particular autenticado, como se pode observar na seguinte **Minuta de Contrato-Promessa de Compra e Venda**:

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRAENTES:

PRIMEIRO: Manuel Soeiro Gomes, solteiro, maior, solicitador, natural da freguesia de Monte Gordo, Vila Real de Santo António, e residente na Travessa de da Mouraria, n.º 54, Faro, portador do Bilhete de Identidade n.º 424685, emitido em 30 de Janeiro de 2010, pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte n.º 165329011, como promitente vendedor;

SEGUNDO: António Morais Gomes, casado com Maria Silva Gomes, em regime de comunhão geral de bens, engenheiro agrónomo, natural da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, Lisboa, residente na Rua Leite Vasconcelos, 54, Lisboa, portador do Bilhete de Identidade n.º 50102314, emitido em 16 de Setembro de 1999, pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte n.º 205828749, como promitente comprador.

Pelo primeiro contraente foi dito:

PRIMEIRA

Que é dono e legítimo possuidor de um prédio urbano, composto de rés-do-chão e primeiro andar, garagem, oficina e quintal, sito na Rua 25 de Abril, n.º 24, em Castro Marim, inscrito na matriz sob o artigo 1555 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º 1023, com o alvará de licença de utilização n.º 359/95.

SEGUNDA

Que, pelo presente contrato promete vender ao segundo contraente, livre de qualquer ónus, encargos ou responsabilidades, o aludido prédio urbano e pelo preço de € 250 000,00 (duzentos e cinquenta mil euros).

O pagamento desta venda será efectuado da forma seguinte:

a) No prazo de oito dias a contar da celebração deste contrato será paga a quantia de € 50 000,00 (cinquenta mil euros);

b) O restante do preço, isto é, o montante de € 200 000,00 (duzentos mil euros) será pago pelo promitente-comprador, no acto da escritura definitiva de compra e venda, a qual será outorgada durante o mês de Setembro de 2014.

TERCEIRA

Ficam por conta do promitente-comprador as despesas ocasionadas com a escritura de compra e venda desta transacção.

QUARTA

O promitente-comprador poderá ocupar o referido prédio urbano a partir da data da entrega da primeira prestação do preço, a que se refere a alínea a) da cláusula segunda, liquidando para o efeito o IMT devido.

Pelo segundo contraente foi dito:

Que aceita a prometida venda nos termos exarados.

E pelo primeiro e segundo contraentes foi dito:

Que o presente contrato satisfaz a vontade de ambos, ficando o mesmo subordinado aos princípios legais aplicáveis e importando o seu não cumprimento o direito à execução específica, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

Castro Marim, 16 de Maio de 2014

Primeiro contraente:

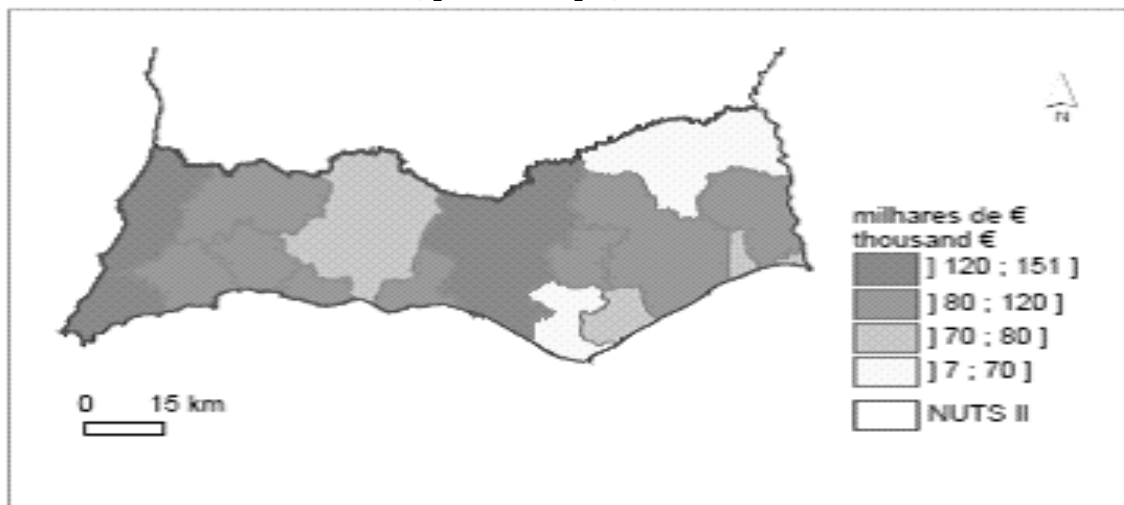
Segundo contraente:

Caso os hipotéticos contraentes que identificámos desejassem submeter o contrato-promessa a registo, após impressão do respectivo impresso no site do IRN ou solicitação do mesmo na Conservatória do Registo Predial (note-se que actualmente já não existe competência territorial, podendo os requerentes solicitar o registo em qualquer Conservatória a nível nacional) deveriam indicar os seguintes elementos complementarmente no registo provisório de aquisição:

Identificação completa do proprietário, valor da venda (ex: A solteiro, maior, declara que pretende o registo provisório a favor de por lhe ter prometido vender, pelo preço de X, seguida da respectiva assinatura em conformidade com o documento de identificação).

