

Universidades Lusíada

Miranda, Mónica Paula Travessa Vieira, 1976-

**Do incumprimento definitivo do contrato-
promessa de compra e venda : pressupostos,
consequências e garantias do credor**

<http://hdl.handle.net/11067/8439>

Metadados

Data de Publicação

2025

Resumo

A presente dissertação versa sobre o tema “DO INCUMPRIMENTO DEFINITIVO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA: pressupostos, consequências e garantias do credor. É frequente a operacionalização do contrato-promessa de compra e venda no quadro das relações jurídicas de direito privado, sendo um dos institutos jurídicos que mais predomina nas relações jurídicas entre particulares, em virtude de visar à realização de um contrato definitivo ou prometido. No âmbito do contrato-promessa de compra e ve...

This dissertation addresses the topic "DEFINITIVE BREACH OF A PROMISED CONTRACT OF PURCHASE AND SALE: assumptions, consequences, and guarantees of the creditor." The promissory contract of purchase and sale is frequently operationalized within the framework of private law legal relationships, and is one of the most prevalent legal institutions in legal relationships between individuals, as it aims to execute a definitive or promised contract. The promissory contract of purchase and sale creates ...

Palavras Chave

Contratos promessa - Portugal, Cumprimento (Direito) - Portugal, Devedor e Credor - Portugal

Tipo

masterThesis

Revisão de Pares

Não

Coleções

[ULL-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2026-10-30T05:23:13Z com informação proveniente do Repositório



UNIVERSIDADE LUSÍADA

FACULDADE DE DIREITO

Mestrado em Direito

**Do incumprimento definitivo do
contrato-promessa de compra e venda:
pressupostos, consequências e garantias do credor**

Realizado por:

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

Orientado por:

Professor Doutor José Alberto Rodríguez Lorenzo González

Constituição do Júri:

Presidente:	Professor Doutor António Júlio da Fonseca Santos Cunha
Orientador:	Professor Doutor José Alberto Rodríguez Lorenzo González
Arguente:	Professor Doutor Miguel Carlos de Barros e Cunha Pereira Coutinho

Dissertação aprovada em: 19 de janeiro de 2026

Lisboa

2025



UNIVERSIDADE LUSÍADA

FACULDADE DE DIREITO

Mestrado em Direito

Do incumprimento definitivo do
contrato-promessa de compra e venda:
pressupostos, consequências e garantias do credor

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

Lisboa

Agosto 2025



UNIVERSIDADE LUSÍADA

FACULDADE DE DIREITO

Mestrado em Direito

Do incumprimento definitivo do
contrato-promessa de compra e venda:
pressupostos, consequências e garantias do credor

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

Lisboa

Agosto 2025

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

Do incumprimento definitivo do
contrato-promessa de compra e venda:
pressupostos, consequências e garantias do credor

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da
Universidade Lusíada para a obtenção do grau de
Mestre em Direito.

Área científica: Ciências Jurídico-Civilísticas

Orientador: Professor Doutor José Alberto Rodriguez
Lorenzo González

Lisboa

Agosto 2025

FICHA TÉCNICA

Autora Mónica Paula Travessa Vieira Miranda
Orientador Professor Doutor José Alberto Rodriguez Lorenzo González
Título Do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda: pressupostos, consequências e garantias do credor
Local Lisboa
Ano 2025

CASA DO CONHECIMENTO DA UNIVERSIDADE LUSÍADA - CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO

MIRANDA, Mónica Paula Travessa Vieira, 1976-

Do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda : pressupostos, consequências e garantias do credor / Mónica Paula Travessa Vieira Miranda ; orientado por José Alberto Rodriguez Lorenzo González. - Lisboa : [s.n.], 2025. - Dissertação de Mestrado em Direito, Faculdade de Direito da Universidade Lusíada.

I - GONZÁLEZ, José A.R.L., 1965-

LCSH

1. Contratos promessa - Portugal
2. Cumprimento (Direito) - Portugal
3. Devedor e credor - Portugal
4. Universidade Lusíada. Faculdade de Direito - Teses
5. Teses - Portugal - Lisboa

1. Contracts, Preliminary - Portugal
2. Performance (Law) - Portugal
3. Debtor and creditor - Portugal
4. Universidade Lusíada. Faculdade de Direito - Dissertations
5. Dissertations, academic - Portugal - Lisbon

LCC

1. KKQ858.5.P32 M57 2025

AVISO LEGAL

O conteúdo desta dissertação reflete as perspectivas, o trabalho e as interpretações da autora no momento da sua entrega. Esta dissertação pode conter incorreções, tanto conceptuais como metodológicas, que podem ter sido identificadas em momento posterior ao da sua entrega. Por conseguinte, qualquer utilização dos seus conteúdos deve ser exercida com cautela. Ao entregar esta dissertação, a autora declara que a mesma é resultante do seu próprio trabalho, contém contributos originais e são reconhecidas todas as fontes utilizadas, encontrando-se tais fontes devidamente citadas no corpo do texto e identificadas na secção de referências. A autora declara, ainda, que não divulga na presente dissertação quaisquer conteúdos cuja reprodução esteja vedada por direitos de autor ou de propriedade industrial.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, pela vida e saúde que me concede até este momento;

Aos meus pais, pela educação que me concederam;

Ao meu orientador, pela sua sábia orientação;

À minha família: meus filhos, em especial ao meu esposo, pelo apoio e compreensão.

A todos os familiares que tenho a alegria de conviver, amigos e todos que demonstram apoio e se alegram pelas pequenas e grandes conquistas desse projeto.

APRESENTAÇÃO

Do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda: pressupostos, consequências e garantias do credor

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

A presente dissertação versa sobre o tema “DO INCUMPRIMENTO DEFINITIVO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA: pressupostos, consequências e garantias do credor. É frequente a operacionalização do contrato-promessa de compra e venda no quadro das relações jurídicas de direito privado, sendo um dos institutos jurídicos que mais predomina nas relações jurídicas entre particulares, em virtude de visar à realização de um contrato definitivo ou prometido. No âmbito do contrato-promessa de compra e venda decorre direitos e obrigações para ambos os promitentes, sendo que em caso de incumprimento resulta em consequências jurídica. Os promitentes podem inserir elementos accidentais no contrato, ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo. Assim, considerando que o incumprimento contratual determina responsabilidade para o promitente faltoso, torna-se necessário definir os pressupostos do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda, definir o pressuposto da resolução do contrato, as consequências da resolução do contrato-promessa de compra e venda, quer por mora, quer por incumprimento definitivo, não obstante as garantias do credor ou promitente fiel.

Palavras-chave: contrato-promessa de compra e venda, incumprimento definitivo, garantias jurídicas.

PRESENTATION

Definitive breach of the purchase and sale promise agreement: assumptions, consequences and guarantees of the creditor

Mónica Paula Travessa Vieira Miranda

This dissertation addresses the topic "DEFINITIVE BREACH OF A PROMISED CONTRACT OF PURCHASE AND SALE: assumptions, consequences, and guarantees of the creditor." The promissory contract of purchase and sale is frequently operationalized within the framework of private law legal relationships, and is one of the most prevalent legal institutions in legal relationships between individuals, as it aims to execute a definitive or promised contract. The promissory contract of purchase and sale creates rights and obligations for both promisors, and failure to comply results in legal consequences. Promisors may insert incidental elements into the contract, under the principle of freedom of determination of content. Therefore, considering that breach of contract gives rise to liability for the defaulting promisor, it is necessary to define the assumptions of breach of the promissory contract of purchase and sale, define the premise for termination of the contract, and the consequences of termination of the promissory contract of purchase and sale, whether due to delay or definitive non-compliance, notwithstanding the guarantees of the creditor or faithful promisor.

Keywords: promissory purchase and sale agreement, definitive non-compliance, legal guarantees.

LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E ACRÓNIMOS

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

CRA – Constituição da República de Angola

P. – Página

PP. – Páginas

SS. – Seguintes

Sumário

Introdução.....	14
Capítulo I – Quadro Geral Do Contrato-Promessa De Compra E Venda À Luz Do Ordenamento Jurídico Português	17
1. Contrato-promessa de compra e venda	17
1.1. Regime jurídico.....	17
1.2. Noção de contrato-promessa de compra e venda	19
1.3. Objeto do contrato-promessa de compra e venda	21
1.5. Forma do contrato-promessa de compra e venda.....	24
1.5.1. Consequência da falta de assinatura de um dos contraentes	25
1.5.2. Falta de assinatura de um dos contraentes e inobservância da forma... ..	26
1.6. Características do contrato-promessa de compra e venda	28
1.7. Requisitos do contrato-promessa de compra e venda	33
1.8. Razões subjacentes à celebração do contrato-promessa de compra e venda	34
1.9. Transmissão dos direitos e obrigações dos promitentes.....	36
1.10. Natureza jurídica do contrato-promessa de compra e venda	37
1.11. Eficácia do contrato-promessa de compra e venda.....	39
1.11.1. Eficácia obrigacional e real do contrato-promessa de compra e venda	40
1.12. Sinal.....	42
1.12.1. Sinal confirmatório e sinal penitencial: natureza jurídica do sinal	46
1.12.2. Presunção de sinal art. 441.º do cc.....	48
1.12.3. Função e finalidade do sinal no contrato-promessa de compra e venda	50
1.13. Cláusula penal	52
1.13.1. Função e finalidade da cláusula penal	54
1.13.2. Redução equitativa da cláusula penal	56
1.14. Diferenças e similitudes entre o sinal e cláusula penal.....	59
1.14.1. Funcionamento do sinal e da cláusula penal.....	61
1.15. Contrato-promessa de compra e venda com eficácia real	62
1.15.1. Noção de eficácia real.....	64
1.15.2. Pressupostos da atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda	64
1.15.3. Análise dos requisitos para atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda	67

1.15.4.	Efeito do contrato-promessa de compra e venda com eficácia real....	71
1.15.5.	Função do registo	72
capítulo ii - incumprimento do contrato-promessa de compra e venda.....		78
2.	Incumprimento do contrato-promessa de compra e venda.....	78
2.1.	Notas gerais sobre o incumprimento contratual	78
2.1.1.	Requisitos do incumprimento ou não cumprimento definitivo	81
2.2.	Resolução	88
2.3.	Incumprimento do contrato-promessa de compra e venda.....	92
2.3.1.	Incumprimento do contrato-promessa de compra e venda sem sinal e cláusula penal	96
2.3.1.1.	Indemnização por perdas e danos como alternativa à execução específica	98
2.4.	Direito de retenção.....	100
2.5.	Exceção à existência de convenção em contrário	100
2.6.	Incumprimento do contrato-promessa de compra e venda havendo sinal ou cláusula penal	105
2.6.1.	Incumprimento do contrato-promessa de compra e venda por facto imputável a ambos os promitentes	108
2.6.2.	Incumprimento do contrato-promessa com cláusula resolutiva.....	109
3.	Garantias jurídicas do credor em face do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda	110
3.1.	Ação de condenação.....	112
3.2.	Ação de execução específica	113
3.3.	Direito de retenção	116
capítulo iii – enquadramento metodológico		119
3.	Enquadramento metodológico.....	119
3.1.	Tipo de estudo	119
3.2.	Métodos empregados	120
3.3.	Estratégias para análise dos dados	121
3.4.	Importância do estudo.....	121
3.5.	Análise e discussão dos aspectos jurídicos ligados ao incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda	121
conclusão		124
sugestões		129
bibliografia		130

INTRODUÇÃO

Atualmente, a abordagem de temas relacionados com o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda: pressupostos, consequências e garantias do credor, assume importância crucial no Ordenamento Jurídico Português. De facto, tem existido uma grande preocupação ligada à compreensão dessa figura devido à enorme complexidade que acarreta.

Com efeito, reconhecendo-se a importância dos contratos, bem como a sua função social, buscou-se o contrato-promessa de compra e venda como ponto de partida, uma vez que da sua celebração decorre direitos e obrigações para os seus contraentes, porém, a pontualidade ou confiança contratual pode ficar beliscada por falta do incumprimento do dever principal ou acessórios.

Assim, na prática, evidenciam-se, muitas das vezes as dificuldades concernentes à compreensão dos pressupostos do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, com maior frequência aqueles que se referem a bens imóveis, o que faz com que os Tribunais procedam as ações cujo incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda não tenha se verificado, fazendo operacionalizar de modo inadequado os efeitos da resolução do contrato, o que, efetivamente pode se tornar bastante oneroso para os litigantes sobretudo a parte vencida.

À luz do exposto, objetiva-se entender os procedimentos adequados, buscando elementos que possam proporcionar mais valias para a compreensão do contrato-promessa de compra quanto ao incumprimento definitivo, à resolução, às consequências e às garantias do credor.

Deste modo, a opção pela escolha do tema assenta nas seguintes motivações:

- (I) Ordem prática: diz-se que o contrato-promessa de compra e venda se assume como a figura contratual de bastante monta, uma vez que pressupõe o instrumento necessário para a celebração de contratos futuros, pelo qual as partes vinculam-se, facilitando a densificação do princípio da autonomia da vontade privada;
- (II) Ordem profissional (torna-se necessário referenciar o grau de dificuldade e complexidade que se impõe na compreensão do instituto jurídico do incumprimento definitivo das obrigações contratuais, mormente no que se refere

ao contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis, isto é, a nível da demanda processual referente aos litígios levados à apreciação dos Tribunais. Neste sentido, a complexidade na compreensão do instituto jurídico referente ao incumprimento definitivo do contrato promessa faz correr muita tinta por debaixo da ponte, pois notadamente os profissionais do foro sentem dificuldades na sua apreciação quanto à solução dos litígios emergentes do contrato promessa de compra e venda de bens imóveis, quer os Magistrados do Ministério Público, não obstante os advogados);

- (I) Ordem académica (refere-se ao grau de dificuldade e complexidade pela qual os docentes a nível do ensino superior se deparam, mormente no quadro da licenciatura em Direito, pois em muitos dos casos esquivam a abordagem sobre o estudo do instituto jurídico em si, deixando os estudantes carentes de bases sólidas para a compreensão do instituto jurídico em questão);
- (II) Ordem cultural (torna-se necessário dar notas de que o homem é um ser social por natureza. Outrossim, também se diz que a vida em sociedade tem por fundamento as relações sociais que se estabelecem entre os homens, pois o homem não é um ser isolado);
- (III) Ordem económica (vale destacar a importância significativa do contrato promessa de compra e venda de bens imóveis, uma vez que os bens imóveis, em princípio são bens de maior valor económico, sem desprimor dos bens móveis, razão pela qual o legislador exige que deva ser celebrado por mero escrito particular).

Deste modo, em face do enquadramento da temática do estudo, ponderou-se colocar o seguinte **problema de investigação**:

- Pode o contrato-promessa de compra e venda ter efeitos (eficácia real) perante terceiros mesmo não cumprindo os requisitos do artigo 413.º do Código Civil (CC)?

Com base no problema colocado, para orientar o processo de investigação levantaram-se as seguintes hipóteses: (H1) à eficácia real do contrato-promessa de compra e venda depende, necessariamente, ou não da verificação cumulativa dos requisitos previstos no artigo 413.º do CC; (H2) O registo é ou não condição de eficácia real do contrato-promessa de compra e venda contra terceiros.

Com a realização do referido trabalho procura-se discutir a problemática do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda. Por isso, definiram-se como **objetivos nucleares**, os seguintes:

Objetivo geral:

- Compreender os pressupostos que conformam o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, centrando atenção aos pressupostos, às consequências e às garantias do credor.

Objetivos específicos:

- Conformer um quadro teórico de fundamentos inerentes ao contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis;
- Destacar os pressupostos inerentes ao incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis;
- Descrever os pressupostos do instituto jurídico da resolução contratual;
- Descrever o pressuposto da cláusula resolutiva expressa do contrato;
- Explicar a operacionalização da cláusula resolutiva expressa;
- Descrever as consequências jurídicas da resolução do contrato-promessa de compra e venda por feito do incumprimento definitivo;
- Apresentar as garantias jurídicas dos contraentes em caso de resolução do contrato-promessa de compra e venda de bens imóveis por efeito do incumprimento definitivo.

Em termos de estrutura, o presente trabalho está organizado em quatro capítulos antecidos de uma introdução na qual apresentam-se, dentre outros aspectos metodológicos, a justificativa, o problema, as perguntas de investigação e os objetivos. O primeiro capítulo versa sobre o quadro geral da disciplina jurídica do contrato-promessa de compra e venda. O segundo capítulo aborda o contrato-promessa de compra e venda. O terceiro capítulo versa sobre a responsabilidade do promitente faltoso no contrato-promessa de compra e venda. O quarto capítulo diz respeito ao enquadramento metodológico, centrando atenção à análise dos dados. No final, espelham-se as conclusões, as sugestões e a bibliografia.

CAPÍTULO I – QUADRO GERAL DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS

1. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Considerando a proeminência do contrato-promessa de compra e venda no domínio das relações jurídico-obrigacionais, dada praticidade do respetivo instituto jurídico, torna-se necessário lançar as bases sobre o mesmo. Assim, a compreensão da dimensão do contrato-promessa de compra e venda impõe uma abordagem sobre o seu jurídico.

Com efeito, segue-se a noção de contrato-promessa de compra e venda, objeto, forma, destacando-se os aspetos mais candentes sobre as características, natureza jurídica entre outros aspectos.

1.1. REGIME JURÍDICO

Do ponto de vista histórico, no Código de Seabra, havia apenas um preceito legal dedicado ao contrato-promessa, isto é, referente ao contrato-promessa sinalagmático de compra e venda, também referenciado como bilateral. Assim, nos termos do art. 1548.º daquele diploma legal, dispunha-se que:

«A simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação de preço e de especificação de coisa, constitui uma mera convenção de prestação de facto, que será regulada nos termos gerais dos contratos; com diferença, porém, de que, se houver sinal passado, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos».¹

O regime jurídico disposto nos termos do art. 1548.º do Código de Seabra, sofreu alteração, por força do Decreto n.º 19126, de 16 de Dezembro de 1930, passando a ter uma nova redação, nos termos seguintes:

¹ Cfr. João Calvão da SILVA. *Sinal e Contrato-Promessa*. 3.ª Edição- Revista e Aumentada. Coimbra: (...), 1993, pp. 09-11.

«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 mobiliários, 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*».² (grifo do autor)

Com efeito, importa configurar que o itálico simboliza as alterações verificadas por força do diploma legal antedito, dando ênfase a problemática do sinal, no sentido de se aferir se o dinheiro entregue tem carácter de sinal ou não, bem como a questão da legitimidade do cônjuge relativamente a alienação de bens sem anuência do outro, tratando de bens imóveis. Também assevera-se que quanto a forma, tratando-se da promessa de compra e venda de bens imóveis, bastava-se com o simples escrito particular, ainda que assinado apenas pelo promitente-vendedor, se este declara ter recebido determinada importância como sinal, com designação do promitente-comprador, especificação da coisa e determinação do preço, conforme o assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 15 de Novembro de 1963.³

Assim, retiram-se certas notas, sendo que em primeiro lugar referir que já se configurou o contrato-promessa como mera convenção de prestação de facto, dando relevância entre a distinção que se impõe entre o contrato-promessa e o contrato prometido, sendo aquele como fonte de obrigação de “fazer”, visando a celebração de um contrato futuro ou definitivo. Outrossim, apesar da especificidade do art. 1548.º do Código de Seabra, admite-se a possibilidade de outros contratos-promessa, como o de arrendamento, mútuo, comodato, sociedade, entre outros, em homenagem ao princípio da liberdade contratual.⁴

Com efeito, na gênese do instituto jurídico do contrato-promessa de compra e venda, inexistia o contrato-promessa unilateral, dado que o legislador se referiu a promessa recíproca de compra e venda, dando a ideia de um contrato-promessa de compra e venda bilateral, também já se referencia-se ao sinal.

² *Ibidem*.

³ *Ibidem*.

⁴ *Ibidem*.

Por conseguinte, com o surgimento do Código Civil (CC) de 1966, dada utilização frequente do instituto jurídico do contrato-promessa no quadro das relações jurídicas, pelo desempenho de um papel autónomo da maior relevância e as dificuldades e dúvidas suscitadas pelo seu regime jurídico, por outro lado, levaram o legislador a consagrar a esta espécie de contratos uma regulação de carácter geral, no âmbito do Código de 1966, definindo-os nos termos dos arts. 410.º a 413.º, 442.º e 830.º todos do CC.

Assim, considerando que no Código de Seabra a disciplina jurídica do contrato-promessa foi bastante insipiente, o legislador, em 1966, veio a consagrar um regime jurídico muito mais vasto e com algumas alterações profundas, isto é, instituindo uma disciplina geral do contrato-promessa, adstrita a todo e qualquer contrato-promessa, a previsão de um contrato-promessa unilateral. Ressalta-se a possibilidade de atribuição de eficácia real, nos termos do art. 413.º do CC, sem se olvidar a possibilidade de recurso à execução específica, por força do art. 830.º do CC.⁵

Com efeito, houveram outras alterações legislativas no domínio do contrato-promessa de compra e venda, introduzidas por força dos Decretos-lei n.º 236/80, de 18 de Julho de 1980; o Decreto-lei nº 379/86, de 11 de Novembro.

Com efeito, vale referenciar que por uma questão de delimitação objetiva da incursão e vigor, a abordagem do tema circunscreve-se em volta do contrato-promessa de compra e vem bilateral, sendo que o contrato-promessa de compra e venda unilateral não é objeto de tratamento nos termos preconizados, devendo se evitar mais delonga, por formas a conseguir uma certa doze de economia de tempo, evitando-se dispersão.

1.2. NOÇÃO DE CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Prima facie, considera-se o dado histórico correlação a noção de contrato-promessa de compra e venda. Assim, nos termos do art. 1548.º do Código de Seabra, considerou aquele contrato como:

«A simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação de preço e de especificação de coisa, constitui uma mera

⁵ *Ibidem*, p. 13.

convenção de prestação de facto, que será regulada nos termos gerais dos contratos; com diferença, porém, de que, se houver sinal passado, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos».⁶(grifo do autor)

O regime jurídico disposto nos termos do art. 1548.º do Código de Seabra, sofreu alteração, por força do Decreto n.º 19126, de 16 de Dezembro de 1930, passando a ter uma nova redação, nos termos seguintes:

«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 mobiliários, 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*».⁷ (grifo do autor)

Importa referenciar que o regime jurídico clássico previa a noção de contrato-promessa de compra e venda, tal como ficou patente, nos termos do art. 1548.º do Código de Seabra, porém, com as várias alterações ocorridas no domínio do contrato-promessa, ou seja, no instituto jurídico do contrato-promessa de compra e venda, veio o legislador nos termos do art. 441.º do CC, referir-se que “no contrato-promessa de compra e venda presume-se que tenha carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”.

Assim, vislumbra-se que o legislador não dá uma noção de contrato-promessa de compra e venda, embora, a epígrafe do art. 441.º do CC, refira-se a “contrato-promessa de compra e venda”. Porém, certo é, que não fornece uma noção, limitando-se a enfatizar o sinal, ou seja, a presunção de sinal, e a sua dimensão pecuniária para efeitos do contrato-promessa de compra e venda.

Segundo as lições de Antunes Varela, por força do disposto nos termos do art. 410.º, nº 1, conjugado com o disposto nos termos do art. 441.º e 874.º e ss do CC, diz-se que o contrato-promessa de compra e venda é convenção pela qual os contraentes

⁶ *Ibidem*, pp. 09-11.

⁷ *Ibidem*.

emitem a promessa de celebração do contrato de compra e venda, quer seja fixando ou não um prazo certo, mediante um preço.⁸

No mesmo sentido, Almeida Costa, o contrato-promessa de compra e venda pressupõe a convenção segundo a qual, os promitentes acordam a celebração de um contrato futuro, mediante um preço, em regra, prazo certo ou incerto.⁹

Assim, decorre da celebração do contrato-promessa de compra de que ambos os contraentes se vinculam a promessa de celebração de um contrato de compra e venda definitivo, que se traduz na emissão de duas declarações contrapostas, porquanto no âmbito da obrigação de prestação de facto positivo, o promitente-vendedor emite a proposta de venda e o promitente-comprador emite a proposta de compra.¹⁰

Entretanto, importa mencionar que o contrato-promessa de compra e venda é uma convenção, segundo a qual os contraentes emitem a promessa de compra e venda, quer seja por tempo determinado ou indeterminado, mediante um preço.

1.3. OBJETO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nos termos gerais decorre que da celebração do contrato-promessa emergem obrigações para os contraentes, tratando-se de uma prestação de facto positivo. Assim, com base nas lições de Sousa Antunes, da celebração do contrato-promessa emerge a obrigação de contratar, visto que os contraentes se vinculam, emitindo a promessa de celebração de um contrato futuro ou definitivo.¹¹

Com efeito, do ponto de vista prático paira uma certa confusão sobre a distinção do objeto do contrato-promessa e do contrato prometido. Deste modo, é mister referenciar-se que da conclusão do contrato-promessa decorre uma prestação de facto positivo, que se traduz na emissão de uma declaração negocial, sendo que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda decorre a obrigação da emissão da declaração de compra e venda que reveste a forma de escritura pública, caso esteja em causa a

⁸ Cfr. João de Matos Antunes VARELA. *Das Obrigações em Geral*. 10.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, pp. 308-309.

⁹ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA. *Direito das Obrigações*. 12.ª Edição. Revista e Atualizada. Coimbra: Almedina, 2011, pp. 379-380.

¹⁰ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 309.

¹¹ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2025, p. 217.

transmissão de direitos reais que se exige a escritura pública nos termos legais e uma declaração verbal ao contrário do antedito.¹²

Assim, no mesmo sentido, segundo Antunes Varela, diz-se que do contrato-promessa de compra e venda emergem obrigações para os seus contraentes, isto é, a emissão de declarações de vontade, que se consubstanciam em propostas e contraproposta. Com efeito, no âmbito de contrato-promessa de compra e venda os promitentes ficam obrigados a emitir as respetivas declarações de compra e venda quanto ao seu cumprimento.¹³

No mesmo sentido, segundo Calvão da Silva, o contrato-promessa de compra e venda é a fonte de obrigação de contratar, dele decorre a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido. Assim sucede no caso do contrato-promessa de compra e venda, sendo que os promitentes se vinculam à emissão futura das respetivas declarações de compra e venda, isto é, que se traduz na convenção de prestação de facto positivo.¹⁴

Deste modo, destaca-se que o contrato-promessa de compra e venda, enquanto fonte das obrigações, tem como objeto a emissão das declarações de vontade respeitantes a celebração do negócio definitivo, isto é, o contrato de compra e venda (declaração de compra e venda).

Considerando a relevância prática do contrato-promessa de compra e venda no âmbito do Direito das obrigações, seguindo o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido no processo nº 321/2002.C1, datado de 06-12-2011, Relator: Henrique Antunes, disponível em www.dgsi.pt, é mister referenciar que “do contrato promessa emergem prestações de facto jurídico positivo: a obrigação de emitir, no futuro, as declarações de vontade integrantes do contrato definitivo prometido.”

Com efeito, já assim resultava da gênese do contrato-promessa de compra e venda tal como constava do art. 1548.º do Código de Seabra, segundo o qual o contrato-promessa de compra e venda, é:

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,

¹² Cfr. António Vicente MARQUES. *Direito Das Obrigações*. Luanda: Polis Editores, 2008, pp. 111-112.

¹³ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 309.

¹⁴ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, pp. 10-11.

a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos.¹⁵ (grifo nosso).

Assim sendo, reafirma-se que o contrato-promessa de compra e venda tem como objeto uma prestação de facto positivo, que se consubstancia na emissão de declarações de vontade respeitantes a celebração do contrato prometido, tal como os seus contraentes se vincularam com à celebração do contrato-promessa.

¹⁵ *Ibidem*.

1.4. FORMA DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Apesar da alteração legislativa operada pelo Decreto-lei nº 379/86, intacto ficou o nº 1 do art. 410.º do CC, sendo que continua a vigorar o primado da equiparação, em virtude do qual o regime, isto é, requisitos e efeitos do contrato-promessa é, via de regra o mesmo do contrato prometido, relevando duas exceções legais de carácter importantes (quanto a forma e outra referente as disposições legais que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa).¹⁶

Correlação à forma, a única exceção que importa destacar resulta da reforma de 86, que não tocou na segunda, isto é, sempre que o legislador exigir documento, quer autêntico, quer particular, para o contrato-prometido, é necessário que o contrato-promessa de compra e venda Assim sendo, no que concerne à forma do contrato-promessa, é necessário que o contrato-promessa conste de documento assinado pelos promitentes ou pelo promitente, sendo a promessa bilateral ou unilateral, bastando documento particular ainda que o contrato dependa de documento autêntico.¹⁷

Assim, o mesmo se referêcia no nº 3 do art. 410.º do CC, segundo o qual

No caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifícios, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respetiva licença de utilização ou de construção; contudo, contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

Deste modo, salienta-se que são as únicas exceções no domínio da forma do contrato-promessa de compra, significando que quanto ao resto vigora o princípio da equiparação entre o contrato prometido e o contrato-promessa de compra e venda.

¹⁶ *Ibidem*, pp. 15-16.

¹⁷ *Ibidem*.

1.4.1. CONSEQUÊNCIA DA FALTA DE ASSINATURA DE UM DOS CONTRAENTES

Com base nas lições de Gravato Morais, surge o debate doutrinário e jurisprudencial a respeito das consequências da falta de uma assinatura dos contraentes, nos casos previstos nos termos do art. 441.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3, conjugado com o disposto nos termos do art. 220.º ambos do CC, tratando-se de um contrato bilateral, por sinal sinalagmático. Com efeito, surge a teoria da invalidade total do contrato-promessa de compra e venda; tese da redução; tese da conservação; tese da validade; e a posição adotada.¹⁸

Com base nas lições de Gravato Morais, desde 1977, que quer seja a doutrina, quer seja o STJ acolheram a tese da nulidade total do contrato-promessa. Com efeito, tal decorre do seu carácter sinalagmático ou bilateral, bem com a imprescindibilidade das assinaturas dos contraentes, na medida em que é pelas assinaturas que os contraentes se vinculam.¹⁹

Por conseguinte, o Assento do STJ, datado de 29 de Novembro de 1989, na apreciação do valor jurídico do contrato-promessa bilateral subscrito apenas por dos contraentes, teve na sua base dois arestos, igualmente, do STJ, em manifesta oposição, sendo o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 25.4.1972, segundo o qual a validade do contrato-promessa bilateral de imóvel assinado por uma das partes, *in casu*, o promitente-vendedor; o Acórdão do STJ, de 25.5.1985, segundo o qual, é nula a promessa bilateral de venda de imóvel cujo documento que o concretiza se mostra somente subscrito pelos promitente-vendedor.²⁰

Assevera-se que o Tribunal defendeu a aceitação da ideia segundo a qual um contrato onde um dos contraentes fica vinculado a contratar e o outro tem o direito de optar, da qual emerge a nulidade do contrato-promessa-bilateral por falta de forma, disposto no art. 220.º do CC, porém, a nulidade apenas parcial, em virtude de serem autónomos os negócio e o vício registado afetar apenas o suporte volitivo da declaração do contraente que não assinou o documento titular do negócio jurídico viciado.²¹

¹⁸ Cfr. Fernando de Gravato MORAIS, *Manual de Contrato-Promessa*. Coimbra: Editora d' Ideias, pp. 35-45, 2025.

¹⁹ *Ibidem*.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ *Ibidem*.

Por conseguinte, sustentou-se que seria a parte onerada com a prova tendente a ilidir a presunção de vontade hipotética, no sentido de demonstrar que apesar da parte viciada do contrato, este teria sido querido por ambos os contraentes, quando à parte restante, como tal devendo a ser mantido, aquela interessada na validade parcial.²²

Face ao exposto, julga-se conveniente referenciar que tratando-se de duas declarações negociais autónomas, na medida em que cada declaração importa um suporte volitivo do dos contraentes, diante de um contrato-promessa em que uma das partes se vinculou, porquanto a outra tem o direito de optar, em vez da nulidade total, resultaria a nulidade parcial, pelo facto de que as declarações de vontade são autónomas aos negócios e aos vícios e aos vícios registados afetar apenas o suporte volitivo do contraente que não assinou o contrato-promessa, sendo que nesse casos tem de ser a parte onerada com a prova que tem de ilidir a presunção de vontade hipotética, demonstrando que apesar do vício, o mesmo representa a vontade real dos seus contraentes, afastando-se a tese da nulidade total.²³

1.4.2. FALTA DE ASSINATURA DE UM DOS CONTRAENTES E INOBSERVÂNCIA DA FORMA

Conforme o dado histórico patente na gênese do contrato-promessa de compra e venda, previsto no art. 1548.º do Código de Seabra, a celebração do contrato-promessa de compra e venda implica a “simples promessa recíproca de compra e venda”, ou seja, a emissão de declarações recíprocas de promessa de compra e venda, sendo concepções recíprocas, o seja, densificando-se o sinalagma, dando evidências de um contrato sinalagmático, isto é, enquanto contrato bilateral, carecendo de ambas as assinaturas dos seus promissários e prestações respetivas.

Por conseguinte, tratando-se de contrato-promessa de compra e venda bilateral, é necessário que os seus contraentes assinem o documento, isto é, concernente o disposto nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3 do CC. Importa considerar que nalgumas vezes somente uma das partes assina o contrato-promessa de compra e venda, mormente, o promitente-vendedor. *Quid iuris?*

²² *Ibidem.*

Tem sido entendimento corrente quer na doutrina, quer na jurisprudência e, existe unanimidade de que o contrato-promessa nestas condições é nulo, por força do art. 220.º do CC, sucede, porém, que existe divergências no sentido de saber se se trata de nulidade parcial ou total. Assim, alheando-se da querela em torno da questão, por uma questão de economia de tempo, evitando se espalhar, visto que a querela em si dispensa apresentação, perfilha-se o posicionamento de Calvão da Silva, segundo o qual a querela em si resolve-se nos termos do art. 292.º do CC, vendo como nulidade parcial, em virtude de ser a solução que melhor se harmoniza com à realidade e o direito português.²⁴

Assim, afasta-se a tese da nulidade total, prevalecendo-se a declaração e assinatura da parte assinante, por força do art. 292.º, contra a tese que defende a nulidade total, apregoando a conversão do negócio, nos termos do art. 293.º ambos do CC. Assim, por efeito da redução do negócio jurídico.²⁵

Por conseguinte, uma outra face do problema se reporta em saber se a questão da divisibilidade subjetiva “no critério intencional das partes, o contrato-promessa de compra e venda bilateral assinado apenas por uma das partes poderá valer como promessa unilateral? ”. Assim, a resposta não passa em considerar simples a perspectiva preparatória do contrato-promessa de compra e venda, nem dos critérios legais vazados nos arts. 292.º e 239.º ambos do CC, porém, trata-se de um problema de integração do negócio jurídico: da primeira para não deixarmos de ligar a reciprocidade (instrumental) das prestações dos promitentes à sinalagmaticidade (final) do contrato definitivo que preparam e em última instância querem concluir – aspeto fundamental, porquanto este pode ser validamente firmado apesar da nulidade parcial daqueles, sem desequilíbrio prestacional e, portanto, sem qualquer prejuízo para o interesse final do promitente unilateralmente vinculado, que pode obter a fixação judicial do prazo para o promissário exercer o seu direito creditório, sob pena de caducidade; dos segundos, a fim de não violarmos a lei, aplicando princípios que o legislador deliberadamente não consagrou.²⁶

Com efeito, a nulidade parcial não determina a invalidade total, salvo quando esta for a vontade dos contraentes, na medida em que o contrato não teria sido concluído sem a parte viciada. Entretanto, quer significar que a solução proposta nos termos do art. 292.º

²⁴ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, p. 34.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ *Ibidem*, p. 35.

do CC, refere-se à redução, a da presunção de divisibilidade subjetiva do negócio jurídico, sendo que a invalidade parcial constitui a regra, ao passo que a invalidade total a corresponder a exceção.²⁷

Deste modo, ressalta-se que daí resulta uma consequência extremamente importante, relativa ao “onus probandi”, em virtude da inversão da presunções legais, sendo que a parte que pretende a nulidade de todo o negócio é que tem o ónus da prova, no sentido de alegar factos conducentes a respetiva nulidade, de que se assim não o fosse o negócio não seria realizado sem a parte viciada, isto é, no caso de se pretender a invalidade total, enquanto exceção à regra.²⁸

Entretanto, reafirma-se quanto falta de assinatura de um dos promitentes no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, em princípio, via de regra vigora a tese da redução nulidade parcial), por força do disposto no art. 292.º do CC, excecionalmente, a tese da conversão, isto é, da nulidade total do negócio jurídico, com destaque de que é o promitente pretenso a quem incumbe alegar factos suscetíveis de invalidar o negócio, invertendo-se ónus da prova, sobre o pretexto de que o negócio não seria realizado sem a assinatura do outro contraentes, *vide* nos termos do art. 350.º, nº 1 do CC.

Outrossim, na eventualidade de se desrespeitar os requisitos formais, tal como dispõe o disposto nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3 do CC, o contrato é inválido, ou seja, nulo, por força do disposto no art. 220.º do diploma legal acima mencionado.

1.5. CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O contrato-promessa de compra e venda previsto nos termos do art. 441.º do CC, é um tipo contratual dotado de especificidades próprias, porquanto, apresenta características que o distinguem de outros tipos contratuais.

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ *Ibidem*. *Vide* nos termos do art. 350.º, nº 1 do CC. Caso não alegue factualidade tendente a dar provimento a sua pretensão de invalidade, a sua pretensão cai por terra, improcedendo, dando primazia a tese da redução parcial, que beneficia da presunção de divisibilidade subjetiva do negócio jurídico.

Assim, com base nas lições de Menezes Leitão²⁹, o contrato-promessa de compra e venda apresenta as seguintes características:

(i) Nominado e típico

Neste particular, diz-se que o contrato-promessa de compra e venda é nominado, porquanto existe como categoria jurídica legalmente prevista. Por conseguinte, é típico, porque o legislador predetermina o regime jurídico que o rege, em conformidade com o disposto nos termos do art. 441.º, 410.º, 412.º, 413.º, 442.º, 755.º, nº 1, al. f), 874.º (...) do CC, sem desprimitivo do regime jurídico previsto no âmbito do Direito Comercial, por força do disposto nos termos do art. 463.º do Código Comercial (CCm).³⁰

Assim, por se referir a uma categoria jurídica reconhecida legalmente, bem como beneficiar de um regime jurídico próprio, diz-se que o contrato-promessa de compra e venda é nominado e típico;

(ii) Contrato primordialmente não formal:

O contrato-promessa de compra e venda, via de regra é um contrato primordialmente não formal, porque, por exclusão de partes, o legislador determina em que circunstâncias segue a forma escrita ou solene e, não só, nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3 do CC, a sua solenidade decorre da exigência legal. Deste modo, todas as situações contrárias a exigência de solenidade, seguem o primado da liberdade de forma, em conformidade com o disposto nos termos do art. 219.º do CC.

Assim sendo, salvo as devidas exceções previstas legalmente, o contrato-promessa de compra e venda, é um contrato primordialmente não formal, regido pelo primado da liberdade de forma.

(iii) Contrato consensual

Por conseguinte, o contrato-promessa de compra e venda é consensual, porquanto os seus efeitos jurídicos independem da tradição da coisa objeto contrato definitivo, em contraposição aos contratos reais "quoad constitutionem", na medida em que da sua eficácia decorre simplesmente da emissão das declarações de vontade, em conformidade com o regime legal que se impõe, quer seja se tratando do vigor da liberdade de forma, quer seja se tratando do vigo da forma solene ou especial.³¹

²⁹ Cfr. Luís Manuel Teles de Menezes LEITÃO. *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2024, pp. 14-16.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ Com efeito, basta-se com o cumprimento do disposto nos termos do art. 441.º, conjugado com o disposto no art. 410.º, 219.º e 220.º todos do CC.

Assim, sendo considera-se que o contrato-promessa de compra e venda é um contrato consensual, cuja eficácia independe da tradição da coisa objeto do contrato prometido.

(iv) Contrato obrigacional e não real *quoad effectum*

O contrato-promessa de compra e venda é um contrato obrigacional, cuja celebração determina obrigações para ambos os promitentes. Deste modo, para o promitente-vendedor decorre a proposta de celebração do contrato definitivo, que se traduz na emissão de uma declaração de venda, ao passo que para o promitente-comprador decorre a proposta e da celebração, que se traduz na aceitação da proposta de venda ou a emissão de uma declaração de compra dentro do circunstancialismo que o rege.³²

Outrossim, não se aplica o disposto nos termos do art. 408.º, nº 1 do CC, na medida em que esse efeito decorre simplesmente da celebração do contrato definitivo, em conformidade com o regime jurídico referente à compra e venda nos termos do art. 879.º, al. a) do CC.³³

Assim sendo, importa considerar que o contrato-promessa de compra e venda tem carácter obrigacional, na medida em que da sua celebração emerge obrigações para ambos os contraentes, sendo a emissão de duas declarações de vontades, via de regra, ou múltiplas declarações de vontades, nas situações em que quer do lado passivo ou ativo houver mais do que contraente, sendo que pela sua celebração decorre o efeito ínsito nos termos do art. 408.º, nº 1, conjugado com o disposto nos termos do art. 879.º, al. a) ambos do CC.

(v) Contrato oneroso

O contrato-promessa de compra e venda previsto nos termos do art. 441.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 442.º e 879.º todos do CC, caracteriza-se por ser oneroso, visto que da sua celebração decorre deveres pecuniários para ambos os contraentes, implicando a promessa de alienação de um bem mediante um preço, pelos quais os seus contraentes se vinculam.

Assim sendo, pelo exposto, diz-se que o contrato-promessa de compra e venda é oneroso, porque dele decorrem obrigações patrimoniais para os seus contraentes.

(vi) Contrato sinalagmático

Com base nas lições de Menezes Leitão, o contrato-promessa de compra e venda é sinalagmático, porque é essencialmente oneroso, dado que da sua celebração resulta em obrigações corresponsivas para os seus contraentes, pois os contraentes suportam

³² Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 227.

³³ Cfr. Luís Manuel Teles de Menezes LEITÃO, *op. cit.*, p. 15.

sacrifícios económicos, tendo em conta o compromisso contratual assumido pelos mesmos (sinalagma genético), o que determina que permaneçam ligadas durante a fase da execução do contrato, não podendo uma ser realizada caso a outra não for (sinalagma funcional).³⁴

Convém mencionar que enquanto contrato sinalagmático é regido pelos institutos jurídicos 428.º e ss, a caducidade do contrato por impossibilidade de uma das prestações, em conformidade com o disposto nos termos do art. 795.º, nº 1, bem como a resolução por incumprimento contratual, nos termos do art. 801.º, nº 2 do CC.³⁵

(vii) Contrato normalmente comutativo e nalgumas vezes aleatórias

O contrato-promessa de compra e venda é normalmente um contrato comutativo, porquanto as prestações a que os contraentes se vinculam, em princípio, são certas, não se verificando incerteza quanto à sua existência, bem como quanto ao seu conteúdo. Sucede, porém, que, em determinadas situações o contrato-promessa de compra e venda pode funcionar como contrato aleatório, como por exemplo o contrato-promessa de compra e venda de bens futuros, frutos pendentes e partes componentes e integrantes, em conformidade com o disposto nos termos do art. 880.º, nº 2, 881.º, 2124 e ss do CC.³⁶

Assim, face ao exposto, o contrato-promessa de compra e venda é um contrato comutativo e simultaneamente aleatório, porquanto, enquanto contrato comutativo as prestações dos contraentes são existentes e certas, ao passo que enquanto contrato aleatório as prestações sendo inexistentes ou incertas, isto é, na data da sua celebração.

(viii) Contrato de execução instantânea

O contrato-promessa de compra e venda é um contrato de execução instantânea, visto que na obrigação dos contraentes o seu conteúdo e extensão não são delimitados em função do tempo. Por conseguinte, assim, o cumprimento do contrato-promessa de compra e venda extingue a obrigação dos seus contraentes.³⁷

Assim sendo, importa referenciar que o contrato-promessa de compra e venda é um contrato de execução instantânea pelos fundamentos acima mencionados, na medida em que o conteúdo e extensão das obrigações dos contraentes não são delimitados em

³⁴ *Ibidem*, p. 16.

³⁵ *Ibidem*.

³⁶ *Ibidem*.

³⁷ *Ibidem*.

função do tempo, sendo que com um único ato que se traduz no cumprimento da obrigação, os contraentes se exoneram das mesmas.

1.6. REQUISITOS DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Com base nas lições de Gravato Morais, o contrato-promessa de compra e venda se decompõe em requisitos, sem os quais inexistente. Assim, em conformidade com o disposto nos termos do art. 410.º, nº 1, conjugado com o disposto nos termos do art. 441.º e 874.º e ss todos do CC, infere-se que os requisitos do contrato-promessa de compra e venda são os seguintes: a existência de uma convenção; pela qual os contraentes se obrigam; a celebrar certo contrato de compra e venda; mediante um preço, por tempo certo ou incerto.³⁸

(i) A existência de uma convenção

Para celebração do contrato-promessa de compra e venda, exige-se que os seus contraentes se vinculem a promessa de celebração de um contrato de compra e venda, o denominado contrato definitivo

O contrato-promessa de compra e venda é bilateral, tal como se depreende dos termos do art. 441.º, conjugado com os arts. 410.º, nº 1, 874.º, 879.º todos do CC, na medida em da sua celebração decorre a emissão de uma promessa de realização de um contrato de compra e venda, razão pela qual o acordo dos contraentes se refere a celebração de um contrato definitivo, tratando-se de um acordo preparatório ou preliminar ao contrato definitivo.³⁹

Neste segmento, diz-se que a convenção deve reunir os requisitos imprescindíveis a realização do contrato prometido (identificação dos requisitos exigíveis para a celebração do contrato prometido, identificar o objeto da promessa e do contrato de compra e venda prometido (o preço da coisa; a suficiência, deve incluir as menções bastantes para, por si só, determinar a produção dos efeitos jurídicos pretendidos pelos contraentes, ao nível do âmbito de vinculação dos sujeitos); adequação, a convenção deve revelar uma correspondência exata com os termos do ato a realizar (a promessa de compra e venda deve apresentar uma conformidade com o negócio prometido que lhe subjaz); pode em os contraentes definir data do seu cumprimento ou não.⁴⁰

(ii) A existência de uma obrigação a que alguém se encontra adstrito

³⁸ Cfr. Fernando de Gravato MORAIS, *op. cit.*, 16.