Na tentativa de ilustrar a o valor médio dos prédios urbanos transaccionados no Algarve, região por excelência do comércio jurídico imobiliário, atentemos na figura *infra* reproduzido, onde concluímos que o valor médio das transacções em grande parte da região se situa entre os 80.000€ (oitenta mil euros) e 151.000€ (cento e cinquenta e um mil euros), segundo dados da Direção-Geral da Política de Justiça

Figura 3 - Valor Médio dos Prédios Urbanos em Propriedade Horizontal Transaccionados, por Município, 2012



Fonte: Ministério da Justiça - Direção-Geral da Política de Justiça.

Os cidadãos estrangeiros e a necessidade de atribuição de vistos Gold, muito têm contribuído para fomentar a procura de casa no mercado imobiliário actual, o que teve necessariamente repercussões especialmente ao nível do mercado de luxo, visto que o montante exigido para efeitos de aquisição de imóveis é bastante elevado, i.e. meio milhão de euros.

Em destaque no jornal diário Correio da Manhã de 25.02.2014, Luís Lima, Presidente da Associação de Empresas de Mediação Imobiliária, em entrevista sublinhou que:

(...) transacções subiram 30% em Janeiro” tendo o presidente da APEMIP referido nessa mesma entrevista que se registaram 78 pedidos de vistos Gold/Golden Visa, “mercado” que os chineses tomaram de assalto, conforme já foi noticiado nos meios de comunicação social.

A esse propósito veja-se o quadro *infra* reproduzido.

Quadro 1 - Ranking de Nacionalidades de Pedidos de Vistos Gold em Portugal, Dados de Fevereiro de 2013 a Fevereiro de 2014.

NACIONALIDADES

China	433
Rússia	23
Brasil	14
Angola	14
África do Sul	11
Líbano	8
Paquistão	7
Colômbia	3
S. Cristóvão e Nevi	3
Síria	3
Iraque	3
Argélia	2
Índia	2
Moçambique	2
Venezuela	2
Egipto	1
E.U.A.	1
Guiné Bissau	1
Jordânia	1
Líbia	1
Marrocos	1
Myanmar	1
Tunísia	1
Turquia	1
Ucrânia	1
Vietname	1
Palestina	1
TOTAL: 542	

Fonte: Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal - APEMIP

2. Permuta

Outro dos contratos que muitas vezes é antecedido pelo contrato-promessa é a permuta, especialmente no sector da construção civil, onde apesar da crise, é frequente a permuta de um terreno por fracção autónoma que no mesmo será construída.

Permuta é o contrato oneroso pelo qual se transmite uma coisa ou direito mediante a aquisição de uma outra coisa ou direito. É o contrato em que há uma transferência recíproca da propriedade de coisas ou outros direitos.

A diferença essencial relativamente à Compra e Venda é o facto de não existir preço ou, pelo menos, de não existir unicamente preço como contrapartida de uma das partes. O contrato de permuta não vem regulado no Código Civil.

A esta troca aplicam-se as normas da compra e venda por remissão do art. 939.º do CC.

É, pois, um contrato atípico. Sendo o instituto da Compra e Venda que vai definir as regras a que a formalização da permuta deverá respeitar.

Apesar da atipicidade não deverá desvirtuar a natureza de contrato oneroso, havendo necessariamente sacrifícios patrimoniais para ambas as partes.

Pode suceder por hipótese estarmos perante uma situação em que, num contrato a prestação de uma das partes é composta por coisas ou direitos e numerário simultaneamente.

Naquele caso, teremos um contrato misto de compra e venda com permuta, se o numerário tiver valor igual ou superior ao dos bens ou direitos entregues ou permuta com compra e venda, no caso contrário.

Pense-se, por exemplo, no caso de serem permutados entre as partes 2 imóveis, um ao qual é atribuído o valor de € 100.000 e outro ao qual é atribuído o valor de € 80.000. Em virtude de ambos os imóveis não terem o mesmo valor, existirá uma componente de preço no negócio.

A este tipo de contrato também recorrem com frequência as partes, para por termo a situações de compropriedade, em que os mesmos sujeitos são comproprietários em mais de um prédio ou fracção.

Como características deste tipo de contrato temos:

- Onerosidade - a permuta é um contrato oneroso pois implica sacrifícios patrimoniais para ambas as partes
- Forma - quando estiverem em causa bens imóveis, a permuta, tal como a compra e venda (artigo 875.º CC) só é válida se for celebrada por escritura pública ou documento particular autenticado, cuja falta é sancionada com a nulidade (artigo 220.º CC).

Sublinhe-se que a permuta comporta actos recíprocos de alienação onerosa, pelo que a legitimidade para permutar se mede pela legitimidade para comprar e dispor.

Tendo em conta que o regime do contrato de permuta se molda pelo da compra e venda, aplicam-se à permuta todas as regras sobre os sujeitos da compra e venda e a sua legitimidade para intervir.

Haverá que ter em conta as mesmas proibições e limitações que temos num contrato de compra e venda (as limitações resultantes dos negócios celebrados entre avós e filhos e netos, incapazes, cônjuges sem o consentimento do outro e bem assim, a permuta de bens alheios - art. 892.º CC, a entrega de coisa defeituosa - art. 913.º CC, a permuta de bens onerados - art. 905.º CC. , etc., que já referimos anteriormente.

A permuta é também um contrato real *quoad effectum*, porque a propriedade dos bens permutados transfere-se por mero efeito do contrato, e não exige a entrega das coisas para a sua constituição (artigos 408.º e 879.º CC).