³⁹ *Ibidem*.

⁴⁰ *Ibidem*, p. 17.

Segundo Grato Moraes, este requisito realça a conexão especial e estreita entre cada contraente, isto é, na referência “alguém” e o dever jurídico imanente que assume à luz do ato celebrado “se obriga”. Com efeito, ressalta-se o comprometimento das obrigações assumidas pelos seus contraentes, por um lado o promitente-vendedor e por outro lado o promitente-comprador.⁴¹

Assim, os contraentes se vinculam reciprocamente a emitir as correspondentes declarações negociais, porquanto no âmbito do contrato-promessa de compra e venda os seus contraentes se vinculam (promitente-vendedor a emitir a declaração de venda, ao passo que o promitente-comprador se vincula a emitir a declaração de compra).⁴²

Entretanto, infere-se que os contraentes estão obrigados a emitir declarações negociais opostas, porém, convergentes, que se traduz na emissão de uma promessa de compra e venda contrapostas, no que concerne a celebração do contrato-promessa de compra e venda prometido.

(i) Vinculação à celebração de um contrato

No âmbito do contrato-promessa de compra e venda, os seus contraentes se vinculam a celebração ou conclusão de um contrato de compra e venda, enquanto contrato definitivo, ou seja, da emissão de uma declaração negocial correspondente. Neste particular é necessário referenciar que os contraentes devem se vincular a celebrar um contrato de compra e venda em específico, porém, as conclusões do contrato ocorrem se inexistir qualquer impedimento à sua conclusão.⁴³

1.7. RAZÕES SUBJECENTES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Na concepção de Almeida Costa, o instituto jurídico do contrato-promessa tem grande aplicação prática, deste modo, importa considerar o seu conceito, na medida em que se refere a promessa de celebração de um contrato. Convém referenciar que o contrato-promessa visa a celebração de um contrato futuro, porquanto com a mera celebração daquele contrato os promitentes ficam vinculados a celebrar o contrato prometido, que

⁴¹ *Ibidem.*

⁴² *Ibidem.*

⁴³ *Ibidem.*

em regra é bilateral, porém, exceccionalmente, nada obsta que, salvo proibição legal, possam se vincular a celebrar um contrato unilateral.⁴⁴

Por conseguinte, Ângelo Abrunhosa, o instituto jurídico do contrato-promessa reveste-se de grande importância, em virtude da frequência com que é utilizado. É um instituto jurídico de extrema utilidade para os particulares, porquanto nas situações em que não possam celebrar imediatamente o contrato prometido, havendo quer seja situações de obstáculo quer duma, quer da outra parte.⁴⁵

No mesmo sentido, Antunes Varela, segundo o qual, sustenta-se que o instituto jurídico contrato-promessa sendo um acordo preliminar a celebração do contrato definitivo, apresenta grande interesse prático na dinâmica das relações jurídicas, porquanto os promitentes, por várias razões podem diferir a celebração contrato definitivo, a título de exemplo, nas situações em que faltam documentos necessários; haja insuficiência do capital económico para contratar; estando ainda em curso formalidades burocráticas para regularizar o direito do promitente-vendedor; nas situações em que o prédio ainda não está concluído.⁴⁶

Segundo Almeida Costa⁴⁷, assevera-se que várias razões estão na base do instituto jurídico do contrato-promessa, visto que com ele se procura assegurar a realização do contrato prometido, num momento que subsistam alguns obstáculos material ou jurídico à sua imediata conclusão, ou diferimento desta acarreta vantagens, nas situações em que o contrato definitivo se refere a uma coisa futura ou alheia, sendo necessário obter consentimento de terceiro, ou não podem, observar-se as formalidades legalmente exigíveis.

⁴⁴ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 380-881.

⁴⁵ Cfr. Ângelo ABRUNHOSA, *Contrato-Promessa*. Porto: (...), p. 8, 2006, disponível em.

⁴⁶ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 306-307. Nessas circunstâncias os contraentes, desejando assegurar a celebração do contrato futuro, dispõem do instituto jurídico do contrato-promessa como meio natural de efetivar as suas pretensões jurídicas, enquanto meio natural para o efeito.

⁴⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 381. Quanto a existência de obstáculo material ou jurídico pode suceder que o promitente-vendedor se vincula a transmitir um direito que se encontre na esfera jurídica de terceiro, na convicção de que virá adquiri-lo, sendo que a celebração do contrato definitivo fica dependente da aquisição do direito de propriedade inerente, o que de certo modo, constitui obstáculo a celebração do contrato prometido no memento da celebração do contrato-promessa, visto que, admite-se a possibilidade de celebração de contrato-promessa de alienação de bens futuros. Outrossim, pode suceder que os promitentes veem melhores vantagens económica no diferimento da celebração do contrato definitivo, quer seja por questões circunstanciais de mercado; também pode suceder que o promitente-comprador não tenha maior solvabilidade para imediatamente quitar as suas obrigações por várias razões circunstanciais, ou por questão de oportunidade de negócio; pode acontecer que os contraentes se vinculem, em virtude de faltar uma conveniente decisão de contratar definitivamente.

Assim sendo, considerando os contributos dos autores acima mencionados, resumidamente, assinalam algumas razões subjacentes ao instituto jurídico do contrato-promessa, elencando-se as seguintes:

- A existência de algum obstáculo material ou jurídico à sua imediata conclusão;
- A existência de maiores vantagens no diferimento da celebração do contrato definitivo ou prometido para data futura;
- Razões de ordem económica;
- A falta de uma tomada de decisão conveniente para a celebração do contrato prometido.

Assim, pelo exposto, julga-se conveniente reafirmar a importância prática do contrato-promessa, dadas as razões acima mencionadas, visto que é instrumento jurídico de utilização frente na dinâmica das relações jurídicas, pois ao abrigo do princípio da autonomia da vontade, os particulares fazer recurso ao instituto jurídico em questão, a fim de realizar e satisfazer os seus anseios ou pretensões jurídicas.

1.8. TRANSMISSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PROMITENTES

Importa destacar que os direitos e obrigações dos promitentes no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, que não sejam exclusivamente pessoais, transmitem-se aos seus sucessores, em conformidade com o disposto nos termos do art. 412.º, nº 1 do CC. Sucede, porém, que a transmissão entre vivos obedece às regras gerais.

Com base nas lições de Sousa Antunes, os direitos e deveres emergentes do contrato-promessa de compra e venda são transmissíveis, quer seja *mortis causa*, quer seja entre vivos, o que efetivamente decorre dos termos do artigo acima mencionado, sendo que é de se aplicar fundamentalmente, as regras da cessão de créditos, em conformidade com o disposto nos termos do art. 577.º e ss do CC, ou ainda referente a cessão da posição contratual, em conformidade com o disposto nos termos dos arts. 424.º e 595.º ambos do mesmo diploma legal acima mencionado.⁴⁸

Assim, refere-se que é necessário considerar os casos em que se trate de uma transmissão singular do crédito ou da dívida, ou de uma transmissão de um crédito e de

⁴⁸ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 247-250.

uma dívida recíprocos, em conformidade com o disposto nos termos do art. 412.º, nº 2 do CC, porquanto na transmissão singular do crédito, o ato não depende do conhecimento do devedor, ao passo que na cessão da posição contratual, a aceitação do outro contraente é necessária à transmissão em questão.⁴⁹

Importa destacar que os direitos eminentemente pessoais são intransmissíveis, assim considerando que são intransmissíveis os direitos e obrigações decorrente do contrato-promessa de compra e venda, que por disposição legal ou por convenção dos promitentes, ou da natureza assumida pelos próprios promitentes.⁵⁰

Assim, proíbe-se a transmissão e cessão de direitos litígios, nos termos do art. 579.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 580.º ambos do CC. Porquanto supletivamente, aplica-se o disposto nos termos do art. 412.º do mesmo diploma antedito, levando em consideração o princípio da autonomia da vontade, quanto a liberdade de fixação do conteúdo negócio jurídico.

Entretanto, importa reafirmar que os direitos e obrigações emergentes do contrato-promessa de compra e venda podem ser transmitidos *mortis causa* e entre vivos, proibindo-se a transmissão de direitos litigiosos, e a transmissão *mortis causa* segue o regime jurídico disposto nos termos do direito sucessório.

1.9. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Considerando que o contrato-promessa é um acordo preparatório, preliminar ou provisório à celebração de um contrato definitivo ou futuro, importa ressaltar a natureza jurídica do contrato-promessa de compra e venda enquanto fonte das obrigações.

Assim, seguindo Calvão da Silva, entende-se que o contrato-promessa de compra e venda traduz a obrigação de contratar, isto é, à emissão de declaração de comora e venda, que diz respeito à celebração do contrato definitivo entre os promitentes. Com efeito, tal que corresponde a um direito de crédito da contraparte de exigir o seu

⁴⁹ *Ibidem*.

⁵⁰ *Ibidem*.

cumprimento, produzindo mero efeito obrigacional de concluir um futuro contrato de compra e venda.⁵¹

Com base nas lições de Lorenzo Gonzáles, o contrato-promessa de compra e venda, em conformidade com o disposto nos termos do art. 410.º, conjugado com os arts. 441.º, 442.º, e 830.º todos do CC, em princípio, via de regra é um contrato de eficácia obrigacional, sendo que só produz efeitos jurídicos “inter partes”. Por conseguinte, salvo o disposto nos termos do art. 413.º do CC, caso os promitentes assim o entendam, o efeito obrigacional tem carácter supletivo, na medida em que a atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda depende da verificação dos pressupostos cumulativos enunciados nos termos do artigo acima mencionado.⁵²

No mesmo diapasão, Almeida Costa, no contrato-promessa “ a prestação devida consiste na emissão de uma declaração de vontade negocial destinada a celebrar o contrato prometido”. Deste modo, realça-se que o contrato-promessa de compra e venda se destina a celebração de um contrato de compra e venda futuro, também designado de contrato definitivo, contrato prometido, razão pela qual se diz que o contrato-promessa de compra e venda é um contrato preliminar a celebração do contrato definitivo de compra e venda, de acordo com a opção dos seus contraentes, também designado por acordo preparatório.⁵³

No mesmo sentido, Ana Prata, para quem o contrato-promessa de compra e venda, produz efeitos jurídicos meramente obrigacionais, sem prejuízo de os seus contraentes atribuírem efeito real, em conformidade com o disposto no art. 413.º do CC, desde que se cumpram os requisitos para atribuição de eficácia real, isto é, no que respeita os requisitos de validade e publicidade.⁵⁴

Ademais, segundo Álvaro Moreira e Carlos Fraga, o contrato promessa de compra e venda com eficácia real, é um verdadeiro direito real de aquisição revestido com as características inerentes aos direitos reais, sendo um direito absoluto, oponível a

⁵¹ Cfr. João Calvão da Silva, *op. cit.*, p. 188.

⁵² Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLEZ. *Código Civil Anotado: direito das obrigações*. Vol. II. Lisboa: Sociedade Editora Lda.ª, 2012, p. 61

⁵³ A título de exemplo, é necessário referenciar que as partes contratuais podem optar pela celebração de um contrato-promessa de compra e venda que a celebração de contrato de compra e venda de bens imóveis ou moveis, com as devidas especificações (...).

⁵⁴ Cfr. Ana PRATA. *Lições de Direito das Obrigações*. Coimbra: Editora Almedina, p. 186.

terceiros, dando-lhe a possibilidade de primar pela execução específica, em caso de incumprimento contratual.⁵⁵

Assim sendo, pelas considerações acima mencionadas, importa categorizar que o contrato-promessa de compra e venda, em regra, é um direito de crédito, sem prejuízo de os promitentes atribuírem eficácia real. Enquanto direito de crédito não é oponível a terceiros, ao passo que enquanto direito real de aquisição se tornara oponível a terceiro com a sua inscrição no registo cumprindo os requisitos de validade, visto que em caso de incumprimento contratual imputável ao devedor, o promitente-adquirente pode lançar mãos a ação de execução específica, desde que a aquisição de terceiros seja posterior à data da inscrição no registo.

1.10. EFICÁCIA DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Com previsão legal nos termos do art. 441.º do CC, o contrato-promessa de compra e venda constitui uma verdadeira fonte das obrigações, dada sua inserção no capítulo respeitante as fontes das obrigações, tal como resulta do Capítulo II, Secção II do Livro II -Título I do CC, visto que decorre da categoria dos contratos, em que da sua celebração emergem direitos e obrigações para os seus contraentes ou promitentes.

Com efeito, importa realçar que a eficácia do contrato pode decorrer do cumprimento ou incumprimento contratual, tendo em atenção as consequências jurídicas inerentes ao tipo contratual em si. Assim, para efeitos de delimitação do estudo, convém assinalar que interessa a abordagem referente à eficácia do contrato-promessa de compra e venda em face do incumprimento contratual quer em sentido lato, quer em sentido estrito.

Nos dizeres de Antunes Varela, o contrato-promessa de compra e venda, por via da regra, produz efeitos meramente obrigacional, ou seja, *inter partes*, entendendo-se ser o seu efeito natural, estando imanente o primado da força vinculativa dos contratos ínsito nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC, sendo que o contrato só produz efeitos jurídicos contra terceiros nos termos e condições predefinidas pelo legislador.⁵⁶

No mesmo sentido, Almeida Costa, da celebração do contrato promessa de compra e venda decorre efeitos meramente obrigacionais, ou seja, *inter partes*, sem prejuízo de

⁵⁵ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA. *Direitos Reais*, Coimbra: Editora Almedina, p. 141.

⁵⁶ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 328-329.

puderem atribuir eficácia real, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º do CC.⁵⁷

Na concepção de Sousa Antunes, por efeito do princípio da força vinculativa, as fontes das obrigações geram o dever de prestar e o direito correspondente, que se traduz no vínculo jurídico autonomizável da sua origem. Porquanto, no quadro do desenvolvimento e execução dos contratos, relativamente, à sua eficácia, vigora o disposto nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC, sendo que entre as partes, plenamente válido e eficaz, o contrato tem a força de uma lei imperativa para os mesmos.⁵⁸

Com base nas lições de Pinto Oliveira, diz-se que o contrato-promessa de compra e venda é um verdadeiro direito de crédito e deste modo, vincula apenas os seus contraentes, o denominado efeito jurídico *inter partes*, em oposição aos chamados direitos reais. Com efeito, trata-se de um direito só oponível *inter partes*.⁵⁹

No que concerne ao contrato-promessa de compra e venda, em regra, vigora o efeito meramente relativo ou obrigacional, dada disciplina normativa do disposto nos termos do art. 410.º, conjugado com o art. 441.º, 830.º e 406.º, nº 2 todos do CC, porém, com base o disposto no art. 413.º e 421.º ambos do mesmo diploma legal antedito, decorre que os promitentes podem atribuir eficácia real à promessa de alienação ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo.

Deste modo, considera-se que o contrato-promessa de compra e venda pode ter efeitos meramente obrigacional, enquanto efeito regra, ou seja supletivo, porém, excecionalmente, os promitentes podem atribuir eficácia real, nos termos do art. 413.º do CC.

Por conseguinte, dadas especificidades do instituto jurídico do contrato-promessa de compra e venda, importa considerar que o não cumprimento do contrato, em princípio, implica a resolução do contrato e as respetivas consequências inerentes.

1.10.1. EFICÁCIA OBRIGACIONAL E REAL DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

⁵⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 408.

⁵⁸ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 191.

⁵⁹ Cfr. Nuno Manuel Pinto OLIVEIRA. *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 15.

Antes demais importa considerar que os contratos produzem efeitos meramente obrigacionais, tal decorre do disposto nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC, segundo o qual “em relação a terceiros, o contrato só produz efeitos nos casos e termos especialmente previstos na lei.”⁶⁰

Com base nas lições de Gravato Morais, ao contrário do disposto nos termos do art. 413.º do CC, em regra, da celebração do contrato-promessa de compra e venda decorrem efeitos meramente obrigacionais, ou seja, relativos ou *inter partes*, significando que a respeito do cumprimento e em caso de incumprimento contratual, por interferência de terceiras pessoas, não é oponível, o que, traduz o efeito obrigacional ou relativo.⁶¹

Segundo, Almeida Costa, defende-se a perspectiva segundo a qual o contrato-promessa de compra e venda, via de regra, ou seja, supletivamente, produz efeitos *inter partes*, sendo este o seu efeito natural, quer significar que sempre que os seus contraentes não lograrem em cumprir, escrupulosamente, os pressupostos predeterminados no art. 413.º do CC, significa que o contrato produz efeito *inter partes*, em decorrência do disposto no art. 410.º, conjugado com os arts. 406.º, nº 2, 441.º e 830.º todos do CC.⁶²

Com efeito, para referir, por exclusão de partes, se eventualmente, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda os promitente nada disserem, ou não lograrem em cumprir com os pressupostos previstos no art. 413.º do CC, assim, o contrato-promessa de compra e venda produz efeitos meramente obrigacional e, deste modo, caso haja incumprimento contratual por interferência de terceiros, não é oponível a terceiras pessoas, tão somente que o promitente fiel tem a faculdade de exigir uma pretensão creditícia pelo não cumprimento definitivo, culposamente, imputável ao devedor, desde que alegue e demonstre o prejuízo suportado pelo não cumprimento.⁶³

⁶⁰ Só nos casos especialmente previstos por lei os contratos produzem efeitos contra terceiros, funcionando a regra do efeito meramente obrigacional, ou seja, “*inter partes*”. Quer significar que o contrato-promessa de compra e venda não se opõe contra terceiras pessoas.

⁶¹ *Ibidem*, p. 47.

⁶² Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 409. Parece ser a posição mais acertada de que o contrato-promessa naturalmente produz efeitos obrigacionais, ou seja, dele decorre eficácia entre os partes o contraente, ao contrário da posição defendida por Gravato Morais, quer parecer que a atribuição de eficácia real é excecional, ao passo que o efeito meramente obrigacional é regra, significando que no silêncio das partes, o contrato-promessa deve ser considerado obrigacional, com as devidas exceções ao disposto nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3 do CC.

⁶³ *Ibidem*.

Por conseguinte, no mesmo sentido Antunes Varela, em regra o contrato-promessa produz efeitos *inter partes*. Assim, em caso de incumprimento contratual por interferência de terceiro, tal não é oponível ao terceiro que interfere no cumprimento da obrigação debitória, significando que o promitente-comprador não está protegido contra a interferência de terceiros, salvo o disposto nos termos do art. 413.º do CC, conjugado com o disposto no art. 1410.º do mesmo diploma legal antedito.⁶⁴

Assim, entende-se que eficácia relativa, ou seja, meramente obrigacional *inter partes*, é conatural aos contratos, porém, o mesmo não se diz da eficácia real, visto que depende exclusivamente, da vontade dos promitentes, tal como decorre do disposto no art. 413.º, conjugado com o disposto no art. 406.º, nº 2 do CC.⁶⁵

Por sua vez, com base nas lições de Almeida Costa, nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC, define-se o princípio da eficácia relativa dos contratos, que se traduz na máxima segundo a qual os efeitos contratuais não afetam terceiros, *prima facie*, se restringem às partes, como tais considerado os originários contraentes, os respetivos herdeiros e sucessores a título singular. Pontifica-se a máxima latina, segundo a qual «res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest».⁶⁶(grifo do autor)

Assim sendo, face ao exposto, é mister referenciar que o efeito ou eficácia relativa do contrato-promessa de compra e venda independe de qualquer declaração expressa, sendo esse o seu efeito natural, visto que em regra, os contratos produzem efeitos relativos entre os contraentes, porém, o mesmo não se diz relativamente ao efeito ou eficácia real, que deve ser atribuída pelos contraentes, por força do disposto nos termos do art. 413.º do CC.

1.11. SINAL

Seguindo as lições de Calvão da Silva, percebe-se que o sinal é uma coisa, por sua vez, normalmente, uma quantia pecuniária, que um dos contraentes entrega ao outro no

⁶⁴ Cfr João de Matos Antunes VARELA, op. cit., pp. 328-330.

⁶⁵ Cfr. Álvaro MOREIRA & Carlos FRAGA. pp. 43-46, 2010.

⁶⁶ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, op. cit., p. 313. Diz-se a respeito do enunciado que “ninguém se torna credor ou devedor contra vontade própria ou sem o concurso da mesma, na medida em que o nascimento dos créditos e das dívidas pertença ao âmbito da autonomia da privada. Assim, considera-se que o contrato só produz efeitos relativamente a terceiros, favorecendo-os ou prejudicando-os, isto é, nos casos previstos nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC.

momento da celebração do negócio ou em momento posterior, isto é, no contrato-promessa de compra e venda, ou noutros contratos onerosos, em conformidade com o disposto nos termos do art. 441.º, conjugado com o art. 939.º ambos do CC⁶⁷.

Com base nas lições de Sousa Antunes, o sinal resulta de uma convenção que permite às partes fixar as consequências da falta de cumprimento da prestação. Por sua vez, pode ser confirmatório ou penitencial, porquanto é confirmatório nas situações em que visa garantir o cumprimento do contrato pelo promitente-comprador, sendo uma prova da seriedade e compromisso por si assumido diante do promitente-comprador; o sinal penitencial se reporta a antecipação do incumprimento do compromisso assumido pelas partes, isto é, caso não logrem em celebrar o contrato prometido, quer seja na hipótese de o autor do sinal se arrepender, quer seja o promissário decida em incumprir o contrato-promessa.⁶⁸

Segundo as lições de Inocência Galvão Telles, o sinal no domínio do contrato-promessa de compra e venda, é um modo de determinação antecipada (determinação «à forfait») da indemnização devida pelo incumprimento contratual, sendo que a sua perda ou restituição em dobro supõe a violação de uma obrigação por facto imputável ao devedor.⁶⁹

Importa considerar que o sinal é um elemento accidental do contrato, também designado por acessório, resulta do princípio da autonomia da vontade privada, quanto a liberdade de fixação do conteúdo do negócio jurídico, ancorado nos termos do art. 405.º, nº 1 e 2 conjugado com o disposto nos termos do art. 441.º e 442.º todos do CC. Por conseguinte, o princípio da autonomia privada/liberdade de fixação do conteúdo faculta aos contraentes a liberdade de incluírem cláusula contratuais que lhes aprouver.⁷⁰

No mesmo sentido, Vicente Marques, segundo o qual é defensável a ideia pela qual o sinal costuma ser inserido no contrato-promessa como sendo uma cláusula acessória. Assim, a sua inserção no contrato-promessa de compra e venda representa a vontade dos seus contraentes que conscientemente se vinculem aos efeitos jurídicos do regime do instituto jurídico em si.⁷¹

⁶⁷ Cfr. João Calvão da SILVA. Sinal e o Contrato-Promessa. 15.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 83.

⁶⁸ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, pp. 250-251

⁶⁹ Cfr. Inocência Galvão TELLES. Direito das Obrigações. 7.ª Edição. Reimpressão. Portugal: Coimbra Editora, 2010, p. 131.

⁷⁰ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, pp. 149-150.

⁷¹ Cfr. António Vicente MARQUES, *op. cit.*, pp. 119-120.

Assim sendo, segundo as lições de Antunes Varela:

O sinal consiste na coisa (dinheiro ou outra coisa fungível ou não fungível) que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, como prova da seriedade do seu propósito negocial e garantia do seu cumprimento, ou como antecipação da indemnização devida ao outro contraente, na hipótese de o autor do sinal se arrepender do negócio e voltar atrás, podendo a coisa entregue coincidir (no todo ou em parte) ou não com o objeto da prestação devida *ex contractu*.⁷²[grifo do autor]

Com base nos ensinamentos de Abílio Neto e Herlander Martins, sustenta-se que o sinal é uma coisa entregue por um dos contraentes ao outro, no momento do contrato, ou em momento posterior, como garantia do cumprimento. Por conseguinte, diz-se que o sinal cujo, fim visa assegurar o integral cumprimento da convenção, terá de consistir em dinheiro ou coisa fungível ou suscetível de restituição em dobro.⁷³

No mesmo segmento, Sousa Antunes, para quem, o sinal desempenha funções de relevo no desenvolvimento do contrato-promessa de compra e venda, porquanto visa a garantir a antecipação da indemnização, por incumprimento contratual dos promitentes, sendo que pode ser penitencial, confirmatório ou confirmatório-penal, visto que o sinal confirmatório decorre dos termos do art. 442.º do CC, assistindo ao credor o recebimento de uma indemnização calculada nos termos do artigo acima mencionado ou requerer a execução específica, outrossim, nos termos do art. 442.º, nº 2 do CC, o sinal penitencial, a legitimidade de um arrependimento afasta a possibilidade de execução específica, constituindo a perda do sinal ou a sua restituição em dobro.⁷⁴

No mesmo sentido, com base nas lições de Gravado Moraes, no âmbito do contrato-promessa o sinal pode ser penitencial, confirmatório-penal e sinal penitencial. Deste modo, enquanto penitencial, o sinal consiste na entrega da coisa total ou parcialmente, cuja verificação representa uma forma de antecipação da indemnização, tal como acontece a título de exemplo no contrato-promessa de compra e venda, por força do disposto nos termos do art. 442.º, nº 2 do CC, funcionando como contrapô-lo do

⁷² Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 312. Considera-se que no primeiro caso dá-se o nome de às arras, também designado por sinal confirmatório, tal como antigamente o designavam, ao passo que no segundo caso, designa-se por sinal penitencial, pelo que neste caso representa a penitência ou o castigo do arrependimento a que os contraentes se sujeitam, quanto a conclusão do contrato-promessa de compra e venda.

⁷³ Cfr. Abílio NETO & Herlander MARTINS. *Código Civil Anotado – Legislação Complementar*. 6ª Edição, atualizada. p. 243.

⁷⁴ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 252.

incumprimento definitivo do contrato-promessa, pois é um instrumento de liquidação antecipada da indemnização.⁷⁵

Outrossim, segundo Menezes Leitão, assevera-se que o sinal assume exclusivamente natureza confirmatória-penal, tal como mesmo nos casos em que funcione como convenção em contrário à execução específica, porém, nunca assumindo como preço de arrependimento, deste modo, ressalta-se que só pode ser exigido pelo contraente (credor), funcionando como predeterminação das consequências do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda.⁷⁶

Em conformidade com os ensinamentos de Menezes Cordeiro, o sinal também pode ser confirmatório-penal e sinal penitencial, nessa medida, diz-se que o sinal pode ter simultaneamente natureza confirmatória-penal e sinal penitencial, nas situações em que atuar como preço do arrependimento, dado que confere consistência ao contrato-promessa de compra e venda e atua como indemnização pelo não cumprimento definitivo do respetivo contrato promessa de compra e venda, caso em que um dos contraentes se torne inadimplente.⁷⁷

Entretanto, pelo exposto, convém reafirmar que o sinal consiste na entrega de dinheiro ou outra coisa fungível ou infungível, que o um dos contraentes faculta ao outro, quer seja no momento da celebração ou posterior a celebração do contrato-promessa, com vista a reafirmar a sua idoneidade ou seriedade no cumprimento da obrigação contratual, ou com vista a antecipar a indemnização, em caso de não cumprimento culposos, sendo que resulta do princípio da liberdade de fixação do conteúdo do negócio jurídico.

⁷⁵ Cfr. Gravat de Fernando MORAIS, *op. cit.*, pp. 64-65. Em princípio, defende-se que a colocação do sinal no contrato-promessa de compra e venda afasta o funcionamento do instituto jurídico da execução específica, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC. Por conseguinte, assevera-se que o regime jurídico sinal, insito nos termos do art. 442.º, nº 2 do diploma legal antedito, tem virtualidade apenas em caso de se verificarem os pressupostos do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, funcionando como meio de liquidação antecipada da indemnização, em virtude do incumprimento contratual.

Com efeito, diz-se que o instituto jurídico em questão tem razão de ser, porquanto, além de funcionar como garante do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, também, faculta as partes contraentes o direito de arrependimento, na medida em que em caso de arrependimento, simplesmente, o promitente-comprador perde o sinal prestado, ao passo que se for o promitente-vendedor, deve restituir o sinal em dobro, deste modo, trata-se de uma cláusula que fixa previamente a contrapartida da indemnização.

⁷⁶ Cfr. Luís Manuel Menezes LEITÃO, (...) *apud* Fernando de Gravat MORAIS, *op.cit.*, pp. 65-65.

⁷⁷Cfr.. António Menezes CORDEIRO (...) *apud* Fernando de Gravat MORAIS, *op.cit.*, pp. 65-65

1.11.1. SINAL CONFIRMATÓRIO E SINAL PENITENCIAL: NATUREZA JURÍDICA DO SINAL

Com base nos termos do art. 441.º, em conjugação com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 2 ambos do CC, considera-se que o sinal pode ser confirmatório e penitencial. Com efeito, importa considerar que o sinal penitencial decorre do disposto nos termos do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte do CC, na medida em que quando for penitencial a coisa entregue é perdida pelo contraente que a entregou, caso queira desistir do negócio, ao passo que se for o promitente que a recebeu, o mesmo restitui em dobro.⁷⁸

O sinal penitencial tem carácter de uma pena e funciona como princípio de pagamento, caso o contrato seja cumprido, porém, quando há incumprimento contratual o sinal funciona à semelhança de uma cláusula penal, que se traduz na fixação da indemnização pelo não cumprimento imputável ao devedor. Por conseguinte, não havendo culpa relativa ao não cumprimento, defende-se a aplicação do disposto nos termos do art. 795.º do CC.⁷⁹

Segundo Ana Prata, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda o sinal tem carácter de uma “cláusula contratual acessória” típica, ou seja, que corporiza uma obrigação acessória, porquanto a sua constituição tem natureza real. Por conseguinte, no âmbito do contrato-promessa o sinal pressupõe a entrega de uma coisa, sendo que no quadro do contrato-promessa de compra e venda, consiste na entrega de uma quantia pecuniária, em conformidade com o disposto no art. 441.º, conjugado com o disposto no art. 442.º, nº ambos do CC.⁸⁰

Assim sendo, com base no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no Processo nº 118/2001.L1-6, datado de 30-04-2009, Relatora: Fátima Galante, disponível em www.dgsi.pt, sustentou-se que:

Os autores vêm divergindo quanto à natureza do sinal no nosso direito civil, permanecendo tal questão como controvertida. Assim, para Galvão Telles, o sinal, tal como é delineado pela nossa legislação, tem em vista confirmar e consolidar o contrato celebrado, sujeitando o inadimplente a uma indemnização predeterminada (arras

⁷⁸ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.*, p. 194. É necessário que haja incumprimento definitivo imputável ao devedor.

⁷⁹ *Ibidem*, p. 187.

⁸⁰ *Ibidem*.

confirmatórias) [2]. Já para Menezes Cordeiro, o regime vigente procedeu à junção das diversas funções do sinal, tendo o mesma natureza confirmatória-penal, na medida em que dá consistência ao contrato e funciona como indemnização, e natureza penitencial, quando funcionar como preço do arrependimento [3]. Calvão da Silva defende que o sinal tem, natureza confirmatória, podendo ter carácter penitencial se as partes assim o pretenderam [4].

Seja como for e independentemente do melhor entendimento sobre a mais exata natureza do sinal, no contrato-promessa em especial, tendo o mesmo, ao que se crê, pelo menos, natureza penal-confirmatória, tem como função, além da coerção ao cumprimento, a da determinação prévia da indemnização devida em caso de incumprimento, configurando-o, assim, com uma natureza análoga à da cláusula penal, *com a diferença de naquele existir um depósito prévio* [5].

No mesmo sentido, Sousa Antunes, segundo o qual em face do disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC, decorre uma presunção favorável à natureza penitencial do sinal. Deste modo, refere-se que o sinal desempenha a função de convenção em contrário à execução específica, outrossim, a favor deste entendimento busca-se a 1.ª parte do nº 3 do art. 442.º do CC, que faculta ao promitente fiel o direito de exigir à execução específica em alternativa aos direitos que lhe são conferidos pelo regime do sinal

Em suma, o sinal é um modo de determinação antecipada da indemnização devida pelo incumprimento de um contrato-promessa e visa garantir tal indemnização, independentemente da existência de danos, dispensando as partes da sua alegação e prova.

Na verdade, integrando-se o nº 4 do art. 442º do CC no regime do sinal confirmatório/penal, concretiza o princípio geral contido no art. 811º/2 do CC, em que a cláusula penal obsta a que o credor exija a indemnização pelo dano excedente, salvo se for outra a convenção das partes.

Com o sinal, as obrigações derivadas do incumprimento, têm um objeto prévia e inalteravelmente fixado, encontrando-se o seu quantum fixado de forma tendencialmente inalterada, tendencialmente insensível à extensão dos danos efetivamente verificados, prescindindo até a obrigação do seu pagamento da ocorrência de quaisquer prejuízos [6].

Contudo, pelo incumprimento dum contrato-promessa, podem resultar danos patrimoniais e não patrimoniais ressarcíveis e que não se mostrem suficientemente

cobertos pela restituição do sinal em dobro, e a lei ressalva a possibilidade de as partes convencionarem uma indemnização suplementar, através de uma cláusula penal (art. 810.º, nº 1 do CC), por esse eventual incumprimento.

Na concepção de Gravato Morais, a natureza penitencial do sinal parece atuar nas promessas de compra e venda em que não está em causa a transmissão ou constituição de edifício ou de fração autónoma dele, em conformidade com o disposto no art. 441.º do CC. Assim, parece que a existência de um obstáculo à execução específica, a par da fixação do valor do arrependimento, em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º do CC, reforça o respetivo entendimento.⁸¹

Outrossim, relativamente ao contrato-promessa de compra e venda, nos termos do art. 410.º, nº 3 do CC, apesar do funcionamento da presunção do sinal, tratando-se de promessa de compra e venda, diversamente, não se pode impedir a sua execução específica, dada a imperatividade prevista nos termos do art. 830.º, nº 3 do CC, razão pela qual o sinal passa a assumir parcialmente a natureza *confirmatório-penal*.⁸²

Assim, face ao exposto, julga-se que no contrato-promessa de compra e venda o sinal visa a fixação antecipada da indemnização (garantia) pelo não cumprimento contratual, pode desempenhar dupla função, isto é, penitencial, confirmatória-penal e apresenta similitudes com a cláusula penal ou pena convencional, diferindo pela entrega antecipada da coisa.⁸³

Entretanto, no ordenamento jurídico pátrio o sinal, sendo confirmatório ou penitencia tem natureza de uma obrigação acessória para os contraentes, que se traduz na fixação do *quantum* indemnizatório, em caso de incumprimento imputável ao devedor, ou princípio de pagamento, em caso de cumprimento contratual.

1.11.2. PRESUNÇÃO DE SINAL ART. 441.º DO CC

⁸¹ Cfr. Fernando de Gravato MORAIS, *op. cit.*, p. 66.

⁸² *Ibidem*.

⁸³ O é uma cominação pelo não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, pode ser inserido no contrato-promessa no momento da sua celebração ou depois, tem carácter obrigacional, produz eficácia meramente relativa entre os contraentes. Neste particular os contraentes fixam antecipadamente cominação pecuniária pelo não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, a semelhança da cláusula penal é uma pena convencional, com a especificidade de que deve ser entregue anteriormente a verificação do incumprimento do contrato, ao passo que na cláusula penal a entrega pecuniária pelo incumprimento acontece posteriormente a verificação do incumprimento contratual.

Com efeito, decorre do disposto nos termos do art. 441.º do CC que “no contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.

Segundo Abílio Neto e Herlander Martins, a presunção prevista nos termos do art. 441.º do CC, é “*juris et de jure*”, significando que se inadmite prova do contrário, porém, o legislador não coarctar a liberdade de os contraentes convencionarem o contrário, à luz do princípio da liberdade de fixação do conteúdo negócio jurídico, nos termos do art. 405.º, nº 1 do CC, ademais é indiferente que o sinal seja inferior ou superior ao valor da prestação devida.⁸⁴

Por conseguinte, por força do disposto nos termos do art. 440.º do CC entende-se por antecipação do cumprimento “se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincidindo, no todo ou em parte com a prestação a que fica adstrito, é entregue havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiseram atribuir à coisa entregue o carácter de sinal.”.

Por sua vez, torna-se necessário questionar se o disposto nos termos do art. 440.º do CC, é aplicável ao contrato-promessa de compra e venda.

Com efeito, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 2030/14.6T8BRG.G2. S1, Relator: Hélder Almeida, disponível em www.dgsi.pt, discutiu-se se efetivamente no contrato-promessa de compra e venda, cuja promessa exige escritura pública, é necessário que o funcionário notarial incumbido e investido de poderes para lavrar a escritura pública deve atestar a entrega do valor monetário entregue a título sinal.⁸⁵

Considerou-se que o disposto nos termos do art. 440.º⁸⁶ do CC, é inaplicável ao contrato-promessa de compra e venda, porquanto, torna-se necessário ressaltar que de acordo com o disposto nos termos do art. 441.º do mesmo diploma legal acima

⁸⁴ Cfr Abílio NETO & Herlander MARTINS, *op. cit.*, p. 243.

⁸⁵ Cfr. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - datado de 2030/14.6T8BRG.G2. S1, Relator: Hélder Almeida, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 27.06.2025, pelas 18:30.

⁸⁶ Importa considerar que o disposto nesse preceito legal é aplicável ao contrato de compra e venda na medida em que no contrato-promessa de compra e venda não funciona, ou seja, não é compatível, visto que o legislador, nos termos do art. 441.º do CC, exige a entrega de uma quantia monetária “soma em dinheiro”, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço. Quer significar, que as partes só podem afastar a presunção “*juris et de jure*” mediante convenção expressa em contrário, obedecendo a forma prescrita legalmente para o contrato promessa, sob pena de não lograr com sucesso.

mencionado, a coisa entregue deve ser quantia “dinheiro” suscetível de restituição em dobro.

Ora, estatuidando o acima transcrito art. 440.º que, “salvo o caso de as partes terem querido atribuir à coisa entregue o carácter de sinal, esta entrega é apenas havida como antecipação total ou parcial do cumprimento”, o art. 441.º, por seu turno, conquanto estabelecendo a presunção, em sede de contrato promessa de compra e venda – como é o caso do ora em consideração -, de que tem carácter de sinal toda a coisa entregue ao promitente vendedor a título de antecipação ou princípio de pagamento, exige, no entanto, que essa coisa consista em “quantia”, ou seja, em soma monetária, em dinheiro.⁸⁷

Face ao exposto, julga-se pertinente referenciar que no contrato-promessa de compra e venda, não se aplica o disposto nos termos do art. 440.º do CC, porquanto, o legislador é peremptório, no artigo. 441.º do diploma legal retro mencionado, visto que o sinal referido equivale a uma quantia “soma em dinheiro” ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento parcial do preço, salvo se os contraentes convencionarem expressamente o contrário, trata-se de uma presunção inelidíveis “juris et de jure.”

1.11.3. FUNÇÃO E FINALIDADE DO SINAL NO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Segundo as lições de Calvão da Silva, percorrido o regime jurídico do sinal, isto é, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, vale destacar que o sinal confirmatório desempenha dupla tarefa (função):

(i) Coerção ao cumprimento

Por conseguinte, com acessória estipulação real *quoad constitutionem*, que se traduz na entrega de uma coisa ao promitente-vendedor “accipiens” para sua constituição, o sinal constitui indireta medida de coerção ao cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (prévia ou contemporaneamente) celebrado.⁸⁸

⁸⁷ Cfr. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - datado de 2030/14.6T8BRG.G2. S1, Relator: Hélder Almeida, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 27.06.2025, pelas 18:30.

⁸⁸ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, pp. 137-138.

Por conseguinte, o sinal visa garantir o cumprimento efetivo do contrato-promessa de compra e venda, traduz um voto de confiança no vínculo firmado entre os contraentes, visto que quem presta o sinal se compromete a cumprir e quem recebe também o faz com a convicção de que o promitente-comprador pretende a conclusão do negócio, deste modo, observando o disposto nos termos do art. 441.º, em conjugação com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 2 ambos do CC. É necessário afirmar que a entrega do sinal pode sinalizar o prelúdio do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda.⁸⁹

Assim, pelo compromisso assumido pelos promitentes, o sinal acaba sendo uma mola impulsionadora para o cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, posto que o “accipiens” vê na entrega do sinal uma garantia e um reforço da obrigação contratual do “tradens”, visando assegurar direta e indiretamente o cumprimento do contrato-promessa de compra e venda. Assim, para o “tradens” a entrega do sinal é uma evidência de que o “accipiens” se compromete ao cumprimento da sua obrigação, em virtude da consequência sancionatória que decorre da violação do contrato-promessa de compra e venda sinalizado, em conformidade com o disposto no art. 441.º e 442.º, nº 2 ambos do CC.⁹⁰

Com base nas lições de Abílio Neto e Herlander Martins, no contrato-promessa de compra e venda, o sinal tem por finalidade assegurar o cumprimento da obrigação convencionada pelos contraentes, em conformidade com o disposto nos termos do art. 441.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 442.º, 410.º, nº 3 e 830.º, nº 3 todos do CC.⁹¹

(ii) Determinação prévia da indemnização em caso de não cumprimento

Seguindo as lições de Calvão da Silva, diz-se que o sinal constitui também a fixação preventiva e convencional da indemnização devida, em virtude de não cumprimento imputável a um dos contraentes (promitentes). Deste modo, caso a finalidade coerciva do sinal conducente ao cumprimento do contrato não for alcançada, então, o sinal determina o *quantum* indemnizatório, por conta do não cumprimento culposos, independentemente, do montante ou da existência do dano efetivo.⁹²

⁸⁹ *Ibidem*.

⁹⁰ *Ibidem*.

⁹¹ *Ibidem*.

⁹² Cfr. João Calvão da Silva, op. cit., pp. 137-138.

No mesmo diapasão, Sousa Antunes, sustenta-se que o sinal desempenha função indenizatória (fixa o montante indenizatório pelo incumprimento contratual) e função compulsória (compelindo o devedor a cumprir, pela fixação de um valor que excede os danos previsíveis).⁹³

No mesmo sentido, Inocêncio Galvão Telles, diz-se que a semelhança da cláusula penal compensatória, no domínio do contrato-promessa de compra e venda, o sinal, consiste na prefixação convencional da indemnização a satisfazer em caso de resolução do contrato por incumprimento. Com efeito, em princípio o faltoso não pode se opor a respetiva sanção, com pretexto de que não há prejuízos suportados pelo credor, ou porque o mesmo é bastante oneroso para si.⁹⁴

Para Maria Helena Diz, além das funções acima mencionadas, o sinal também desempenha função de antecipação do pagamento do preço, sendo que o valor entregue será imputado ao pagamento antecipado do preço convencional, em conformidade com o disposto nos termos do art. 440.º do CC.⁹⁵

Contudo, diz-se que o sinal tem como finalidade reforçar o vínculo sinalagmático entre os contraentes, bem como garantir o seu cumprimento, pela coerção indireta que exerce sobre o devedor, não obstante constitui também a prévia fixação preventiva do quantum indenizatório, em virtude do não cumprimento imputável ao devedor, independentemente, do montante e do dano efetivo suportado pelo promitente fiel, sendo que também traduz o pagamento antecipado do preço convencional.

1.12. CLÁUSULA PENAL

Prima facie, importa referenciar que o regime jurídico da cláusula penal está consagrado em especial, nos termos do art. 810.º a 812.º do CC. Trata-se de um instituto jurídico do Direito Civil, no quadro do Direito das Obrigações, pelo qual os particulares podem lançar mãos ao abrigo do primado da liberdade de fixação do conteúdo dos contratos ou negócios jurídicos, tal como decorre dos termos do art. 405.º, nº 1 do CC.

⁹³ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, op. cit., pp. 250-256.

⁹⁴ Cfr. Inocêncio Galvão TELLES, op. cit., p. 130.

⁹⁵ Cfr. Maria Helena DINIZ. Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 29. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

Assim, nos termos do art. 810.º, nº 1 do CC, diz-se que “as partes podem, porém, fixar por acordo o montante da indemnização exigível: é o que se chama cláusula penal.”