A entrega dos bens é uma das obrigações que impendem sobre as partes. No caso específico é bastante comum, como já referimos, a permuta de lote de terreno para construção urbana por fracções autónomas a construir.

A transmissão do direito de propriedade sobre o lote opera imediatamente por mero efeito do contrato, no entanto, a transmissão do direito de propriedade sobre as fracções

autónomas opera directa mas diferidamente, por outras palavras, opera por mero efeito do contrato, mas em momento posterior, quando a coisa futura se torna presente.

O que não significa que o disposto no artigo 62.º do CN constitua condição de validade desta permuta, antes pelo contrário, a permuta é válida e a transmissão da propriedade sobre as fracções verificar-se-á com a constituição do regime da propriedade horizontal e a individualização das fracções.

É, contudo, comum que, depois da construção e da constituição da propriedade horizontal, se faça uma escritura de “determinação da prestação” onde se especifique que a fracção então transmitida é actualmente a fracção autónoma designada pela letra “AA” e que corresponde ao andar, do prédio descrito, com garagens e arrecadações, etc.

A permuta é igualmente um contrato sinalagmático que implica um elo de correspectividade entre as prestações, pelo que são de aplicar aqui os institutos que pressupõem o sinalagma contratual, tais como a excepção de não cumprimento, a caducidade do contrato por impossibilidade de uma das prestações, a resolução por incumprimento.

Quanto ao seu objecto os bens permutados não necessitam de ser idênticos: pode trocar-se a raiz de um prédio pelo usufruto de outro ou mesmo pelo usufruto do próprio prédio; pode permutar-se o direito de superfície pela propriedade do solo e vice-versa; pode permutar-se uma quota na compropriedade de certa coisa por outra quota em propriedade de coisa diferente ou pela totalidade de outra coisa, um imóvel por uma quota de sociedade, sendo certo que, neste último caso, será sempre devido IMT e IS pela transmissão integral do imóvel e não apenas pela diferença de valores, que é a regra quando se permutam bens imóveis;

Podem permutar-se a propriedade das coisas ou universalidades ou outros direitos, i.e. podemos permutar, por hipótese, um imóvel por um direito de crédito. É ainda possível permutar um prédio com um quinhão hereditário e/ou uma meação ou a troca de um

terreno para construção por uma fracção autónoma do prédio que nesse terreno vai ser construído em regime de propriedade horizontal.

Podem também permutar-se dois ou mais bens por um outro bem ou por vários bens. Nestes casos, não obstante a existência de uma pluralidade de bens na prestação de algum dos contraentes haverá apenas uma permuta.

Já a troca de terrenos aptos para cultura só é admissível nas seguintes situações: quando ambos os terrenos tenham área igual ou superior à unidade de cultura; quando tendo qualquer dos terrenos área inferior, da permuta resulte adquirir um dos proprietários terreno contíguo a outro que lhe pertença, por forma a constituir novo prédio com área igual ou superior à unidade de cultura quando independentemente das áreas dos terrenos, ambos os permutantes adquiram terreno confinante com prédio seu,(*cf.* Art.º 1378.º do CC).

Tal como na compra e venda poderá ter lugar uma promessa de permuta, que se destine a assegurar, desde logo, a celebração futura do negócio.

Procede-se à promessa de celebração do contrato futuro, criando assim a obrigação de contratar futuramente.

O contrato-promessa pode ou não ser acompanhado de sinal, podendo inclusive ser constituído antes da promessa, como já vimos.

Vejamos a este propósito o sumário do Ac. RL, Processo n.º 0032276, de 04.06.1998:

(...) O contrato de escambo ou troca é um contrato atípico ou inominado, sendo-lhe aplicáveis as normas do contrato de compra e venda;

II - Em consequência são aplicáveis aos contratos-promessa de permuta as normas relativas à compra e venda, salvo as relativas à forma e outras incompatíveis com o regime de mera promessa de contratar.

III - A fixação de uma data como termo final de celebração da escritura prometida pode ser entendida, em princípio, com um de dois sentidos:

a) - ou, como prazo limite, absoluto ou improrrogável, cujo decurso implica ou determina o incumprimento definitivo do contrato e a sua imediata resolução ou caducidade.

b) - ou como prazo relativo ou não essencial, apenas determinante de uma situação de mora, conferindo ao credor o direito de pedir o cumprimento do contrato, a sua resolução ou uma indemnização moratória;

IV - No caso de dúvida é de ter como verificada a hipótese referida em b) por estar mais de harmonia com a realidade ou a vontade hipotética das partes e ser a menos onerosa para o devedor.

V - A recusa peremptória de cumprir o contrato equivale ao seu incumprimento definitivo, tornando desnecessária a interpelação admonitória. (...).

O contrato-promessa de permuta de prédio urbano ou fracção autónoma do mesmo deve obedecer algumas formalidades adicionais, a saber: o reconhecimento presencial das assinaturas e a verificação da licença de utilização/construção, à semelhança do que já havíamos referido a propósito da Compra e Venda, *ex vi* Art.º 410.º, n.º 2 do CC.

A omissão destas formalidades será geradora nulidade, embora de uma nulidade atípica, já que não segue o regime do artigo 286.º e seguintes do CC, ou seja, não pode ser invocada por qualquer interessado ou conhecida officiosamente pelo tribunal.