Como assevera Antunes Varela, a cláusula penal ou pena convencional é o reforço ou predeterminação das sanções contra o não cumprimento. Assim, no dizer de Antunes Varela, a cláusula penal é estipulação pela qual as partes fixam o objeto da indemnização exigível.⁹⁶

Na concepção de Almeida Costa, entende-se que à indemnização a que se refere o legislador, nos termos do art. 810.º, nº 1 do CC, traduz-se numa pena convencional, embora se exclua tratar-se de uma pena num sentido técnico-jurídico, a que se liga a ideia repressiva ou preventiva e não a da própria reparação de danos.⁹⁷

Com base nas lições de Stolze Gagliano e Pamplona Filho, a cláusula penal é um pacto acessório, pelo qual as partes de determinado negócio jurídico fixam, previamente, a indemnização devida em caso de incumprimento culposos da obrigação principal, de alguma cláusula do contrato ou em caso de mora.⁹⁸

Segundo Leal Carmo, entende-se por cláusula penal, a cláusula acessória pela qual se fixa, em momento anterior ao incumprimento, os pressupostos da responsabilidade debitória, mas também do montante da indemnização exigível com fundamento nesse eventual incumprimento. Por conseguinte, a cláusula penal pode desempenhar função de limitação ou de agravamento da responsabilidade.⁹⁹

Para De Plácido e Silva, Pontes de Miranda, “também chamada de pena convencional, consiste na disposição aceita pelas partes contraentes, em virtude da qual, na falta de cumprimento da obrigação ou obrigações insertas no contrato, fica a parte contraventora sujeita ao pagamento da pena pactuada.”¹⁰⁰

No mesmo sentido o Acórdão da Relação de Coimbra, datado de 15.12.2016, proferido no Proc. 1/15.4T8PCV.C1, disponível em www.dgsi.pt, considerou-se que a cláusula penal é uma convenção pela qual as partes fixam antecipadamente – isto é, antes de ocorrer o facto constitutivo da responsabilidade – uma determinada prestação que o

⁹⁶ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *Das Obrigações em Geral*. Reimpressão da 7ª Edição de 1997. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2010, p. 139.

⁹⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 793-794.

⁹⁸ Cfr. Pablo Stolze GAGLIANO & Pamplona de Rodolfo FILHO, *Novo Curso de Direito Civil: Obrigações*. 7ª Edição. V. II. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 319.

⁹⁹ Cfr. Cunha Leal CARMO, *Dicionário Jurídico: Contratos e Obrigações*. V. I. Lisboa: Escolar Editora, 2015, p. 42.

¹⁰⁰ Cfr. De Plácido & SILVA, *Vocabulário Jurídico Eletrotónico*. 3ª Edição, Rio de Janeiro: Forense,

devedor deverá satisfazer ao credor em caso de incumprimento das obrigações assumidas (não cumprimento, cumprimento defeituoso ou mora), a lei não permite, por norma, cumular a cláusula penal com a indemnização, segundo as regras gerais (artigo 811.º, nº 1 do CC). Por conseguinte, assevera-se que a cláusula penal em sentido lato diz respeito ao incumprimento definitivo ou tão-só a mora.

Assim, importa reafirmar que a cláusula penal decorre da autonomia da vontade das partes contraentes, em conformidade com o disposto nos termos do art. 405.º, nº 1, conjugado com os arts. 397.º, 810.º e ss do CC. Entretanto, resulta da convenção contratual, segundo a qual os contraentes fixam antecipadamente uma determinada prestação que o devedor deverá satisfazer ao credor em caso de incumprimento das obrigações assumidas (não cumprimento, cumprimento defeituoso ou mora).¹⁰¹

1.12.1. FUNÇÃO E FINALIDADE DA CLÁUSULA PENAL

Segundo Antunes Varela, a cláusula penal desempenha uma dupla função no âmbito da relação jurídico-obrigacional. Com efeito, por um lado, em regra, visa constituir um reforço (um agravamento) da indemnização devida pelo obrigado faltoso, isto, é uma sanção calculadamente superior à que resultaria da lei, para estimular de modo especial o devedor ao cumprimento, razão pela qual se lhe chama pena convencional.¹⁰²

Outrossim, entende-se que a cláusula penal visa reiteradas vezes facilitar ao mesmo tempo o cálculo da indemnização exigível. Com efeito, tal sucede quando os prejuízos a acautelar sejam muitos e de cálculo moroso, quando prejuízos, por natureza, de difícil avaliação ou quando sejam mesmo de carácter não patrimonial.¹⁰³

Seguindo as lições de Antunes Varela, é mister referenciar que a cláusula penal cumpre uma finalidade eminentemente de garantia do credor em face do incumprimento contratual em sentido amplo, visto que consubstancia o reforço ou predeterminação das sanções contra o não cumprimento da obrigação a favor do credor. Com efeito, é um

¹⁰¹ Em regra, não se pode cumular a cláusula penal com a indemnização, segundo as regras gerais, vide nos termos do art. 811.º, nº 1 do CC.

¹⁰² João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 139-141. Neste particular, a cláusula penal é um *plus* relativamente a obrigação de indemnização normal, para que o devedor, receando a sua aplicação, seja menos tentado a faltar ao cumprimento da obrigação, em virtude dos efeitos gravosos da cláusula penal. Na verdade, tem o condão dissuadir o devedor ao inadimplemento da obrigação ou prestação creditícia.

¹⁰³ *Ibidem*.

meio de reação ao incumprimento da obrigação em sentido lato (mora e inadimplemento definitivo), em prejuízo da ilicitude da conduta do devedor, o que, se traduz na antecipação a reação legal contra o não cumprimento, concretizando-se os efeitos práticos da sua aplicação.¹⁰⁴

Como assevera Almeida Costa, no ordenamento jurídico-pátrio, quer seja no que se refere a cláusula penal compensatória ou moratória, quer seja a cláusula penal coercitiva, quer seja a cláusula penal compulsória, em qualquer das modalidades aludidas, cumpre finalidade, ou seja, avulta a fixação antecipada da indemnização mediante a fixação de um valor pecuniário.¹⁰⁵

Como ficou assente no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no Processo nº, datado de Relator: disponível em www.dgsi.p:¹⁰⁶

À cláusula penal assim definida em sentido lato (abrangendo o incumprimento definitivo ou tão só a mora), é-lhe atribuída, normalmente, uma dupla função:

- (i) de liquidação antecipada da reparação dos danos – cláusula penal indemnizatória – em que através da sua previsão, as partes visam exclusivamente fixar a indemnização pela mora, pelo incumprimento definitivo ou defeituoso, dispensando o credor da respetiva prova (quer dos danos quer do nexo de causalidade entre o facto e os danos).
- (ii) uma função coerciva, visando coagir o devedor, mediante a ameaça de uma sanção pecuniária, ao cumprimento pontual das obrigações que assumiu – cláusula penal compulsória.

Assim, compre assinalar que a cláusula penal desempenha dupla função no âmbito das obrigações, visto que por um lado visa a fixação antecipada da pena convencional por decorrência quer seja da verificação da mora ou do incumprimento definitivo. Outrossim, visa pressionar o devedor a cumprir a obrigação, isto é, com recurso a uma ameaça de uma sanção pecuniária, ao cumprimento pontual das obrigações que assumiu.¹⁰⁷

Com base nos escritos de Abílio Neto e Herlander Martins, torna-se necessário ressaltar que a cláusula penal desempenha finalidades incontornáveis no âmbito das obrigações, porquanto, destina-se, em princípio, a reforçar o direito do credor ao cumprimento da

¹⁰⁴ *Ibidem*.

¹⁰⁵ *Ibidem*.

¹⁰⁶ *Cfr.* TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Acórdão proferido no Processo nº 1059/19.2T8OVR.P1, datado de 09-11-2020, Relator: Fernando Almeida, disponível em www.dgsi.pt, consultado aos 10.05.2025.

¹⁰⁷ A denominada cláusula penal coercitiva.

obrigação e, portanto, também visa tornar a indemnização mais gravosa do que normalmente seria exigível, porém, as partes pode se limitar a estipular uma importância intencionalmente inferior ao prejuízo provável, que funcionará como limitação de responsabilidade, uma vez que a indemnização devida será a que tiver sido previamente fixada na pena convencional.¹⁰⁸

Entretanto, a cláusula penal desempenha dupla função, uma vez que funciona como instrumento de reação antecipada do incumprimento da obrigação em sentido lato, bem como funciona como instrumento de coerção do devedor a cumprir a obrigação, prevendo uma pena convencional agravada relativamente ao valor do incumprimento da obrigação. Ademais, destaca-se que a cláusula penal cumpre uma finalidade eminentemente de garantia do credor, visto que consubstancia o reforço ou predeterminação das sanções contra o não cumprimento da obrigação a favor do credor.

1.12.2. REDUÇÃO EQUITATIVA DA CLÁUSULA PENAL

Convém asseverar que nos termos do art. 812.º do CC, o legislador prevê as regras atinentes a redução equitativa do valor da cláusula penal ou pena convencional. Deste modo, com base nos termos do número um do artigo acima mencionado, a cláusula penal pode ser reduzida pelo Tribunal, atendendo a equidade, isto é, sempre que for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente.¹⁰⁹

Segundo Abílio Neto e Herlander Martins, a redução da cláusula penal só pode ter lugar, nas situações em que for manifestamente excessiva, funciona como princípio regra. Deste modo, o devedor (promitente faltoso) não deve pretender pagar indemnização inferior ao valor da pena convencional fixada, porquanto a única limitação ao princípio em si resulta do regime jurídico consagrado nos termos do art. 812.º, nº 1 do CC, quanto a redutibilidade da pena convencional manifestamente excessiva, sendo que, em tal caso, a pena pode ser reduzida, observando-se o primado da equidade.¹¹⁰

Ressalta-se que para efeitos da redução da pena convencional radicam razões de ordem objetiva, visto que a respetiva redução se destina a evitar situações de abusos

¹⁰⁸ Cfr Abílio NETO & Martins HERLANDER, *op. cit.*, p. 437.

¹⁰⁹ É nula qualquer estipulação ao contrário.

¹¹⁰ Cfr. Abílio NETO & Herlander MARTINS, *op. cit.*, p. 439.

manifestamente evidentes, situações de clamorosa iniquidade a que conduzem as penas manifestamente excessiva e francamente exageradas, em face dos danos efetivos, sendo que de outro modo anular-se-iam as vantagens da pena convencional.¹¹¹

Por sua vez, com base nas lições de Almeida Costa, nos termos do art. 812.º, nº 1 do CC, cabe ao Juiz proceder a redução equitativa da pena convencional, sempre que for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente. Deste modo, destaca-se que o regime jurídico atual contraia o interior regime jurídico que previa o princípio da imutabilidade da cláusula penal ou pena convencional.¹¹²

Por conseguinte, ressalta-se que qualquer estipulação dos contraentes a contrário no que se refere a redução da pena convencional, o legislador comina a nulidade tal como dispõe nos termos do art. 812.º, nº 1 última parte do CC. Quer significar que os promitentes no âmbito do contrato-promessa de compra e venda não devem convencionar a irredutibilidade da pena convencional, nas situações de incumprimento contratual imputável ao promitente faltoso.

Considera-se ainda que se tratando de um instituto jurídico voltado aos interesses dos contraentes no âmbito do Direito Civil, tal redução não opera oficiosamente pelo Tribunal, tornando-se necessário que ao abrigo do princípio do dispositivo o interessado requeira, sob pena de violação do princípio do dispositivo, caso o Tribunal reduza oficiosamente. Ademais, em caso de redução da pena convencional o Tribunal não de fixar abaixo do prejuízo efetivo suportado pelo credor, sendo imperativo cumprir esse enunciado, sob pena de nulidade.¹¹³

Assevera-se que apesar de que de modo expresse legislador não fixa limites à redução facultada ao Juiz, porém, parece evidente que, se a pena convencional se refere ao inadimplemento definitivo da prestação ou obrigação principal e constitui a única indemnização do lesado, com base no art. 811.º, nº 2 do CC, em princípio, não pode descer abaixo dos danos reais.

Outrossim, uma outra interpretação revelar-se-ia contrária aos princípios da responsabilidade civil à própria natureza e funcionamento da cláusula penal. Por conseguinte, já não assim, caso a pena convencional se acrescente à indemnização

¹¹¹ *Ibidem*.

¹¹² Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 801. Com efeito, o pedido de redução da pena convencional deve ser mediante uma ação ou exceção perentória

¹¹³ *Ibidem*.

pelo incumprimento definitivo da obrigação, como sucede, a título de exemplo, quando a cláusula penal diz respeito à simples mora.¹¹⁴

Com efeito, para operacionalizar a redução da cláusula penal, na circunstância em que o montante seja consideravelmente excessivo, inexistente qualquer indicação precisa sobre o efeito, porém, sucede, que, o Tribunal deve socorrer-se aos cânones de ponderação, buscando todos os fatores de que disponha para o efeito.

Deste modo, levará em conta, a título de exemplo: os danos previsíveis ao tempo da conclusão do contrato-promessa e efetivo prejuízo sofrido pelo credor; os legítimos interesses dos promitentes, inclusive os não patrimoniais; a natureza do contrato e as condições em que foi realizado, nomeadamente a situação económica e social dos promitentes à data da sua celebração ou o facto de se tratar de um contrato de adesão; o motivo do incumprimento contratual e a boa-fé do devedor, tonando-se importante levar em conta a função compulsória ou meramente indemnizatória que a cláusula penal visa prosseguir no caso em concreto.¹¹⁵

É importante considerar que se os contraentes convencionarem o pagamento do valor inferior abaixo dos danos reais que o credor obtenha, considera-se mesmo aquele valor para efeitos de pena convencional, o que, torna impossível o reforço da pena convencional, contrariamente, sucede com a pena convencional manifestamente excessiva, porquanto esse pode ser reduzida equitativamente por uma questão de justiça se os prejuízos efetivos tidos pelo credor se situarem abaixo da pena convencional, tornando-a manifestamente excessiva.

Entretanto, importa reter que enquanto elemento acessório dos contratos incluindo o contrato-promessa de compra e venda, a pena convencional pode ser reduzida ao abrigo do disposto nos termos do art. 812.º, nº 1 do CC, a requerimento do devedor, caso a mesma fique abaixo dos danos efetivos do credor e se tornar manifestamente excessiva para o devedor, quer em caso de incumprimento integral ou parcial da prestação.

Outrossim, considera-se impossível o reforço da penal convencional, nas situações em que se situar abaixo do dano real suportado pelo credor (promitente fiel), significando que deverá suportar o prejuízo desproporcional a pena convencional.

¹¹⁴ *Ibidem*.

¹¹⁵ *Ibidem*, p. 803.

Ademais, nas situações em que houver incumprimento parcial da obrigação, a redução dever-se-á operacionalizar com base no princípio da proporcionalidade, sob pena de se tornar prejudicial ao devedor caso proceda-se a redução integral sem se ter em conta o primado da proporcionalidade entre o cumprimento parcial da obrigação e o valor da pena convencional.

1.13. DIFERENÇAS E SIMILITUDES ENTRE O SINAL E CLÁUSULA PENAL

Considerando que quer o instituto jurídico do sinal e da cláusula penal aplicam-se na disciplina jurídica do contrato-promessa de compra e venda, visto que podem ser inseridos naquele contrato ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo dos contratos, por força do disposto nos termos do art. 405.º, nº 1, conjugado com o disposto nos termos do art. 441.º e 810 a 813.º todos do CC, importa configurar as principais diferenças existentes entre os dois institutos jurídicos.

Na concepção de Almeida Costa¹¹⁶, o sinal é uma figura próxima a cláusula penal, porém, existe algumas diferenças formais assinaláveis, considerando que na constituição do sinal a entrega da coisa ocorre no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, contrariamente se verifica na cláusula penal, que fixa apenas antecipadamente o valor da indemnização pelo incumprimento contratual, sem se verificar qualquer entrega.

No mesmo sentido, Antunes Varela, segundo o qual o sinal consiste sempre na entrega de uma coisa por um dos contraentes, ao passo que a cláusula penal constitui uma mera convenção, a chamada estipulação acessória da constituição da obrigação; outrossim, o sinal tem função essencialmente distintas, apesar de certas aparências superficiais em contrário, da que toca à cláusula penal, visto que se for confirmatório, o sinal visa garantir apenas a conclusão e a firmeza do contrato-promessa de compra e venda, em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 1 do CC, considerando que

¹¹⁶ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 796.

no contrato-promessa de compra e venda o sinal compreende uma entrega pecuniária, em conformidade com o disposto no art. 441.º do diploma legal acima mencionado.¹¹⁷

Outrossim, considera-se que o sinal pode ter carácter penitencial, nos termos dispostos no art. 442.º, nº 2 do CC, sendo que se o faltoso for o autor o sinal deve ser perdido a favor do promitente-vendedor, ao passo que se o faltoso for o promitente-vendedor, restitui o sinal em dobro, não porque haja um facto ilícito da sua parte (uma violação da relação contratual), mas como um custo convencional do direito que ele exerceu.¹¹⁸

Ademais, o sinal tanto pode consistir na entrega de uma ou coisa ou quantia em dinheiro, isto é, nos termos gerais, nos termos do art. 440.º e 442.º, nº 1 ambos do CC, considerando que para efeitos do contrato-promessa de compra e venda, nos termos do art. 441.º do diploma legal acima mencionado, releva a entrega monetária, sendo que não é havido como sinal qualquer entrega que difere a pecúnia.

Para Almeida Costa, o sinal diverge da cláusula penal enquanto se aproxime da natureza de *arra* ou multa penitencial correspondente ao direito de arrependimento ou possibilidade de desistência do contrato, ao passo que a cláusula penal visa sancionar o devedor pelo não cumprimento da obrigação a si imputável.¹¹⁹ Deste modo, segundo Antunes Varela, a cláusula penal funcional como uma pena convencional a semelhança da pena criminal, figura com a qual se aproxima, na medida que o faltoso, tem carácter repressivo ou punitivo e pontifica o direito criminal.¹²⁰

Outrossim, importa assinalar que existem similitudes assináveis entre o sinal e a cláusula penal, deste modo destaca-se que quanto o sinal, quanto a cláusula penal estão são elementos accidentais do contrato-promessa e dos contratos em geral; visam essencialmente garantir o cumprimento da obrigação ou prestação debitória; vinculam apenas os contraentes; têm carácter pecuniário; fixam o montante indemnizatório em caso de não cumprimento contratual em sentido lato; funcionam para efeitos de não cumprimento da obrigação.

¹¹⁷ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 141. No contrato-promessa de compra e venda tem carácter de sinal toda quantia em dinheiro entregue ao promitente-vendedor, em conformidade com o disposto nos termos do art. 441.º do CC, considerando-se que para o efeito, caso os contraentes concluem o contrato ou negócio jurídico em si, o sinal (dinheiro) torna-se imputável a preço clausulado e deste modo ressalta-se o seu carácter confirmatório.

¹¹⁸ *Ibidem*.

¹¹⁹ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 796.

¹²⁰ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 140.

Assim, em guisa de conclusão, considera-se importante reter que existe diferenças e similitudes assinaláveis entre a cláusula penal e o sinal. Porquanto, ambos os institutos jurídicos pontificam a acessoriedade do contrato-promessa e dos contratos em geral, resultam da vontade deliberada e expressa dos seus contraentes, respeitante as formalidades inerentes ao contrato promessa, sendo que o sinal consiste na entrega monetária antecipada ou a posterior conclusão do contrato, sendo que a cláusula penal consiste na fixação atempada do valor da indenizatório, isto é, a quando da celebração do contrato.

1.13.1. FUNCIONAMENTO DO SINAL E DA CLÁUSULA PENAL

No contrato-promessa de compra e venda à existência do sinal e da cláusula penal, em princípio, nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC, constitui um verdadeiro obstáculo à execução específica. Sucede, porém, que, nos termos do número três do artigo acima mencionado e, por força do disposto no nº 3 do art. 410.º do mesmo diploma legal antedito, quer à existência do sinal, quer à existência da cláusula penal, não afasta à execução específica, constituindo uma exceção a regra prevista no nº 1 e 2 do art. 830.º do CC.

Em princípio, a existência de sinal e da cláusula penal obsta a que o promitente fiel exija qualquer outra indemnização pelo não cumprimento da obrigação, em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte, conjugado com o disposto nos termos do art. 811.º, nº 2 ambos do CC, sendo que no caso da cláusula penal o credor não pode exigir uma indemnização superior ao valor da pena convencional, salvo se outra for a vontade dos contraentes, mediante uma cláusula expressa no contrato, sendo que também não deve exigir uma indemnização acima do valor do prejuízo suportado, em conformidade com o disposto no nº 3 do art. 811.º do CC. Por conseguinte, no caso do sinal, excepcionalmente, pode exigir o valor do preço em alternativo, o sinal e o preço pago, por força do disposto na 2.ª parte do nº 2 do art. 442.º do CC.

Quanto ao sinal e à cláusula penal, importa referenciar que no que se refere ao sinal o promitente pode exigir cumulativamente o pagamento do sinal em dobro ou em singelo e os prejuízos resultantes da mora culposa do faltoso, desde que consiga demonstrar os danos moratórios, porquanto o mesmo se diz da cláusula penal, posto que o

promitente fiel pode exigir cumulativamente o pagamento da cláusula penal em virtude do não cumprimento definitivo e dos prejuízos resultantes da mora no cumprimento, em conformidade com o disposto no art. 442.º, nº 2, conjugado com os arts. 811.º 804.º a 808.º, 798.º e 799.º todos do CC.

Assim sendo, em princípio, o sinal e cláusula penal no contrato-promessa de compra e venda constituem verdadeiro obstáculo a execução específica, nos termos do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte, conjugado com o disposto no art. 810.º e 830.º, nº 1 e 2 todos do CC, porém, a título excepcional, em conformidade com a 2.ª parte do nº 2 do art. 442.º, conjugado com os arts. 410.º, nº 3 e 830.º, nº 3 todos do CC, nas situações especificadas nos preceitos legais anteditos, é sempre aceitável o recurso à execução específica.

Com efeito, a fixação do sinal e da cláusula penal não impede que o promitente fiel exija cumulativamente o valor do sinal em dobro ou em singelo e o valor da pena convencional pelo incumprimento contratual definitivo, bem como dos prejuízos advindos da mora na realização da prestação. Ademais, em princípio, existindo o sinal e a cláusula penal, o promitente não exigir qualquer outra indemnização, salvo nos termos da 2.ª parte do nº 2 do art. 442.º do CC, relativamente a atualização do preço ou havendo convenção em contrário, no caso da cláusula penal, em conformidade com o disposto no nº 2 do art. 811.º do diploma legal acima mencionado.¹²¹

1.14. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM EFICÁCIA REAL

No quadro da disciplina normativa do contrato-promessa de compra e venda o seu efeito regra e conatural decorre do disposto nos termos da combinação dos arts. 410.º, 441.º e 406.º, nº 2 do CC, pelo qual, o contrato-promessa de compra e venda produz efeito relativo, também designado obrigacional ou “inter partes”. Assim, consagra-se nos termos do art. 406.º, nº 2 do CC, que “em relação a terceiros o contrato só produz efeitos nos casos e termos especialmente previstos na lei. ”

¹²¹ Tanto o sinal bem como a cláusula penal são obrigações acessórias, porquanto, no caso da cláusula penal os contraentes podem convencionar não para o cumprimento da obrigação principal, bem como para o cumprimento de uma cláusula do contrato-promessa de compra e venda que se mostrar relevante para os mesmos.

Por conseguinte, com base nas lições de Ana Prata, tratando-se de um contrato-promessa de alienação de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, pode ser dotado de eficácia real caso resulte da vontade dos promitentes, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º do CC. Decorre que à atribuição de eficácia real está na disponibilidade dos promitentes ¹²²

No Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, em harmonia com o entendimento de Ana Prata, considerou-se que nos termos do art. 410.º, em conjugação com o disposto no art. 406.º, nº 2, 1.ª parte, do CC, o contrato-promessa produz efeitos meramente obrigacionais, ou seja, *inter partes*, significando que só os contraentes se sujeitam aos efeitos jurídicos decorrentes do cumprimento ou incumprimento do contrato, o denominado efeito jurídico obrigacional.¹²³

Assim, no mesmo sentido Almeida Costa, segundo o qual o contrato-promessa, por natureza, produz efeitos meramente obrigacionais, sem se olvidar a possibilidade de os seus contraentes puderem atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo.¹²⁴

No mesmo sentido, Antunes Varela, segundo o qual o contrato-promessa, em regra, produz efeitos jurídicos *inter partes*, querendo significar que apenas os seus contraentes estão vinculados ao cumprimento ou incumprimento contratual dada as consequências resultantes quer do cumprimento, quer do incumprimento contratual, sem se olvidar a possibilidade de se atribuir eficácia real, nos termos do art. 413.º do CC.¹²⁵

Na conceção de Álvaro Moreira e Carlos Fraga, tratando-se da promessa de compra e venda de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, podem os promitentes atribuir eficácia real, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º do CC, dado que em regra o contrato-promessa produz efeitos jurídicos *inter partes*, conforme a sua disciplina jurídica que resulta da previsão normativa dos arts. 410.º, 441.º e 830.º todos do diploma legal acima mencionado.¹²⁶

¹²² Cfr. Ana PRATA *et al*, *Código Civil Anotado*. (Artigos 1.ª a 1250). 3.ª edição. Coimbra: Almedina, 2025, pp-552-553.

¹²³ Cfr. PORTUGAL. Tribunal da Relação de Coimbra. Recurso de Apelação. Processo nº 2658/06. 8TBLRA.C.1. Contrato-promessa eficácia real – execução específica. Relator: Gregório Jesus, 14.09.2010. Disponível: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/59b43e0385c9da8d802577a70039fc57?OpenDocument>. Acesso em: 07.08.2025.

¹²⁴ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 409.

¹²⁵ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 328.

¹²⁶ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, *op. cit.*, p.

Para Antunes Varela e Pires de Lima, em anotação ao art. 413.º do CC, sustenta-se que o contrato-promessa, em regra produz efeitos jurídicos *inter partes*. Assim, considera-se o seu efeito natural, que realça a sua dimensão obrigacional, traduzida no efeito relativo creditícias. Sucede, porém, que, o legislador confere aos contraentes ou promitentes a faculdade de atribuição de eficácia real, justamente, em conformidade com o preceito legal acima mencionado.¹²⁷

Assim, considerando-se o acima referenciado, torna-se mister considerar que a eficácia real do contrato-promessa de compra e venda decorre da vontade dos contraentes, em harmonia com o disposto nos termos do art. 413.º, conjugado com o art. 405.º, nº 1 do CC, ou seja, torna-se necessário que os contraentes convencionem.

1.14.1. Noção de eficácia real

Prima facie, importa referir que “eficácia de um negócio consiste no conjunto de efeitos que ele pretende desencadear”. Por conseguinte, “eficácia erga omnes, traduz a oponibilidade de um contrato ou de um direito a todos os sujeitos”, assim, percebe-se que todo o contrato com eficácia real produz *eficácia erga omnes*, contanto que o contrato com eficácia *erga omnes* é oponível a terceiros.¹²⁸

Assim sendo, alicerçada nos termos da conjugação dos arts. 408.º, 413.º, 417.º e 421.º todos do CC, considera-se eficácia real “os efeitos de determinado ato ou negócio jurídico que acompanha a coisa objeto do ato ou negócio, independentemente, dos sucessivos sujeito intervenientes no ato ou negócio. ”

1.14.2. PRESSUPOSTOS DA ATRIBUIÇÃO DE EFICÁCIA REAL AO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Com base nas lições de Lorenzo Gonzalález:

1. O contrato-promessa, para poder ficar dotado de eficácia real – ou seja, para que à realização do cumprimento não obste a transmissão ou oneração a favor

¹²⁷ Cfr. João de Matos Antunes VARELA e Pires de LIMA, *op. cit.*, pp. 386-384.

¹²⁸ Cfr. F. Cunha Leal CARMO, *op. cit.*, p. 106.

de terceiro do direito contratualmente destinado ao promitente-adquirente – depende da observância dos seguintes requisitos cumulativos:

- inclusão em escritura pública ou em documento autenticado, a menos que o contrato prometido não esteja sujeito a alguma destas formas, pois então o correspondente contrato-promessa deve constar (apenas) de “documento particular com reconhecimento da assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral”;
- declaração expressa dos promitentes de que pretendem este tipo de eficácia;

2. Como a *eficácia real* pressupõe a realização da competente inscrição predial, qualquer alienação ou oneração que lhe seja posterior e que coloque o devedor (isto é, o promitente alienante) em situação de impossibilidade de cumprimento ou de eventual cumprimento defeituoso, torna-se *ineficaz* (art. 6.º, Código do Registo Predial) ante o credor (o promitente-adquirente)

- inscrição no registo (predial, automóvel, etc.) da promessa contida no referido documento. Esta prioridade que fundamenta o direito de executar a promessa mesmo contra quem nada prometeu.

Tal ineficácia *opera para o futuro*, na medida em que o promitente-adquirente somente se torna titular do direito objeto do contrato prometido a partir do instante em que obtém a decisão judicial que produz “os efeitos da declaração negocial do faltoso” (art. 830.º, nº 1), e não há justificação para impor alguma dose de eficiência regressiva.

Do que antecede retira-se que:

- a) O promitente-adquirente tem o direito de adquirir o direito prometido com o mesmo *exato conteúdo* que ele tinha à data do registo da promessa.
- b) Independentemente da existência de sinal ou de cláusula penal (art. 830.º, nº 2), o meio através do qual o promitente-adquirente pode reagir contra a violação da promessa com eficácia real quando o promitente-alienante, violando-a, transmitir o direito prometido, ou o onerar, a favor de terceiro, consiste sempre no recurso à ação de execução específica. Ela deve ser intentada contra o promitente-alienante (uma vez que apenas ele se vinculou pela promessa), extraindo-se depois os devidos efeitos o terceiro adquirente (embora nada impeça, como é evidente, que tudo se descontrole dentro da mesma ação).

3. Para salvaguardar a expectativa de aquisição daquele que iniciou um processo de aquisitivo, mas ainda não o concluiu, pelo menos formalmente, permite-se que se proceda a uma inscrição provisória (chamada de aquisição) a seu favor [art. 92.º, nº 1, alínea g), Código de Registo Predial]. Para o efeito, deve apresentar-se:

- (i) documento de modelo aprovado, contendo a declaração do disponente de que pretende que se proceda à inscrição a favor do adquirente, desde que a respetiva assinatura (art. 47.º, nº 2 do Código do Registo Predial):

- seja reconhecida presencialmente por entidade legalmente competente (salvo na hipótese do nº 3 do referido artigo) ou

- seja feita na presença do funcionário da conservatória;

(ii) contrato-promessa de alienação que obedeça aos formalismos gerais exigidos, consoante o caso, pelos n.º 2 e 3 do artigo 410.º, “salvo convenção em contrário” (artigo 47.º, n.º 2 do Código de Registo Predial).¹²⁹ (grifo do autor).

Segundo Ana Prata, por força da alteração legislativa operada por via do Decreto-lei nº 379/86, passou-se a *exigir uma declaração expressa* para efeitos de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, em conformidade com a nova redação introduzida pelo decreto acima mencionado, dado que no quadro do regime anterior, a redação original do artigo 413.º do CC, dispunha que “em caso de alienação ou oneração de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, quando conste de escritura pública, podem as partes atribuir eficácia real; mas, neste caso, a promessa só produz efeitos em relação a terceiros depois de registada.”¹³⁰

¹²⁹ Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLES. *Código Civil Anotado – Direito das Obrigações* (artigos 397.º a 873.º). Vol. II. Lisboa: *Quid Juris* Sociedade Editora, Ld.ª, 2012, pp. 57-58.

¹³⁰ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.*, pp. 552-553. Houve um aligeiramento do requisito formal, isto é, nos casos em que o contrato prometido não careça de documento autêntico, visto que, na vigência do regime jurídico anterior tinha que constar, necessariamente, de escritura pública, independentemente, de o contrato prometido se revestir ou não de forma legal ou solene. Com efeito, até certo ponto contrastava, uma vez que o contrato-promessa se caracterizava por apresentar uma solenidade que o contrato prometido não exigia, porquanto, sob este ponto de vista, o legislador foi assertivo ao ter operado alterações legislativas neste domínio, sobremaneira no instituto jurídico do contrato-promessa.

1.14.3 ANÁLISE DOS REQUISITOS PARA ATRIBUIÇÃO DE EFICÁCIA REAL AO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Com base nas lições de Ana Prata, no quadro dos requisitos de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda retiram-se os requisitos de validade e requisitos de publicidade. Com efeito, para efeitos de configuração da eficácia real do contrato promessa de compra e venda e em especial e de qualquer contrato-promessa no geral, é necessário respeitar os requisitos de validade e de publicidade, tanto que a seguir se faz a devida incursão.¹³¹

Assim, consideram-se requisitos de validade os seguintes:¹³²

(i) Objeto do contrato-promessa

Nesta conformidade, na perspectiva de Ana Prata, defende-se que o objeto contrato-promessa deve ser um contrato com eficácia real transmissiva ou constitutiva, sendo que não deve se, pois atribuir-se eficácia real, a título de exemplo, a um contrato-promessa de prestação de serviço; de contrato de trabalho; de comodato; de arrendamento; de casamento; de doação.¹³³

Assim, julga-se pertinente referenciar que nos termos do regime jurídico do instituo jurídico do contrato-promessa só possível atribuir eficácia real a um contrato com eficácia real transmissível ou constitutiva, significando que ao contrário não é verdade, ou seja, não tem qualquer validade.

(ii) O objeto contrato prometido

Com base nas lições de Ana Prata, em harmonia com o disposto nos termos do art. 413.º do CC, o objeto contrato prometido deve ser um imóvel ou móvel sujeito a registo. Daqui resulta que se o objeto do contrato prometido não for um bem imóvel ou móvel sujeito a registo cai por terra a possibilidade dos promitentes atribuírem eficácia real, sendo que fica sem qualquer efeito válido, ou seja, não produz qualquer efeito jurídico em relação aos atos de disposição do promitente-alienante a terceiros interessados, isto é, após a celebração do contrato-promessa e devida constituição de eficácia real.¹³⁴

¹³¹ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.*, pp. 186-191.

¹³² *Ibidem*.

¹³³ *Ibidem*.

¹³⁴ *Ibidem*.

(iii) Forma

No que respeita a forma, destaca-se que por força do Decreto-lei nº 379/86, para atribuição de eficácia real ao contrato-promessa, torna-se necessário que o mesmo revista a forma solene, isto é, que conste de escritura pública ou de documento autenticado, se o contrato prometido deve ser celebrado mediante documento autêntico ou autenticado. Outrossim, bastar-se-á com o simples escrito particular com as assinaturas reconhecidas, isto é, quando para o contrato prometido seja suficiente o regime formal de um documento particular.¹³⁵

(iv) Exigência de declaração expressa

É necessário que haja declaração expressa dos contraentes, no sentido de atribuir-se eficácia real ao contrato-promessa. Com efeito, referencia-se que deve haver uma declaração expressa, inequívoca, séria dos promitentes, dados os efeitos jurídicos decorrentes da eficácia real do contrato-promessa de compra e venda, não se compreende que os promitentes fossem surpreendidos por um efeito jurídico que não resulte da vontade real dos mesmos.¹³⁶

Para Ana Prata, essa exigência de "declaração expressa", em princípio, não faz razão de o ser tal como o legislador predetermina, visto que mesmo no regime anterior não havia dúvidas de que para atribuição de eficácia real ao contrato-promessa em geral, era necessário que os promitentes convencionassem, embora não houvesse uma clara imposição de que deveria ser expressa, sendo que nos termos gerais poderia ser expressa ou tácita, em harmonia com o disposto nos termos do art. 217.º do CC.¹³⁷

Assim, para Ana Prata, diz-se que:

A mais plausível explicação para a imposição de carácter expresse para a convenção de atribuição de eficácia real é a de que, tendo a lei vindo permitir que alguns contratos-promessa com eficácia real não tivessem de ser celebrado por documento autêntico ou autenticado, bastando-se com o documento particular (ao contrário do que acontecia no regime anterior), entendeu adoptar esta precaução, de forma a evitar que fosse levianamente celebrado um contrato-promessa a que fosse atribuída eficácia por documento particular – em que não havia um elemento formal diverso do contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, apesar da necessidade de reconhecimento das assinaturas – sem que as partes (ou uma delas), percebesse ao certo o que a estabelecer.¹³⁸

¹³⁵ *Ibidem.*

¹³⁶ *Ibidem.*

¹³⁷ *Ibidem.*

¹³⁸ *Ibidem.*

Por sua vez, segundo Sousa Antunes, veio o legislador por via do **Decreto-lei nº 250/96, de 24 de Dezembro**, abolir, ou seja, revogar parcialmente a nova redação dada ao art. 413.º, nº 2 do CC, por força do Decreto-lei nº 379/86, visto que naquele diploma legal o legislador deixou cair por terra a necessidade de reconhecimento de presencial de assinaturas dos promissários, nas situações em que pretenderem atribuir eficácia real a um contrato-promessa em que o legislador tão-só exige um documento particular simples para o contrato prometido, ou se este for um negócio consensual. Assim, nestes casos no regime jurídico introduzido pelo Decreto-lei nº 250/96, substituiu-se a exigência de reconhecimento presencial das assinaturas por uma identificação dos promitentes, isto é, “pela indicação, feita pelo signatário, do número, data e entidade emitente do respetivo bilhete de identidade ou documento equivalente emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte, em conformidade com o art. 2.º do diploma acima mencionado.”¹³⁹

Assim sendo, referencia-se que se o contrato-prometido carecer de forma autêntica ou autenticada, a validade da convenção atributiva de eficácia real depende da verificação da escritura pública, ao passo que se o contrato-promessa for menos solene (simples escrito particular, ou for consensual (liberdade de forma), substituiu-se a exigência de reconhecimento presencial das assinaturas por uma identificação dos promitentes, isto é, “pela indicação, feita pelo signatário, do número, data e entidade emitente do respetivo bilhete de identidade ou documento equivalente emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte, em conformidade com o art. 2.º do Decreto-lei nº 250/96.

Quanto aos requisitos de publicidade elencam-se os seguintes:

(i) Registo da cláusula atributiva de eficácia real

Além dos requisitos inerentes à validade do contrato-promessa, torna-se necessário referenciar que para efeitos de atribuição de eficácia real, necessariamente, o efeito “erga omnes” dele decorrente só é possível se a seguir a verificação dos requisitos de validade for inscrito no registo. Assim, verificando-se os requisitos de validade do contrato-promessa, para atribuição de eficácia real, é condição necessária que a cláusula de atribuição de eficácia real seja registada.

¹³⁹ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 240. Segundo o autor, não é necessário que os promitentes digam *ipse verbis* “eficácia real”, basta-se com uma expressão da qual se possa retirar o alcance querido pelos promitentes, que o contrato seja oponível a terceiros.

Segundo, Ana Prata, a verificação dos requisitos de validade da cláusula atributiva de eficácia real determina que o contrato é dotado de eficácia real, porém, da sua especificidade, torna-se necessário que o registem, façam constar do registo, sendo que se não estiver registado, não deve ser oposto a terceiros. Deste modo, enquanto não estiver registada a respetiva cláusula, traduz-se em nada, dado que não se pode opor a terceiros, visto que a eficácia real do contrato se consubstancia na constituição, a favor do promissário, de um direito real de aquisição, direito susceptível de ser oposto a terceiros, isto é, de fazer prevalecer o direito do promissário à celebração do contrato prometido contra qualquer direito adquirido por terceiro depois da celebração do contrato-promessa.¹⁴⁰

Assim, com base nas lições de Lorenzo González, o registo da cláusula atributiva de eficácia real investe o promitente-adquirente de poderes, ou seja, a faculdade de se opor a qualquer aquisição posterior ao registo e à celebração do contrato, a qualquer ónus que a posterior venha a onerar a coisa objeto do negócio prometido ou direito a constituir, pois trata-se de uma particularidade inerente aos direitos reais. Por essa razão, justifica-se o disposto nos termos do art. 6.º do **Código de Registo Predial**, pelo que todos os atos de disposição do bem objeto contrato prometido ou direito a constituir se torna ineficaz, dando a possibilidade de o promitente-adquirente persegui-lo e fazer valer o direito que lhe assiste.¹⁴¹

No mesmo sentido, Sousa Antunes, entende-se que é crucial que se inscreva a cláusula atributiva de eficácia real no registo, considerando-se a relação umbilical que se estabelece entre a oponibilidade “erga omnes” e a publicidade das situações jurídicas a que essa eficácia absoluta se refere. Como sucede com os direitos reais em geral, a faculdade de alguém opor um direito que lhe pertence a terceiros é justificada pela possibilidade que esse terceiro tem de conhecer a posição jurídica em causa.¹⁴²

Para Sousa Antunes, a necessidade de inscrição da cláusula atributiva de eficácia real no registo salienta a dimensão constitutiva da atribuição de eficácia real do contrato-promessa de compra e venda e não só, porquanto, a semelhança do que sucede com o registo da hipoteca, (garantia real), a sua constituição depende necessariamente da

¹⁴⁰ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.*, pp. 188-190.

¹⁴¹ Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLES, *op. cit.*, pp. 57-62.

¹⁴² Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 241. O registo pontifica os valores que se prendem com a certeza e segurança jurídica das relações jurídicas, é um serviço público do qual todo e qualquer homem médio pode aferir no sentido de saber sobre o estado de certo bens ou direitos, no que concerne a sua aferição em termo de ónus, bem como aferir a questão do trato sucessivo, por formas a se evitar as chamadas aquisições “a none dominus” e, não só.

sua inscrição no registo, em conformidade com o disposto nos termos do art. 4.º, nº 2 do Código de Registo Predial.

Assim, quer parecer que assiste razão ao autor acima mencionado, posição com a qual se corrobora, na medida em que o registo desempenha a função publicitária da posição subjetiva dos promitentes, bem como por inerência do bem ou direito a constituir, garantindo que a generalidade tome nota sobre a situação jurídica inscrita, dando-lhe notoriedade e mais segurança.

Deste modo, segundo Carlos Fraga e Álvaro Moreira, pelo registo o direito real se reveste de notoriedade, por sua vez, acessível ao conhecimento geral, subjacente ao interesse comunitário, dando segurança e certeza das relações jurídicas, dissuadindo qualquer situação de surpresa aos contraentes.¹⁴³

Com efeito, o contrato-promessa com eficácia real faculta ao promitente-adquirente a faculdade de adquirir o bem ou direito objeto do contrato definitivo, em circunstâncias especiais.

1.14.4 EFEITO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM EFICÁCIA REAL

Considerando que a eficácia *erga omnes* se traduz na oponibilidade de um contrato ou de um direito a todos os sujeitos, diz-se que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda não se descarta a possibilidade de os promitentes convencionarem de modo expresso a atribuição de eficácia real, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º do CC. Assim, ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo do contrato, por força do disposto nos termos do art. 405.º, nº 1 do CC, por manifesta e inequívoca vontade, a promessa pode ser dotada de eficácia real.¹⁴⁴

¹⁴³ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, *op. cit.*, pp. 119-122.

¹⁴⁴ Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLES, *op. cit.*, pp. 57-58. Sustenta-se que a ação de execução específica deve ser intentada contra o promitente-alienante, por esse quem se vinculou no contrato-promessa, sendo que os efeitos jurídicos da procedência da ação são extensivos ao terceiro, caso haja procedência da ação, visto que com a respetiva ação se pretende que o Tribunal supra a declaração de vontade do faltoso, de modo a emitir uma sentença que produza os mesmos efeitos da celebração do contrato definitivo. Ora, sob este ponto de vista, faz algum sentido, uma vez que o interesse do promitente-adquirente visa o cumprimento do contrato-promessa, isto é, com a realização do contrato-prometido, tal como os contraentes se vincularam.

É importante categorizar o instituto jurídico do contrato-promessa de compra e venda com eficácia real, nos termos do art. 413.º, conjugado com o art. 6.º do Código de Registo Predial, como sendo um direito absoluto

Com base Lorenzo González, estando blindado de eficácia real, nos termos predefinidos no art. 413.º do CC, em conjugação com o disposto nos termos do art. 6.º do Código de Registo Civil, o promitente-adquirente beneficia do direito de adquirir o bem ou direito objeto contrato prometido, tornando-se ineficaz qualquer ato de disposição do promitente-vendedor a favor de terceiros, isto é, após a sua inscrição no registo, dado que o promitente-adquirente pode por meio da ação de execução específica (art. 830.º, nº 2 do CC), independentemente, da prestação do sinal ou cláusula penal, reagir em virtude da violação do contrato-promessa de compra e venda com eficácia real.¹⁴⁵

Segundo Sousa Antunes, com a atribuição de eficácia real, tem por finalidade dotar o promitente-adquirente de um direito revestido de eficácia “erga omnes”, permitindo-lhe que possa opor o seu direito a um terceiro interessado, mesmo que o promitente-alienante haja transmitido a coisa ou o direito a transmitir por efeito do contrato definitivo, ou ainda que o onere, sendo que independentemente de haver sinal ou cláusula penal, o recurso à execução específica é sempre permitido, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º, conjugado com o disposto no art. 830.º, nº 1 e 2 e 1410.º todos do CC.

Na concepção de Álvaro Moreira e Carlos Fraga, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda com eficácia real, dada inscrição no registo, o promitente-adquirente, por via da ação de execução específica dispõe da sequência, característica dos direitos reais, visto que em caso de violação do contrato pelo promitente-vendedor, sob interferência de terceiro-adquirente, em violação do contrato-promessa de compra e venda, desde que a respetiva aquisição seja posterior ao registo, o credor, por sinal o promitente-adquirente tem o direito de perseguir a coisa seja contra quem for.¹⁴⁶

1.14.5 FUNÇÃO DO REGISTO

Com base nos escritos de Álvaro Moreira e Carlos Fraga, o registo desempenha uma função eminentemente publicista, porquanto visa a garantir notoriedade aos direitos

e traduz a chamada obrigação passiva universal, por conta da eficácia real ou “erga omnes”, sendo que confere ao credor os típicos poderes inerentes aos direitos reais.

¹⁴⁵ *Ibidem*.