Como características do Contrato de Permuta podemos dizer que é: translativo (Art.º 408.º do CC); oneroso (há um sacrifício patrimonial para ambas as partes); bilateral ou Sinalagmático, em que uma prestação corresponde à outra (Art.º 879.º); e comutativo, recebendo-se o equivalente ao que se dá; causal e de execução instantânea.

Como efeitos da permuta, *ex vi* o art. 879.º CC, por remissão do 939º CC, temos: transmissão da propriedade das coisas ou da titularidade dos direitos em causa, sendo a permuta um contrato real *quoad effectum*; obrigação de entregar a coisa; obrigação de pagar o preço, caso exista uma componente “preço”.

Neste tipo contratual a transmissão da propriedade das coisas dá-se por mero efeito do contrato, à excepção das permutas de bens futuros/indeterminados, Art.º 408.º do CC.

Tal como atrás referido, podem as partes introduzir no contrato de permuta diversos termos, condições, etc.

A permuta sem a formalidade externa, substancial, indispensável à prova do acto está ferida de nulidade, Art.º 220.º CC. Assim, as permutas de bens imóveis só serão válidas se celebradas por escritura pública ou por documento particular autenticado.

Existem algumas limitações ao contrato de permuta, que deverão ser atendidas se houver contrato-promessa, pois há coisas que, só por si são intransmissíveis, como por exemplo os bens do domínio público. Há outras que, apesar de serem transmissíveis, a sua transmissão depende da verificação de certos requisitos, da apresentação de certos documentos ou até da declaração de certas pessoas.

Como excepções ou limitações mais importantes, encontramos:

- A permuta de Bens Imóveis/Estabelecimento Comercial e Casa de Morada de Família (art. 1682.º-A CC), que carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime da separação de bens, a alienação, oneração de imóveis próprios ou comuns e, bem assim, do estabelecimento comercial.
- A alienação da casa de morada de família, que carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges, mesmo que entre eles vigore o regime da separação de bens.

Ora, aquilo que vale para a compra e venda, e para a respectiva promessa vale *mutatis mutandis* para a permuta, que é também um acto de administração extraordinária ou acto de disposição.

A propósito do consentimento, poderá ser prestado no próprio acto ou em momento anterior, mas neste caso deve ser especial e revestir a forma exigida para a procuração (Art.º 1684.º do CC).

A falta de consentimento do cônjuge, quando exigida por lei, dá lugar à anulabilidade do negócio jurídico (Art.º 1687.º do CC).

O que foi e o que é o regime registal nesta matéria, a generalidade dentro da especialidade a provisoriedade por natureza do Art.º 92º do Código de Registo Predial:

“ Artigo 92.º - Provisoriamente por natureza

1 - São pedidas como provisórias por natureza as seguintes inscrições:

.....

e) De negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir; “

A este respeito apresenta-se o seguinte exemplo (fictício) de um suposto Contrato-Promessa de Permuta:

CONTRATO PROMESSA DE PERMUTA

CONTRAENTES:

PRIMEIRA: Reis & Irmão, Construtores, Lda, sociedade comercial por quotas com sede na Rua de Santo António, 22, Faro, pessoa colectiva nº 505 211 865, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Faro sob o nº 42854, com o capital social de €100 000,00 (cem mil euros), aqui representada por Luís Mendes Reis, casado, residente na Rua da Liberdade, Tavira, na qualidade de sócio-gerente da mesma, com poderes para o acto, em cumprimento do deliberado em reunião do conselho de gerência da aludida sociedade, realizada em 13 do mês de Fevereiro do corrente ano;

SEGUNDA: Chagas & Chagas - Investimentos Imobiliários, Lda, sociedade comercial por quotas, com sede na Av. da República, 138, Faro, pessoa colectiva n.º 500 220 888, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Faro sob o n.º 8787, com o capital social de €70 000,00 (setenta mil euros), aqui representada por Sara Cristina Gomes, solteira, maior, residente no Largo do Pé da Cruz, Faro,

na qualidade de sócio-gerente da mesma, com poderes para o acto, em cumprimento do deliberado em reunião do conselho de gerência da aludida sociedade, realizada em 22 do mês de Janeiro do corrente ano.

Pelos contraentes é celebrado o presente contrato-promessa de permuta, subordinado às seguintes cláusulas:

PRIMEIRA

A primeira contraente é dona e legítima possuidora de um prédio urbano com obra de pedreiro já concluída, sito na Rua Senhora da Saúde, na freguesia de São Pedro, concelho do Faro, composto por cave, destinada a garagem e arrumos e rés-do-chão e 8 andares, omissa à matriz e descrito na Conservatória do Registo Predial do Faro sob o n.º 784, a fls. 39, do livro B-55, com processo de licenciamento de construção pendente na Câmara Municipal de Faro, sob o n.º 2845, cuja cópia do projecto de arquitectura se junta, fazendo parte integrante deste contrato.

SEGUNDA

A segunda contraente é dona e legítima possuidora de 2 fracções autónomas designadas pelas letras «A» e «B» do prédio urbano em fase de conclusão, sito na Rua de Santo António, freguesia de Sé (Faro), concelho do Faro, omissa à matriz e descrito sob o n.º 7255 na Conservatória do Registo Predial do Faro, a fls. 722, do livro B-55, com a licença de construção n.º 4525 emitida pela Câmara Municipal do Faro, cujos acabamentos finais constam da memória descrita junta, fazendo parte integrante deste contrato.

TERCEIRA

Os contraentes prometem permutar os imóveis acima descritos, dando a primeira contraente o prédio urbano descrito na cláusula 1.ª deste contrato e recebendo em troca, da segunda contraente, as fracções referidas na cláusula 2ª, nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes.