¹⁴⁶ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, op. cit., p. 141.

reais, permitindo que sejam conhecidos pelo público em geral, sendo que consubstancia o denominado princípio da publicidade característico dos direitos reais.¹⁴⁷

Na perspectiva dos autores acima mencionados, o princípio da publicidade encerra interesses da comunicação; o tráfego jurídico tem de ser fluente, não pode sofrer demoras excessivas no seu desenvolvimento e, sobretudo tem de ser seguro, certo, as pessoas não podem estar à mercê de surpresas.¹⁴⁸

O registo enquanto pressuposto essencial do princípio da publicidade dos direitos reais assume particular relevância na destriça entre o regime jurídico dos bens imóveis e móveis sujeitos a registo, na medida em que os bens imóveis devem ser inscritos no Registo Predial, precisamente com a finalidade de publicitá-los sobre a situação jurídica dos respetivos bens, não obstante a publicidade dos atos adstritos aos respetivos bens imóveis. Destaca-se ainda que a finalidade específica do registo visa proteger as partes contra sua leviandade e contra a falibilidade da prova testemunhal, distinguir as negociações dos termos definitivo do negócio.¹⁴⁹

Considera-se que alguns bens móveis dados o valor dos mesmos, tais como os automóveis, os aviões, os navios, mercê da possibilidade de individualização dos mesmos. Assim, no quadro do contrato-promessa o registo desempenha relevante função, visto que, a atribuição da eficácia real depende necessariamente da inscrição da declaração de vontade dos contraentes no Registo Civil, para efeitos de publicidade, porquanto, sendo um direito real de aquisição, torna-se necessário regularizar a sua inscrição no Registo Civil.

Sobre esse ponto de vista, a inscrição da promessa no Registo Civil constitui pressuposto de eficácia do efeito contra terceiros, o que, consubstancia a chamada obrigação passiva universal, o que, efetivamente limita a interferência de terceiros no cumprimento do contrato-promessa. Assim, implica referenciar que o registo enquanto pressuposto específico da constituição de eficácia real do contrato-promessa limita o princípio da liberdade contratual, visto que o credor enquanto titular do direito real de aquisição pode lançar mão a sequência.

Entretanto, diz-se que o registo densifica o princípio da publicidade dos direitos inscritos no Registo Civil, bem como garante a certeza e segurança jurídica, protegendo o titular

¹⁴⁷Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, *Direitos Reais*. Coimbra: Editora Almedina, 2010, pp. 119-122.

¹⁴⁸ *Ibidem*.

¹⁴⁹ *Ibidem*.

do direito contra qualquer interferência de terceiros, limitando assim o princípio da liberdade contratual.

1.14.5.1 OPONIBILIDADE DO REGISTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA A TERCEIROS

Segundo Almeida Costa, sem o registo, mesmo que o contrato-promessa seja válido, apenas se reveste de efeito jurídico meramente obrigacional, vinculativo “inter partes”. Por conseguinte, havendo manifesta vontade de os seus contraentes atribuírem eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, torna-se exigível que o façam constar no registo, sendo que só após o registo adquire eficácia real própria dos direitos reais.¹⁵⁰

Por força do registo, o contrato-promessa de compra e venda se perfila oponível “erga omnes” contra terceiras pessoas, determinando a ineficácia dos atos realizados em sua violação. Deste modo, surge um direito real de aquisição, visto que o seu titular goza do direito de exigir do promitente-alienante a realização do contrato prometido ou definitivo e que o pode fazer valer diante de terceiros, prevalecendo sobre todos os direitos pessoais ou reais referentes à coisa, desde que não se encontrem registados antes do registo do contrato-promessa, facto que a alienação ou oneração do imóvel ou móvel objeto do contrato prometido em nada impede a execução específica.¹⁵¹

Assim, na concepção de Antunes Varela, na falta dos requisitos exigidos para efeitos de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, ainda que válido, simplesmente, terá eficácia meramente obrigacional. Enfatiza-se que os direitos emergentes do contrato-promessa não são oponíveis contra terceiros, nem sequer deles pode sequer ser exigido qualquer indemnização contra terceiro.¹⁵²

Como assevera Ana Prata:

Se o contrato-promessa obedecer aos requisitos de validade enunciados, é um contrato válido dotado eficácia real; enquanto não estiver registado, não pode, porém, ser oposto a terceiros. O que significa que, enquanto não estiver registado, a sua eficácia real traduz-se em quase nada, porque a eficácia real do contrato se consubstancia na constituição, a favor do promissário, de um direito real de

¹⁵⁰ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 411-412. Tal acontece, desde que sejam cumpridos os requisitos de validade do contrato-promessa de compra e venda.

¹⁵¹ *Ibidem*.

¹⁵² Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 329-330.

aquisição, direito susceptível de ser oposto a terceiros, isto é, de fazer prevalecer o direito do promissário à celebração do contrato prometido contra qualquer direito adquirido por terceiro depois da celebração do contrato-promessa. Sendo o efeito jurídico-prático da eficácia real a possibilidade para o promissário de fazer valer o direito contra qualquer direito que terceiros tenham, entretanto, adquirido relativamente ao bem objeto do contrato prometido, é evidente que, sem o registo, não havendo oponibilidade a terceiros, a eficácia real reduz-se a muito pouco. Reduz-se, no entendimento que é relativamente maioritário na doutrina portuguesa, à reserva do direito à execução específica para o promitente fiel quando um dos promitentes não tenha cumprido pontualmente a sua obrigação de contratar.¹⁵³

Assim, considera-se que, em caso de não se verificar o registo da cláusula de atribuição de eficácia real, dada pertinência do requisito de publicidade, o contrato é dotado de eficácia rela “inter partes” mediante declaração expressa dos seus contraentes, contanto, que não é oponível a terceiro, neste sentido ao promitente fiel assiste o direito de exigir a execução específica no âmbito do contrato-promessa, em virtude do incumprimento contratual pontual, porém, na eventualidade de o promitente-alienante alienar o bem ou transmitir o direito a terceira pessoa, prevalece a aquisição do terceiro sobre a pretensão jurisdicional do promitente fiel, visto que a promessa em si apenas produz efeitos meramente obrigacionais entre os promissários.¹⁵⁴

Deste modo questiona-se, pode o contrato-promessa de compra e venda ter efeitos perante terceiros mesmo não cumprindo os requisitos cumulativos ínsitos no art. 413.º do CC?

Por conseguinte, em princípio, importa categorizar que o efeito jurídico “erga omnes” decorre do registo da cláusula de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda. Assim, a não verificação dos requisitos do art. 413.º do CC, determina a eficácia meramente obrigacional, em conformidade com o disposto no art. 406.º, nº 2 do CC.

Com base nas lições de Lorenzo Gonzáles:

O registo da ação de execução específica (art. 830.º), supondo que a respetiva promessa não foi inscrita (pois, caso contrário, tratar-se-á de ato inútil), garante o efeito da correspondente sentença perante terceiro que tenha adquirido, após lavrado o referido registo, a partir do alienante executado. Assim, nesta hipótese, a eficácia do caso julgado fora do âmbito das partes, traduz-se na imposição da transferência do direito adquirido pelo terceiro a favor do adquirente exequente. Tal como no caso da promessa com eficácia real,

¹⁵³ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.* pp. 188-189.

¹⁵⁴ *Ibidem*. É o registo que atribui o efeito “erga omnes” na promessa de contratar.

embora se pretenda a transmissão ou constituição de um direito que o alienante-executado já não pode dispor válida e eficazmente a favor do terceiro (nesta ordem) são possíveis (aliás, *devem* ser lavrados), e portanto, o conflito surge configurado tal como é pressuposto pelo artigo 6.º do Código de Registo Predial: ou seja, entre *dois direitos* cujo exercício supõe uma hierarquização por aplicação da regra *priore in tempore*.¹⁵⁵ (grifo do autor)

Assim, parafrasear Lorenzo González, importa referenciar que o contrato-promessa pode ter efeitos jurídicos perante terceiro mesmo não cumprindo os requisitos cumulativos previstos no art. 413.º, nº 1 do CC, isto é, no caso em que cumprido os requisitos de validade da cláusula de atribuição de eficácia real, não for inscrita no registo, reservando-se o direito à execução específica ao promitente fiel, o mesmo pode após intentar a ação de execução específica, nos termos do art. 830.º, nº 1 do diploma legal acima mencionado, registar a respetiva ação, em conformidade com o disposto no art. 3.º, nº 1, al. a) e c) do Código de Registo Predial. Com efeito, neste sentido o registo da ação visa garantir a eficácia dos efeitos procedentes da ação de execução específica, na medida em que se assim não for, a pretensão jurisdicional do promitente fiel fica esvaziada, se tornando inútil.

Como ficou patente no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20/06/1990. Proc. n.º 78.807., Bol. do Min. da Just., 398, 504:

“I – Segundo o artigo 413.º do Código Civil, o contrato-promessa, em princípio, tem simples eficácia obrigacional, mas pode ser-lhe atribuída eficácia real se o mesmo constar de escritura pública e for feita a inscrição do seu registo. II - Todavia, o direito à execução específica pode adquirir eficácia real, fora daquele caso, desde que o promitente-comprador proceda ao registo da ação judicial respetiva (devida a incumprimento do promitente vendedor), prevalecendo o seu direito aquela execução sobre qualquer alienação do imóvel a terceiro, posteriormente registada”.

Através do registo da ação de execução específica obtém-se, assim, um efeito similar àquele que se consegue por intermédio da atribuição de eficácia real à promessa (especialmente tendo em conta que o registo das ações, sendo provisório, não tem prazo de caducidade – artigo 92.º, nº 11, Código do Registo Predial), embora num momento posterior à sua celebração, o que pode eventualmente determinar a sua inutilidade. Cf., em especial, o acórdão do de Uniformização de Jurisprudência do Supremo de Justiça n.º 49/98, de 05/11/1998, DR n.º 109, I -A série, de 18/12/1998: “A execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do artigo 830.º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor haver transmitido o seu direito real sobre a coisa objeto do contrato prometido antes de registada a ação de execução específica, ainda

¹⁵⁵ Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 60.

que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da ação; o registo da ação não confere eficácia real à promessa”.¹⁵⁶

Com efeito, excecionalmente, pode o contrato-promessa de compra e venda ter efeitos perante terceiros mesmo não cumprindo os requisitos cumulativos ínsitos no art. 413.º do CC, isto é, nas situações em que não se cumprir os requisitos da publicidade, porém, em face do incumprimento pontual, o promitente-comprador pode lançar mãos ao disposto no art. 830.º, fazendo o registo da ação de execução específica, tornando ineficaz todos os atos de disposição incompatíveis com os seus direitos, dando primazia ao registo, enquanto pressuposto de oponibilidade de direitos a terceiros.

Deste modo, a promessa de compra e venda produz efeito jurídicos perante terceiros mesmo não tendo se cumprido com os requisitos do art. 413.º do CC, conforme o acima exposto, sempre que cumprindo-se com os requisitos de validade do contrato, não for inscrita à cláusula de atribuição de eficácia real, pois na eventualidade de incumprimento pontual, o promitente-comprador, lançando mãos ao disposto no art. 830.º, nº 1 do CC, registar a ação, tornando-se oponível contra qualquer terceiro adquirente após ao registo, bem como a qualquer ato de oneração do bem, sendo que ao contrário não é verdade.

¹⁵⁶ Cfr. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 20/06/1990. Proc. n.º 78.807., Bol. do Min. da Just., 398, 504, e, o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência do Supremo de Justiça n.º 49/98, de 05/11/1998, DR n.º 109, I -A série, de 18/12/1998: “A execução específica do contrato-promessa sem eficácia real apud José Alberto Rodríguez Lorenzo GONZÁLEZ, op. cit., p. 60.

CAPÍTULO II - INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Neste capítulo faz-se uma incursão sobre a responsabilidade do promitente-faltoso, isto é, no quadro do contrato-promessa de compra e venda, tendo como foco o incumprimento ou inadimplemento, a resolução do contrato-promessa, as consequências e garantias do promitente fiel.

Assim, dada complexidade da temática relativa ao incumprimento do contrato-promessa de compra e venda quer seja enquanto direito de crédito ou enquanto direito real de aquisição, cujos aspetos mais candentes incidem sobre a problemática do pressuposto da execução específica do contrato-promessa de compra e venda e à resolução, considerando o seu pressuposto no domínio do contrato-promessa, quando não existe sinal, cláusula penal, cláusula resolutiva, havendo sinal ou cláusula penal, havendo eficácia real, dada complexidade do regime jurídico do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda.

2.1. NOTAS GERAIS SOBRE O INCUMPRIMENTO CONTRATUAL

Consta do Livro II – Título I – Secção II do CC, o instituto jurídico do não cumprimento tal como o legislador o denomina, abarcando os arts. 790.º a 818.º do CC. Assim, em princípio o legislador previu a disciplina jurídica do não cumprimento das obrigações em Direito Civil, embora a nível dogmático os jurisconsultos mais se referem a expressão técnica “incumprimento.”

Assim, com base nas lições de Antunes Varela, no âmbito do Direito das Obrigações, em regra, maioritariamente, na grande massa dos casos, as obrigações são cumpridas espontaneamente. Com efeito, com o cumprimento voluntário a prestação devida, as obrigações preenchem em regra a sua função, satisfazendo, por meio próprio o (o

cumprimento), o interesse do credor e liberando o devedor do vínculo a que se encontrava adstrito.¹⁵⁷

Considerando que o cumprimento da obrigação é o modo normal de as extinguir, visto que as obrigações nascem e devem ser cumpridas pelos seus contraentes. Há situações em que por conta das vicissitudes das relações jurídico-obrigacionais, a obrigação não é cumprida, quer pelos seus contraentes, quer por interposta pessoa (terceiro), não obstante o facto de obrigação não se extinguir por nenhuma das outras causas de satisfação, além do cumprimento, que o legislador previu nos termos do art. 837.º e segs., do CC.¹⁵⁸

Por não cumprimento da obrigação entende-se ser a situação objetiva de não realização da prestação devida e de insatisfação do interesse do credor, independentemente da causa por onde a falta promane. Por conseguinte, o não cumprimento da obrigação, na grande maioria dos casos, radica na falta de ação (prestação positiva) exigida do devedor, sucede, porém, que, também pode consistir na prática de atos que o obrigado não poderia realizar, a título de exemplo, vulgarmente, nos casos em que a obrigação tenha por objeto uma prestação negativa (não usar a coisa recebida em penhor ou em depósito), em conformidade com o disposto no art. 671.º, al. b) e 1189. ambos do CC.¹⁵⁹

Com base nas lições de Antunes Varela, tecnicamente, a temática referente ao instituto jurídico do não cumprimento das obrigações quer se referir ao não cumprimento ou incumprimento definitivo e o simples retardamento (mora). Deste modo, o não cumprimento em sentido lato consubstancia o incumprimento definitivo e o simples retardamento, também designado por mora na linguagem do legislador.¹⁶⁰

Por sua vez, segundo Almeida Costa, nos termos gerais verifica-se o não cumprimento, incumprimento ou inadimplemento de uma obrigação, sempre que a respetiva prestação devida deixa de ser efetuada nos termos adequado. Assim, o caso de impossibilidade culposa da prestação imputável ao devedor se equipara ao não cumprimento definitivo, isto é, em sentido técnico-jurídico.¹⁶¹

¹⁵⁷ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 60.

¹⁵⁸ *Ibidem*.

¹⁵⁹ *Ibidem*, p. 61.

¹⁶⁰ *Ibidem*. Existem modalidades do não cumprimento ou incumprimento das obrigações. Assim, muita das vezes fala-se em não cumprimento imputável ao devedor e não cumprimento não imputável ao devedor, isto é, quanto a causa; falta de cumprimento, mora e cumprimento defeituoso, quanto ao efeito.

¹⁶¹ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 1034.

Existem modalidades do não cumprimento das obrigações. Assim sendo, quanto a causa pode ser imputável ao devedor e não imputável ao devedor; quanto ao efeito, falta de cumprimento, mora e cumprimento defeituoso. Com efeito, resultando de um facto imputável ao devedor tal como consta nos termos do art. 798.º a 804.º do CC, o devedor responde pelas suas consequências legais e convencionais, a título de exemplo, se a não realização da prestação não derive de causa objetiva, ao passo que se o não cumprimento derivar de situações ou causas objetivas, o devedor não responde pelas consequências do não cumprimento.¹⁶²

Por conseguinte, os casos de falta de cumprimento em sentido restrito, também designado por incumprimento definitivo sucede, nas situações em que a prestação, não tendo sido realizada ou efetuada, já não é realizável no contexto obrigação, porque se tornou impossível ou o credor perdeu o direito à sua realização, ou porque sendo ainda possível, o credor perdeu interesse na prestação devida, tendo se tornado praticamente inútil para as suas aspirações.¹⁶³

Existe mora ou simples retardamento na realização da prestação, nos termos predeterminados pelo legislador, no art. 804.º e 805.º ambos do CC. Com base nas lições de Antunes Varela, a mora consubstancia as situações de mero retardamento, dilação ou demora da prestação, significando que a prestação não é realizada, atempadamente, ou seja, no momento próprio tal como apazada, mas que ainda é possível por continuar a corresponder com o interesse do credor.¹⁶⁴

¹⁶² Cfr João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 61. Imagine que o devedor alegue falta de recursos financeiros para efetuar o cumprimento da obrigação a que está vinculado, o que, não será atendível para ilibá-lo da sua responsabilidade obrigacional, devendo considerar-se falta de cumprimento imputável ao devedor. Outrossim, imagine que o devedor, no dia apazado para o cumprimento da obrigação entre num coma profundo, que condiciona a realização da prestação. Ora, nesse caso o não cumprimento da obrigação não será tido como imputável ao devedor, sendo que não responde pelos danos advindos do não cumprimento.

¹⁶³ *Ibidem*, p. 63. A título de exemplo, o músico que cantaria no aniversário da independência de Portugal, não comparece na data apazada, porque participou esteve a cumprir o outro contrato, cantando em uma festa de casamento. Deste modo, a sua falta na festa da independência consubstancia uma situação de não cumprimento definitivo ou falta de cumprimento a si imputável, que certamente, tornou impossível a realização da prestação, de modo subjetivo, logo deve arcar com as consequências do não cumprimento.

¹⁶⁴ *Ibidem*, p. 64. Se o devedor não realizar a prestação na data apazada, por causa que lhe seja subjetivamente imputável, entra em mora, sendo a obrigação possível e continuando a representar o interesse do credor, pode o credor fixar um prazo cominatório ou suplementar, em conformidade com o disposto nos termos do art. 808.º, nº 1 do CC, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos suportados pelo credor relativamente ao não cumprimento atempado, o que, em princípio, o credor deve fazer prova dos danos, sob pena de lograr o insucesso, em conformidade com o disposto nos termos do art. 804.º do CC.

Importa destacar que nas chamadas obrigações puras, o devedor entra em mora tal logo for interpelado pelo credor, nos moldes formais, em conformidade com o disposto nos termos do art. 777.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 805.º, nº 1 ambos do CC.

Como assevera Almeida Costa, nos termos gerais o não cumprimento da obrigação inclui as situações de mora ou mero atraso ou retardamento na realização da prestação debitória, em conformidade com o disposto nos termos do art. 808.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 804.º e 805.º todos do CC, sendo que também se inclui o denominado incumprimento defeituoso da prestação debitória.¹⁶⁵

Considerando os ensinamentos de Almeida Costa, assevera-se que estar-se-ia diante do incumprimento contratual definitivo, quando a prestação, que ficou, que ficou por efetuar na altura exta, não mais poderá sê-lo, porque tornou-se para sempre irrealizável, mercê da sua impossibilidade material ou da perda do interesse do credor; quanto a mora, acontece nos casos em que a prestação ainda possível ou poderá ser cumprida, embora não realizada tempestivamente; incumprimento defeituoso ou imperfeito, acontece nas situações em que o devedor não se encontre em incumprimento definitivo e nem em mora, sucede, porém, nos casos em que a prestação debitória é realizada de modo irregular ou deficiente, causando danos na esfera jurídica do credor.¹⁶⁶

Entretanto, considerando o enunciado acima exposto, torna-se necessário reafirmar que rigorosamente, o não cumprimento da obrigação consiste na não realização da prestação debitória, sem que, no entanto, tenha se verificado qualquer das causas extintivas típicas da relação obrigacional. Em sentido amplo compreende o não cumprimento definitivo e a mora ou simples retardamento na realização da prestação.

Assim, considera-se que o não cumprimento da prestação, em sentido amplo integra a mora, cumprimento defeituoso e o cumprimento definitivo, ao passo que em sentido restrito apenas inclui o não cumprimento definitivo.

2.1.1. REQUISITOS DO INCUMPRIMENTO OU NÃO CUMPRIMENTO DEFINITIVO

¹⁶⁵ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp- 1033-1034.

¹⁶⁶ *Ibidem*. Considera-se os seguintes exemplos para caracterizar as situações de incumprimento contratual em sentido amplo: na primeira hipótese de incumprimento definitivo “C não cumpriu com a obrigação cantar no aniversário de D, tornando-se a obrigação definitivamente incumprida, por facto a si imputável; na segunda hipótese “C não cumpre a obrigação na data apazada, por facto a si imputável; na terceira hipótese “C efetuou a prestação atempadamente, porém, a viatura entregue tem deficiências do motor, por si conhecidas, dificultando a mobilidade do credor, sendo que é obrigado a pagar táxi diariamente e levar a viatura na oficina. Assevera-se que são alguns exemplos referentes ao quadro do incumprimento contratual imputável ao devedor, das quais pode resultar prejuízos para o credor e constituir o devedor em responsabilidade pelos danos suportados pelo credor.

Assevera-se que nos termos gerais, o incumprimento definitivo de uma obrigação ocorre quando, objetivamente, o credor perca o interesse na prestação e quando o devedor não cumpra num prazo razoavelmente fixado pelo credor – a chamada interpelação admonitória (art.º 808 do Código Civil). Sucede, porém, que, é importante realçar que o incumprimento definitivo surge não apenas quando por força da não realização ou do atraso na prestação o credor perca o interesse objetivo nela ou quando, havendo mora, o devedor não cumpra no prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor – mas igualmente nos casos em que o devedor declare expressamente não pretender cumprir a prestação a que está adstrito ou adota uma qualquer outra conduta manifestamente incompatível com o cumprimento.¹⁶⁷

Para Almeida Costa, o inadimplemento definitivo que ocorre por culpa do devedor confere ao credor o direito à indemnização dos danos sofridos. Por conseguinte, considera-se que nos termos gerais a impossibilidade da prestação imputável ao devedor é equiparada ao não cumprimento definitivo, em conformidade com o disposto nos termos do art. 801.º, nº 1, conjugado com o art. 801.º, por força do disposto nos termos do art. 9.º todos do CC.¹⁶⁸

Assim, considera-se que emerge o não cumprimento ou incumprimento contratual definitivo nos seguintes moldes: (i) a perda do interesse do credor, vide nos termos do art. 808.º, nº 1 do CC; (ii) a inobservância de um prazo suplementar razoável fixado pelo credor na realização da prestação, vide nos termos do art. 808.º, nº 1 do CC; (iii) a recusa inequívoca da realização da prestação pelo devedor; e (iv) adoção de comportamentos manifestamente incompatíveis com o cumprimento.