QUARTA

Aos imóveis objectos de troca descritos nas cláusulas 1ª e 2ª serão atribuído o valor de €800 000,00 (oitocentos mil euros).

QUINTA

A primeira contraente obriga-se a obter novo alvará de licença de construção junto da Câmara Municipal do Faro a vigorar por prazo não inferior a 24 meses, procedendo, de sua conta, à apresentação do pedido de deferimento do processo de licenciamento para construção, apresentação dos desenhos ou plantas solicitados

pela Câmara Municipal, bem como, do projecto de distribuição de gás, comportamento térmico logo que solicitados.

SEXTA

Será da responsabilidade da primeira contraente o pagamento de todas as taxas camarárias devidas em cumprimento da obrigação assumida na cláusula quinta.

SÉTIMA

Por seu turno, a segunda contraente obriga-se a obter a necessária licença de habitabilidade das fracções, junto da Câmara Municipal do Faro, suportando todas as despesas inerentes.

OITAVA

Ambos os contraentes ficam autorizados, após a outorga deste contrato, a praticar actos de administração dos imóveis objecto de permuta, designadamente, podendo celebrar contratos-promessa de compra e venda, ou de arrendamento sobre o prédio ou sobre as fracções atrás descritas.

NONA

A escritura de permuta será outorgada no prazo de dez meses a contar da data de celebração do presente contrato.

DÉCIMA

A troca ou permuta será efectuada livre de quaisquer ónus ou encargos.

DÉCIMA PRIMEIRA

As despesas ocasionadas com a escritura de permuta serão suportadas pelos contraentes em partes iguais.

DÉCIMA SEGUNDA

O presente contrato-promessa fica subordinado aos princípios legais aplicáveis, importando o seu não cumprimento o direito à execução específica, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

Faro, 10 de Maio de 2014

Pela Primeira contraente:

Pela Segunda contraente:

3. Arrendamento

Também o contrato de arrendamento, deveras frequente nos nossos dias, quiçá pela dificuldade de acesso ao crédito, que veio contrariar uma ambição bem portuguesa, a vontade de ter casa própria, menos usual nos restantes países do continente europeu, é susceptível de ser precedido de um contrato-promessa que vise assegurar a sua futura celebração.

Em termos gerais, referiremos apenas umas breves notas que importa ter presentes no momento da sua feitura.

O arrendamento é segundo os artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil, o contrato segundo o qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra parte, mediante retribuição, o gozo temporário de uma coisa imóvel.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o novo regime do arrendamento urbano (NRAU), tendo sido alterada recentemente pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

A Lei 32/2012 veio alterar substancialmente o regime jurídico do arrendamento urbano, modificando normas presentes em vários diplomas, i.e. Código Civil, Código de Processo Civil e a anterior Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. Este diploma permitiu dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando o regime substantivo da locação.

Muito sucintamente, diremos que veio oferecer maior liberdade aos contraentes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento.

Esta lei criou também um procedimento especial de despejo do local arrendado que veio permitir a rápida recolocação daquele local, no mercado de arrendamento, além disso trouxe consigo um mecanismo que possibilitou, finalmente, uma mais justa actualização de actualização das rendas.

Quanto aos imóveis mobilados e aos respectivos acessórios, o novo regime estipula que a respectiva locação se presuma unitária, dando lugar a uma única renda.

Relativamente à forma, sempre que o arrendamento tenha uma duração superior a seis meses, o contrato de arrendamento urbano deve assumir a forma escrita, e só poderá recair em locais cuja aptidão para o fim previsto no contrato, seja atestada pelas entidades competentes.

O Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, regulamentou o n.º 2 do Art.º 1070.º do Código Civil, estabelecendo os elementos constituintes do contrato de arrendamento e os requisitos que devem presidir à sua celebração, informação que nos há-de servir também para a celebração do contrato-promessa de arrendamento.

Nos termos deste diploma legal deve, assim, constar do contrato de arrendamento urbano, quando celebrado por escrito:

- A identidade dos celebrantes, incluindo a naturalidade, data de nascimento e estado civil;
- A identificação e localização não permanente, e o motivo de transitoriedade, quando exista;
- A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade que emitiu, ou a referência à não exigibilidade de tal licença;

A propósito da licença de utilização veja-se o sumário do douto Ac. STJ, Processo n.º 1183/08.7TBLGS.E1.S1, de 24.05.2012:

(...) VI - O contrato de arrendamento celebrado sem licença ou autorização de utilização, sendo esta exigível, ou, nos casos de urgência, sem documento comprovativo de a mesma ter sido requerida, conduz à nulidade do contrato de arrendamento se a falta de tais elementos se dever (i) a causa imputável ao senhorio e o arrendatário não tiver exercido o direito de resolução previsto no artigo 5º, n.º 7, do DL n.º 160/2006, de 8/08, ou (ii) a causa não imputável ao senhorio.

VII - A nulidade referida em VI pode, na vigência o contrato, ser suprida – mediante a obtenção da licença ou autorização – e, não o sendo, é de conhecimento oficioso, nos termos do artigo 286º do C.C.

VIII - Se no contrato de arrendamento as partes estipularam que era à ré (arrendatária) que incumbia realizar as obras de adaptação do locado, as rendas são devidas, a partir do momento em que esta tem a disponibilidade do locado, designadamente, a partir do momento em que teve conhecimento da aprovação pela Câmara Municipal do projecto de alterações, até à efectiva entrega ou despejo da fracção.

IX - A nulidade do contrato de arrendamento arrasta consigo (atenta a dependência referida em V) a nulidade do contrato de empreitada, tendo a autora a obrigação de restituição do prestado, designadamente das quantias recebidas para a realização das obras e do locado, no estado em que se encontrava antes das obras (...).

Tal como já sucedia antes da entrada em vigor do NRAU, continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma.

Tal exigência aplica-se para aos edifícios de construção posterior a 1951, à semelhança do que já dissemos para a compra e venda e permuta.

Deverá ainda ser mencionado o valor da renda; e por fim, a data da celebração do contrato.

Para além destes elementos, que devem constar, obrigatoriamente, do contrato, poderão ainda, ser incluídos os seguintes:

- A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário; os de uso comum, a que ele tenha acesso, e a identificação dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato.
- A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário, ou em poderes de administração de bens alheios;
- O número de inscrição na matriz ou a declaração de o prédio se encontrar omissa;
- O regime de renda ou a sua respectiva actualização;
- O prazo estabelecido, para o arrendamento vigorar;

- A existência de regulamento de propriedade horizontal, quando for o caso.
- Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, quer diretamente expressas, quer por remissão para regulamento anexo.

A boa prática determina que devem ser anexados ao contrato, e assinados pelas, partes o Regulamento de Propriedade Horizontal e o supra mencionado regulamento anexo, se for o caso. Deverá ainda juntar-se um documento em que se descreva o estado de conservação do local, das suas dependências, e do próprio prédio. Se este documento, não for anexo ao contrato, presume-se que o arrendado foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção.

Importa ainda referir, que presentemente a venda ou o arrendamento de uma casa, que desde 2010 já implicava a existência de um certificado energético, passou a ter carácter de obrigatoriedade desde o momento do seu anúncio.

Com esta medida, a ADENE (Agência para a Energia) pretendeu alargar a avaliação do estado energético dos edifícios por todo o País, respeitando assim a respectiva directiva comunitária.

Caso o contrato definitivo, de compra e venda ou arrendamento se realize sem a exibição do certificado energético, o notário ou entidade que titule aquele acto é obrigado a comunicar à ADENE, para efeitos de aplicação de sanções, que sublinhe-se tem valor consideravelmente elevado.

Deste modo apresentamos também a título de exemplo um suposto Contrato-Promessa de Permuta:

CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO

CONTRAENTES:

PRIMEIRO: Manuel Soeiro Gomes, solteiro, engenheiro agrónomo, natural da freguesia de Monte Gordo, Vila Real de Santo António, e residente na Travessa de da Mouraria, n.º 54, Faro, portador do Bilhete de Identidade nº 424685, emitido em

30 de Janeiro de 2010, pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte n.º 165329011;

SEGUNDO: António Morais Gomes, casado com Maria Silva Gomes, em regime de comunhão geral de bens, solicitador, natural da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, Lisboa, residente na Rua Leite Vasconcelos, 54, Lisboa, portador do Bilhete de Identidade n.º 50102314, emitido em 16 de Setembro de 1999, pelo Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte n.º 205828749.

Considerando que o primeiro contraente é o único dono e possuidor da de um prédio urbano, composto de rés-do-chão garagem e quintal, sito na Rua 25 de Abril, n.º 24, em Castro Marim, inscrito na matriz sob o artigo 1555 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º 1023, com o alvará de licença de utilização n.º 359/95

Uma vez que o segundo contraente está interessado em ocupar, desde já o referido escritório para exercício da sua actividade de solicitador, entre os contraentes é fixado e mutuamente acordado o presente CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.^a

O primeiro contraente promete dar de arrendamento e o segundo promete tomar, o supra identificado prédio urbano destinado comércio e serviços.

Cláusula 2.^a

O locado destina-se exclusivamente a escritório para o exercício da actividade de solicitadoria.

Cláusula 3.^a

O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de um ano renovável nos termos legais, cujo início de vigência se reporta ao dia 1 de Setembro de 2014.

Cláusula 4.^a

a) Durante o primeiro ano de vigência do prometido contrato de arrendamento, a renda mensal é fixada 500,00 (quinhentos euros) que deverão ser pagos no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.

b) O pagamento da renda será feito mensalmente por depósito bancário na agência da BANIF, conta número 000000000 de que o primeiro contraente é titular.

c) Contra o pagamento das rendas, nos termos da alínea anterior, o primeiro contraente obriga-se a remeter mensalmente por via postal ao arrendatário os

recibos devidamente datados e numerados com referência expressa ao mês a que a renda disser respeito.

Cláusula 5.^a

- a) O segundo contraente fica desde já, autorizado a executar obras necessárias para adaptação do locado aos serviços de escritório que pretende instalar, não podendo, porém, efectuar quaisquer obras que alterem a disposição interna ou externa de portas e janelas, construindo ou demolindo paredes, colunas ou pilares.
- b) O segundo contraente fica ainda autorizado a colocar na parede exterior do locado anúncios ou placas que identifiquem o seu nome profissional.
- c) O segundo contraente obriga-se a autorizar o primeiro a visitar o locado, durante as horas de expediente, para que este possa atestar a conformidade das ditas obras com o disposto na alínea a).
- d) Todas as obras correm por conta e risco do segundo contraente.
- e) Findo o contrato de arrendamento, ou não se chegando a celebrar este por motivos estranhos à vontade do primeiro contraente, todas as benfeitorias efectuadas pelo segundo reverterão a favor daquele, não assistindo ao inquilino o direito de reclamar do senhorio qualquer indemnização ou o direito de retenção em relação ao locado.

Cláusula 6.^a

- a) Todas as despesas com o consumo de electricidade, água e telefone efectuadas no locado após a respectiva ocupação e até ao dia da entrega das chaves, no termo do contrato de arrendamento, ou não se chegando este a celebrar, correm por conta do segundo contraente.

Cláusula 7.^a

- a) O contrato de arrendamento será celebrado até ao dia 31 de Agosto de 2014, em dia e hora a indicar pelo segundo contraente ao primeiro, por carta registada expedida com a antecedência mínima de 15 dias sobre a data pretendida.
- b) Naquele ato, o segundo contraente obriga-se a apresentar um fiador e principal pagador do futuro inquilino que, com este assumam a obrigação solidária do cumprimento de todas as cláusulas do contrato de arrendamento.

Cláusula 8.^a

- a) O segundo contraente fica, desde já, autorizado a ocupar o locado para dar início à instalação do escritório.

b) O segundo contraente fica ainda autorizado a iniciar a sua actividade antes da celebração do contrato prometido.

Castro Marim, 10 de Maio, de 2014

Primeiro contraente:

Segundo contraente:

CONCLUSÃO

Depois de escarpelizados os conteúdos essenciais para o presente estudo sobre o Contrato–Promessa, designadamente de compra e venda de bem imóvel, que de todos os contratos preliminares ou preparatórios, é sem sombra de dúvida o mais divulgado, impunha-se que se enunciassem aqui as várias premissas e posições tomadas, contudo e como referiu uma das autoras que estudámos para esta análise, nem todos os autores o fazem.

Aliás, seria até pretensioso fazê-lo, atendendo à qualidade técnica do público a quem em primeira linha se destina e muito pouco humilde, tendo em conta o imenso caminho que ainda nos resta percorrer.

Do ponto de vista pessoal, lográmos o nosso objectivo, o de aprofundar conhecimentos numa matéria que tanto interesse nos reclama.

Entendemos que a necessidade de contratação entre privados justifica largamente a celebração do Contrato-Promessa.

Não raras vezes é crucial assegurar a futura conclusão de um outro contrato, pelo que continuamos a reconhecer bastante actualidade ao Contrato-Promessa, nomeadamente ao de Compra e Venda de bem imóvel, o negócio definitivo paradigmático deste instituto, que também abordámos, à semelhança de outros tipos contratuais também frequentes nos nossos dias.

A impossibilidade de celebração do contrato definitivo pode acontecer como vimos pelas mais variadas razões.

O contrato-promessa acaba assim por servir nalguns casos os interesses do promitente-vendedor, e noutros satisfazer as necessidades do promitente-comprador, como elencámos aqui.

Conforme referimos, a atribuição de pedidos de Golden Visa em Portugal, com predominância para os cidadãos de origem chinesa e russa (gráfico a que recorremos) tem ajudado em muito a inverter o contexto de crise no sector imobiliário. Na região do Algarve, por exemplo, assistiu-se a uma valorização no preço da habitação e aumento da procura.

Como tentámos demonstrar, a utilidade que a figura do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel reveste no mercado jurídico imobiliário é imensa, e são raras as transacções que não são precedidas por este contrato preliminar.

As posições que sustentámos aqui não são nossas mas da Doutrina que seguimos e as mais das vezes, aquela que é dominante entre nós.

Todavia, importa referir que à semelhança do que já julgávamos e agora podemos assegurar convictamente, é essencial levar a registo a promessa de venda.

Não esqueçamos que a infelicidade que muitas pessoas vivem nos dias de hoje, leva a que muitos promitentes-compradores sejam surpreendidos na data da escritura pública, contrato definitivo ou prometido com o surgimento de penhoras em prédios que já haviam sinalizado com quantias avultadas.

É importante a sensibilização e alerta para o facto de o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel dever ser acompanhado do respectivo registo. Pode ser impulsivo afirmá-lo, mas porque não tornar o seu registo obrigatório como acontece noutros tipos de negócios jurídicos. O seu custo não é nada quando comparado com os dissabores que os clientes podem experimentar pela sua não submissão.

Vimos por exemplo a situação de insolvência do promitente-vendedor, situação que tem afectado inúmeros profissionais da construção civil e o "escudo" oferecido pela atribuição de eficácia real à promessa.

Importa no entanto sublinhar que, a protecção conferida pelo registo provisório de aquisição é limitada no tempo, sendo certo que os efeitos do registo definitivo retroagem à data do registo provisório.

Já no caso da atribuição de eficácia real à promessa, a protecção é mais efectiva pois estamos perante um registo definitivo, um direito real de aquisição que se impõe sobre o imóvel enquanto ónus. Os dois registos têm diferenças nucleares em termos de natureza e estrutura jurídicas.

Importa, no momento da celebração de um Contrato Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, ou de qualquer outro que vise assegurar a celebração de um negócio futuro, ter sempre presentes essas dissemelhanças de forma a poder salvaguardar da melhor forma os interesses dos nossos representados.

Por fim, resta dizer que as nossas expectativas não saíram goradas, pois encontramos toda uma serie de motivos que abonam para a sua realização.

BIBLIOGRAFIA E JURISPRUDÊNCIA

Bibliografia

- ASCENSÃO, José de Oliveira – Lições de Direitos Reais, 2.^a Edição; Lisboa AAFDUL, 1983.
- CARDOSO, Filipe Paiva - Portugal, o dealer que tomou de assalto o mercado dos vistos, 5/03/2014, Jornal I, Edição em papel.
- CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes – Direito das Obrigações, 2 volumes Lisboa, AAFDUL, 1980.
- CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes – O Novo Regime do Contrato-Promessa, BMJ, n.º 36, p. 41, 1981.
- CORREIO DA MANHÃ - “ Transacções subiram 30% em Janeiro”, entrevista a Luís Lima, presidente da Associação de Empresas de Mediação Imobiliária em 25.02.2014, edição em papel.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida – Direito das Obrigações, 9.^a Edição, Coimbra 2001.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida Costa – Contrato Promessa. Uma Síntese do Regime Vigente, 9.^a Edição revista e actualizada, Coimbra, Almedina, 2007.
- DELGADO, Abel Pereira – Do Contrato-Promessa, Lisboa, Livraria Petrony, 1978.
- DIÁRIO IMOBILIÁRIO, Queda dos Preços e Golden Visa incentivam a compra, sob consulta em www.diarioimobiliario.pt.
- JARDIM, Mónica, O registo provisório de aquisição - Comunicação feita na F.D.U.C., no Congresso de Direitos Reais, em 29/11/03, sob consulta em www.fd.uc.pt/cenor.
- JORGE, Fernando de Sandy Lopes Pessoa, O mandato sem representação, Ática, Lisboa, 1961.
- LEITÃO, Luís Menezes – Direito das Obrigações, 2 volumes, Coimbra, Almedina, 2002.

- MARTINEZ, Pedro Romano – Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos, 2.^a (reimpressão) Edição, Coimbra, Almedina, 2003.
- MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial, Anotado e Comentado, 17.^a Edição, Coimbra, Almedina, 2009.
- NETO, Abílio Neto, Código de Processo Civil Anotado, 13.^a Edição, Lisboa, Ediforum – Edições Jurídicas, Lda, 1996.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota Pinto – Teoria Geral do Direito Civil, 3.^a Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2005.
- PIRES de Lima e Antunes VARELA, Código Civil Anotado, 4.^a Edição, 1997, Coimbra Editora.
- PRATA, Ana, O Contrato-Promessa, 2.^a Reimpressão da Edição de 1994, Coimbra, Almedina, 1996.
- ROCHA, José Carlos Gouveia, Código do Notariado – anotado e comentado, 2.^a Almedina, Coimbra, 2004.
- SILVA, João Calvão da - Sinal e Contrato-Promessa, 10.^a Edição (revista e ampliada), Coimbra, Almedina, 2003.
- SILVA, João Calvão da - Estudos de Direito Civil e Processo Civil (Pareceres), Coimbra, Almedina, 1999.
- PROENÇA, José Carlos Brandão – Do Incumprimento do Contrato- Promessa Bilateral, Coimbra, Almedina, 1996.
- TELES, Miguel Galvão, Obrigação de emitir declaração negocial, Coimbra, Almedina, 2012.
- TELLES, Inocência Galvão, Direito das Obrigações, Coimbra Editora, Reimpressão da 7.^a Edição , Coimbra, 2010.
- VALLES, Edgar, Reconhecimento de assinaturas em contrato-promessa, sob consulta em http://static.publico.pt/consultorios/Noticias/Obrigacao/reconhecimento-de-assinaturas-em-contratopromessa_1412354.

Jurisprudência

- Tribunal da Relação de Coimbra, Processo n.º 2/05.0TBPNL.C1, de 17.04.2007, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Tribunal da Relação de Coimbra, Processo n.º de 1168/04, de 24.10.2004, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Tribunal da Relação de Coimbra, Processo n.º 2658/06.8TBLRA.C1, de 14.09.2010, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Tribunal da Relação de Lisboa, Processo n.º 1328/2002-7 de 18.03.2003, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Tribunal da Relação de Lisboa, Processo n.º 2798/2007-1, de 26.06.2007, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Acórdão STJ de 15.10.98, *in* CJ, 98 – Tomo III, página 63.
- Acórdão STJ de 12.11.98, *in* CJ, 98 – Tomo III, página 110.
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 08S2056, de 22.10.2008, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Acórdão RP de 26.11.1998, *in* CJ, 98 – Tomo V, página 203.
- Acórdão RL de 88.10.18 (CJ, Ano XIII, Tomo 4, 127).
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 3374/07.9TBGMR-I.G2.S1, de 11.09.2012, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 1987/1996.E1.S1, 25.02.2014, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 98/11.6TVPRT.P1.S1, de 22.11.2012, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Tribunal da Relação de Lisboa, Processo n.º 0032276, de 04.06.1998, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.

- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 1664/05.4TBCVL.C2.S1, 6.ª Secção, de 12.03.2013, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Acórdão STJ in CJ, 99 – Tomo I, página 103.
- Acórdão STJ de 26.05.1998, in CJ, 98 – Tomo II, página 100.
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 1183/08.7TBLGS.E1.S1, de 24.05.2012, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.
- Supremo Tribunal de Justiça, Processo n.º 628/09.3YFLSB, de 12.01.2010, recolhido *online* nas bases jurídico-documentais, base de dados da do IGFEJ.