(i) Perda do interesse do credor na realização da prestação devida

Quanto à perda do interesse do credor na prevista nos termos do art. 808.º, nº 1, 1.ª parte do CC, decorre que “se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação”. A perda do interesse do credor deve ser apreciada de modo objetivo, ou seja, objetivamente, contanto que este é o critério e significa a importância que dá ao interesse em questão, embora seja aferida em virtude da utilidade concreta que a prestação teria para o credor, não se determina de acordo com o seu juízo

¹⁶⁷ Cfr. Tribunal da Relação de Coimbra. Acórdão, proferido no Processo nº 321/2002.C1, datado de 06-12-2011, Relator: HENRIQUE ANTUNES, consultado as 06:00, dia 17.07.2025, disponível em www.dgsi.pt

¹⁶⁸ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 1043.

arbitrário, subjetivo, porém, com referência a elementos suscetíveis de valoração pelo senso comum das pessoas.¹⁶⁹

Certo é, desde logo, que "a objetividade do critério (de determinação da perda do interesse do credor na prestação) não significa de forma alguma que se não atenda ao interesse subjetivo do credor, e designadamente a fins visados pelo credor que, não tendo sido integrados no conteúdo do contrato, representam simples motivos em princípio irrelevantes. O que essa objetividade quer significar é, antes, que a importância do interesse afetado pelo incumprimento, aferida embora em função do sujeito, há de ser apreciada objetivamente, com base em elementos susceptíveis de serem valorados por qualquer pessoa (designadamente pelo próprio devedor ou pelo juiz) e não segundo o juízo valorativo arbitrário do próprio credor".¹⁷⁰

Com base nas lições de Antunes Varela, importa considerar que o disposto no nº 1, 1ª parte do art. 808.º do CC, diz respeito a situações em que o credor perde o total interesse na realização prestação, nas situações objetivas em que a prestação já não representa qualquer utilidade sobretudo a que se destinava em consequência da inércia do devedor sem qualquer motivação atendível nos termos legais, a título de exemplo chama-se à colação os casos em que a obrigação está adstrita a observância de prazo fixo ou termo essencial, dada pertinência e utilidade que a prestação represente para o credor em virtude da perspectiva e expectativa motivacional na base da celebração do contrato.¹⁷¹

Assim, a título de exemplo, o cantor que foi contratado para atuar numa festa de aniversário, caso falhe para atuar num outro evento festivo em prejuízo do credor, incorre em incumprimento definitivo, sendo manifesto a perda de interesse do credor, em virtude da utilidade que representava a prestação para o credor.

Entretanto, tratando-se de perda de interesse do credor, o critério de ouro consiste em aferir a essencialidade da prestação para o credor, a utilidade que a mesma representaria para o credor.

¹⁶⁹ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 1054. Importa considerar que se exige a efetiva perda do interesse do credor, porquanto não basta com uma aparente diminuição, daquele interesse. Aventa-se que o caso mais comum e frequente tem consistido no desaparecimento da necessidade que a prestação se destinava a satisfazer.

¹⁷⁰ Cfr. Tribunal da Relação de Coimbra. Acórdão, proferido no Processo nº 321/2002.C1, datado de 06-12-2011, Relator: HENRIQUE ANTUNES, *op. cit.*

¹⁷¹ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 114-115. Nos termos do art. 801.º, nº 1, 1.ª parte do CC, ocorre a perda de interesse do credor quando a mesma deixa objetivamente de ter utilidade para si. Com efeito, a perda do interesse do credor deve ser apreciada objetivamente, em conformidade com o disposto no número do doí do artigo acima mencionado, sob a égide dos primados da boa-fé, segundo critérios de razoabilidade.

(ii) Fixação de um prazo suplementar ou conversão da mora em incumprimento definitivo

Com efeito, a fixação de um prazo suplementar tal como decorre do nº 1, 2.^a parte do art. 808.º do CC, supõe a conversão da mora em incumprimento definitivo, porquanto, acontece nos casos em que se verifique simples mora, sendo a obrigação ainda possível, o credor mediante a denominada interpelação admonitória decide interpelar o devedor para o cumprimento da obrigação, fixando um prazo suplementar ao prazo contratualmente previsto, sob a cominação de que se devedor não cumprir incorre definitivamente em incumprimento definitivo.¹⁷²

Como assevera Almeida Costa, um preceito que visa a tutela das situações em que convenha ao credor, não obstante a persistência do seu interesse na prestação, libertar-se do contrato, a fim de, por exemplo, conseguir de maneira diversa o resultado que o levou à celebração desse negócio ou dispor da contraprestação a cuja entrega estava vinculado. O Referido prazo será fixado via de regra, através de uma interpelação cominatória, mas nada impede que se determine logo no momento da constituição do vínculo obrigacional. Sempre se exigirá, todavia, uma declaração intimativa com um termo preciso para o cumprimento, resultando da sua inobservância a resolução automática do contrato.¹⁷³

Como ensina Antunes Varela, nas situações de conversão da mora em incumprimento definitivo, supõe-se que objetivamente o credor continua a ter interesse prestação, porém, a inobservância do prazo suplementar fixado pelo credor, dada cominação inerente a falta em si, tal legitima o credor a resolver o contrato por incumprimento contratual definitivo, visto que a intimação e o prazo cominado são peremptório, representa uma sanção pelo não acatamento do prazo.¹⁷⁴

Seguindo Antunes Varela, refere-se que o prazo suplementar é especial, porquanto tanto vale para as obrigações puras, como para aquelas que inicialmente foi fixado um prazo, ou tenha sido fixado a posterior. Com efeito, convém asseverar que o prazo em

¹⁷² Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 1054. IV. Convém circunstanciar que o novo prazo fixado, não se deve confundir e nem acresce ao termo inicial prazo inicialmente fixado, dentro do qual o devedor poderá ainda cumprir, deve ser razoável, isto é, estabelecido em coerência com os princípios da boa-fé, da cooperação dos contraentes e do não exercício abusivo do direito. A interpelação admonitória é nitidamente uma declaração receptícia e, por isso, torna-se definitiva e irrevogável logo que chega ao poder do devedor ou dele é conhecida, e, como regra, a partir desse momento, ao credor já não é lícito exigir o cumprimento (artº 224 do Código Civil). A lei é terminante na declaração de que o prazo fixado pelo credor deve ser razoável. É intuitivo que a razoabilidade do prazo variará em função da natureza da prestação. Sem pretensão de formulação de uma regra de valor universal, dir-se-ia que o prazo é razoável se, em face das circunstâncias concretas, tendo em conta a regra de cooperação intersubjetiva representada pela boa-fé, permitir ao devedor a realização da sua

¹⁷³ *Ibidem*.

¹⁷⁴ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 115.

questão visa conceder ao devedor a derradeira possibilidade de manter o contrato (e de não ter, além do mais, que restituir a contraprestação que eventualmente já tenha percebido), sendo que tem de ser fixado, pela mesma razão, em termos de diretamente deixar transparecer a intenção a intenção do credor.¹⁷⁵

Na verdade, para que possa produzir o efeito previsto no art. 808º, nº 1, do C. Civil (conversão da mora em incumprimento definitivo) "a interpelação/notificação admonitória deve conter três elementos: a) intimação para o cumprimento; b) fixação de um termo peremptório (sic) com dilação razoável para o cumprimento; c) cominação de que a obrigação se terá como definitivamente não cumprida se não se verificar o cumprimento dentro daquele prazo.¹⁷⁶

A interpelação admonitória é, nitidamente, uma declaração receptícia e, por isso, torna-se definitiva e irrevogável logo que chega ao poder do devedor ou dele é conhecida, e, como regra, a partir desse momento, ao credor já não é lícito exigir o cumprimento (artº 224 do Código Civil).

A lei é determinante na declaração de que o prazo fixado pelo credor deve ser *razoável*. É intuitivo que a razoabilidade do prazo variará em função da natureza da prestação. Sem pretensão de formulação de uma regra de valor universal, dir-se-á que o prazo é razoável se, em face das circunstâncias concretas, tendo em conta a regra de cooperação intersubjetiva representada pela boa fé, permitir ao devedor a realização da sua rato, se considera este definitivamente incumprido.¹⁷⁷

Por conseguinte, importa ressaltar que a interpelação obedece a força escrita, porquanto o credor deve cumprir os requisitos acima enunciados traduzidos a escrito e endereçar o respetivo documento ao devedor, sendo que esse pode realizar a prestação dentro do lapso de tempo fixado, sob pena de arcar com a responsabilidade inerente a não realização da prestação.

¹⁷⁵ *Ibidem*.

¹⁷⁶ Cfr. *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 12/01/99, proferido no Proc. 1163/98 da 1ª secção, relator: Garcia Marques, consultado, dia 18 de Julho de 2025, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 18.07.2025, pelas 13:00.

¹⁷⁷ Cfr. *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 23.06.2022, proferido no Processo nº 831/19.8T8PVZ.P1. S1, 2.ª SECÇÃO, relator: Fernando Baptista, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 18.07.2025, pelas 14:30. VI. Assim, é necessário referenciar que a interpelação admonitória pode ser dispensada quando a parte contratante a quem a mesma seria endereçada teve uma conduta que, para além de atentatória da boa fé contratual, se mostra reveladora de clara intenção de não querer cumprir o contrato – ou seja, quando ocorre um incumprimento definitivo do contrato-promessa em resultado da antecipada percepção de que o contrato prometido não será concretizado, mediante a apreciação do comportamento ativo ou omissivo da contraparte.

Como ensina Baptista Machado, e a interpelação admonitória:

Trata-se de um remédio concedido por lei ao credor para os casos em que não tenha sido estipulada uma cláusula resolutiva ou um termo essencial, nem ele possa alegar, de modo objetivamente fundado, perda do interesse na prestação por efeito a mora. Constitui, como já disse alguém, um meio especial e «autotutela privada» que faz do credor árbitro da sorte da relação. Por esta via, a lei legitima o credor para provocar unilateralmente uma modificação da relação, introduzindo nela um elemento novo, ou seja, um novo prazo de cumprimento (Nachfrist), que se caracteriza pela sua peremptoriedade. Prazo este que, aliás, nada impede possa ser logo estipulado no momento da constituição da obrigação.¹⁷⁸

Com efeito, apesar de que no contrato-promessa, em regra, os promitentes fixam um prazo para que o devedor cumpra com a sua obrigação, torna-se necessário considerar que podem as partes não fixar o prazo para o seu cumprimento. É o que acontece com as chamadas obrigações puras, em conformidade com o disposto nos termos do art. 777.º, nº 1 do CC.¹⁷⁹

Entretanto, importa mencionar que a interpelação admonitória deve ser formalizada ao escrito e endereçada ao devedor, cumprindo os três requisitos essenciais, sob pena de o credor lograr insucesso, que se refere a fixação de um prazo razoável, a intimação ao cumprimento e a devida cominação em caso de inobservância do prazo, sob pena de não ser considerada, ou seja, não ser eficaz para produzir os efeitos desejados pelo credor. Assim, a interpelação admonitória é o pressuposto formal da conversão da mora do devedor em incumprimento definitivo.

- (iii) Recusa inequívoca do devedor no cumprimento da obrigação ou adoção de qualquer uma conduta manifestamente incompatível com o cumprimento

É importante considerar que o não cumprimento ou incumprimento definitivo, deve notar-se que surge não apenas quando por força da não realização ou do atraso na prestação o credor perca o interesse objetivo nela ou quando, havendo mora, o devedor não cumpra no prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor – mas igualmente nos casos em que o devedor declara expressamente não pretender cumprir a prestação a que está adstrito ou adota uma qualquer outra conduta manifestamente incompatível com o cumprimento.¹⁸⁰

¹⁷⁸ Cfr João Baptista MACHADO, *Pressupostos da Resolução por Incumprimento*. Braga: Scientia Iuridica, 1991, pp. 164-165.

¹⁸⁰ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação Coimbra, proferido no Processo nº 321/2002.C1, de 06-12-2011, Relator: Henrique Antunes, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 18.07.2025, pelas 23:48. O

Assim, se o devedor manifestamente declara que não pretenda cumprir a obrigação, ou seja, realizar a prestação que está vinculado, por força do contrato, considera-se inadimplemento ou incumprimento definitivo. Deste modo, o devedor responde culposamente pelos prejuízos suportados pelo credor, devendo indenizá-lo pelo feito.

Com efeito, dada pertinência convém asseverar que quando tal ocorra, não se torna necessário que o credor lhe assinale um prazo suplementar para haver incumprimento definitivo, deste modo, a declaração do devedor é suficiente, a título de exemplo acontece, no caso em que, sem fundamento, o devedor resolve o contrato, ou afirma de forma inequívoca que não realizará a prestação a que se encontra adstrito por força do contrato celebrado.¹⁸¹

Por conseguinte, torna-se necessário que a declaração seja séria, ou seja, é necessário que o próprio devedor declare de modo sério e definitivo, cuja consequência é o incumprimento definitivo da obrigação ou prestação.¹⁸² Por conseguinte, parafraseando, diz-se que nas circunstâncias acima mencionadas a declaração de incumprimento produz efeitos logo que chegue ao conhecimento do credor, sendo que tal determina o incumprimento definitivo da obrigação ou realização da prestação devida, independentemente da verificação do prazo inicialmente convencionado para o cumprimento ou suplementar, quer seja obrigação com prazo certo ou sem prazo, a declaração do devedor produz efeitos jurídicos imediatos.¹⁸³

A consequência do incumprimento definitivo independe da dilação do prazo para realização da prestação, significando dizer que o incumprimento definitivo pode se verificar antes do vencimento do prazo acordado entre os contraentes, sendo que o critério de aferição é o da verificação da seriedade da declaração, porquanto deve ser apreciada à luz dos cânones da boa-fé, em conformidade com o disposto nos termos do art. 227.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 762.º, nº 2 ambos do CC.

incumprimento definitivo traduz uma desistência, por parte do direito, de manter vivo o dever de prestar principal, na expectativa de que o devedor o cumpra. Em qualquer dos casos, a incumprimento definitivo provoca a extinção do dever de prestar principal, com consequências várias.

¹⁸¹ *Ibidem*.

¹⁸² *Ibidem*.

¹⁸³ Quer significar que não reza de ser a observância do prazo para o cumprimento, na medida em que o devedor tenha manifestado a sua vontade séria e inequívoca de não cumprir ou honrar com a palavra dada aquando da celebração do contrato, pois não faz qualquer sentido alegar o não vencimento da obrigação, porquanto, a obrigação vence logo com a declaração do devedor... A título de exemplo, supõe-se a hipótese de que opôs a celebração do contrato-promessa de compra e venda do imóvel X, o devedor, antes da data da celebração do contrato prometido (compra e venda do imóvel X), o mesmo coloca o respetivo prédio no mercado, ou seja, a venda a terceiros pessoas. Ora, nestas situações tal constatação indicia um comportamento manifesto e inequívoco do devedor, cuja ilação é de que o mesmo não pretenda cumprir com a obrigação a que está vinculado, antevendo-se prejuízos para o credor *mercê* da conduta do devedor.

Entretanto, reafirma-se que além das causas ou requisitos do incumprimento definitivo, insitos nos termos do art. 808.º, nº 1 do CC, refere-se a uma terceira causa, sendo a “recusa ou declaração inequívoca e manifesta de que o devedor não pretenda cumprir a obrigação ou realização da prestação a que se encontre adstrito ou a adoção de um comportamento manifestamente incompatível com o cumprimento obrigacional”, pois que tal determina o incumprimento definitivo imediatamente à declaração.

Assim, torna-se necessário referenciar que tecnicamente, a impossibilidade culposa tal como o legislador previu nos termos do art. 801.º do CC, equipara-se aos fundamentos ou requisitos para o incumprimento definitivo da prestação.

Entretanto, refirma-se que nos termos há cumprimento definitivo nos termos do art. 808.º, nº 1 do CC, nos casos em que houver perda do interesse do credor, por força da mora, ou nas situações em que for fixado um prazo suplementar para o cumprimento, bem como nas situações em que por declara de recusa manifesta e inequívoca ou de apresentação de comportamentos manifestamente incompatíveis com o cumprimento se deduz que o devedor não pretende cumprir a sua obrigação.

Ademais, referencia-se que, tecnicamente, há incumprimento contratual definitivo, nas situações em que o devedor torna impossível a prestação por causa a si imputável, ou seja, culposa, tal como consta dos termos do art. 801.º do CC.

2.2. RESOLUÇÃO

A resolução é um instituto jurídico inserto no direito civil, decorre dos termos do art. 432.º a 439.º do CC. Assim, considera-se que a resolução é uma forma condicionada, vinculada e retroativa de extinção dos contratos, porque só pode ser possível, havendo fundamento legal ou convencional que a autorize. Tradicionalmente também é designada por rescisão para significar que tem fundamento legal, ou seja, que o fundamento da resolução é originário.¹⁸⁴

Importa considerar que a resolução pode ser legal, quando decorre da inobservância de certos fundamentos legais que a autorizem, em conformidade com o disposto nos termos do art. 432.º, nº 1 do CC. Por conseguinte, os contraentes podem convencionar

¹⁸⁴ *Ibidem*.

inserindo no contrato uma clausula resolutiva, ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo dos negócios jurídicos, em conformidade com o disposto nos termos do art. 405.º, nº 1 do CC.

A lei civil substantiva fundamental portuguesa adopta no tocante à resolução do contrato um sistema declarativo: a resolução opera por simples declaração à outra parte, portanto, sem necessidade de intervenção constitutivo-condenatória do tribunal. Por outras palavras, a resolução *opera ope voluntatis e não ope judicis* (artº 436 nº 1 do Código Civil). A *natureza potestativa da declaração de resolução* imprime-lhe as características da unilateralidade recipiendi, da irrevogabilidade, da incondicionalidade e da concretização dos respectivos fundamentos (artºs 224 nº 1, 1º parte, e 230 nº 1 do Código Civil).¹⁸⁵ (grifo nosso).

Por conseguinte, no âmbito do incumprimento contratual, a simples mora não determina a resolução do contrato, porquanto, releva o incumprimento contratual definitivo, enquanto pressuposto da resolução do contrato. Assim, sendo já se considerou no Acórdão do Relação de Coimbra, que:

A resolução por incumprimento implica o chamado incumprimento definitivo (artº 801º, nº 1 do Código Civil). O não cumprimento simples apenas levaria à mora; só quando fosse ultrapassado o prazo razoavelmente fixado pelo credor ou, quando objetivamente, desaparecesse o interesse deste na prestação, se poderiam transcender as consequências da mora. O credor poderia, então, resolver o contrato, entre outras medidas, com relevo para a indemnização.¹⁸⁶

Com efeito, importa ressaltar que a mora do devedor não determina a resolução do contrato, exceto se verificar os pressupostos insertos nos termos do art. 808.º, conjugado com o disposto nos termos do art. 801.º ambos do CC.

Por conseguinte, em princípio, diz-se que a resolução do contrato determina efeitos retroativos, tal como decorre do art. 434.º do CC, sem prejuízo de que a apenas vincula os contraentes, em conformidade com o disposto no art. 433.º do diploma legal acima mencionado. Com efeito, nos termos gerais a resolução do contrato produz efeitos retroativos¹⁸⁷

¹⁸⁵ *Ibidem*. Convém asseverar que a resolução opera unilateralmente.

¹⁸⁶ *Ibidem*.

¹⁸⁷ Importa destacar que o registo da ação de resolução produz efeito contra terceiros, nos termos e fundamentos mencionados no art. 434.º, nº 2 do CC.

Considerando que a disciplina jurídica do contrato-promessa, com exceção das respeitantes a forma e as disposições legais que pela sua natureza não são extensivas ao contrato-promessa, o contrato-promessa rege-se pela disciplina jurídica do contrato prometido, diz-se que no quadro do contrato-promessa a resolução visa a extinção do vínculo jurídico que liga os promitentes e os efeitos dele decorrentes, variando com a inserção do sinal ou cláusula penal.

Deste modo, dadas as especificidades do contrato-promessa de compra e venda tendo em atenção a frequência com que os promitentes inserem o sinal como cláusula acessória ou elemento accidental do contrato, levanta-se a questão de saber se a sanção da perda do sinal ou a sua restituição em dobro depende da mora ou incumprimento definitivo.

Assim, citando Cunha Gonçalves, diz-se que para resolução do contrato-promessa de compra e venda e não, qualquer um dos promitentes poderia invocar a mora do devedor, desde que a si imputável, como pressuposto da resolução do contrato-promessa e dela beneficiar da sanção da perda do sinal ou da sua restituição em dobro tal como consta dos termos do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte do CC.¹⁸⁸

Para Galvão Telles, o sinal enquanto cláusula penal compensatória, que pressupõe a rescisão do contrato-promessa por incumprimento definitivo, sendo incompatível com o recurso à execução específica, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC, não decorre da mora imputável ao devedor. Com efeito, o sinal não vale como cláusula penal moratória, significando que para operacionalizar as consequências inerentes ao não cumprimento, restringe-se ao incumprimento definitivo imputável ao devedor (faltoso), quer seja por conversão da mora, nos termos do art. 808.º, conjugado com o art. 801.º ambos do CC, que seja, por recusa manifesta e inequívoca de não cumprimento por parte de devedor.¹⁸⁹

Com base na jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça – Acórdão de 2 de Maio de 1995:

III – Os arts. 798.º, 801.º, 804.º e 808.º do Código Civil, aplicáveis aos contratos em geral, também são de observar quanto ao contrato-promessa;

IV – À resolução da promessa e as sanções da perda do sinal ou da restituição em dobro (art. 442.º do Código Civil) só têm lugar no caso de inadimplemento definitivo da promessa;

¹⁸⁸ *Cfr.* João Calvão da SILVA, *op. cit.*, p. 88.

¹⁸⁹ *Ibidem*, p. 87.

V – Se houver simples mora da parte de algum dos promitentes, já não se aplica o disposto no art. 442.º, nº 2, do Código Civil, embora o promitente lesado tenha direito a uma reparação pelos danos causados, nos termos do art. 804.º do Código Civil;

VI – Também no contrato-promessa os dois casos previstos no art. 808 do Código Civil são equiparados ao não cumprimento definitivo.¹⁹⁰

Em sentido contrário, Almeida Costa, nas suas lições defende o inverso da posição de Galvão Telles, segundo a qual a exigência de sinal em dobro ou em singelo, em caso de incumprimento do contrato promessa de compra e venda, basta-se com a verificação da simples mora, em conformidade com o disposto nos termos do art. 804.º a 807.º do CC, ou seja, para efeitos do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte do CC, a mora imputável ao devedor é fundamento bastante para a resolução do contrato e dela emergir a perda do sinal ou a sua restituição em dobro, sendo o incumprimento imputável ao faltoso, significando que não carece da conversão da mora em incumprimento definitivo, como exigido nos termos do art. 808.º do diploma legal acima mencionado.¹⁹¹

Como enfatiza Antunes Varela:

As soluções insatisfatórias que na área do não cumprimento do contrato-promessa acompanhado da prestação de *sinal* acabam de ser passadas em revista, resultam fundamentalmente, como se viu, do *diagnóstico errado* que o legislador fez em Novembro de 1986, ao tentar emendar com o Decreto-Lei n.º 397¹⁹²/86 as *desafortunadas inovações* que o Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, introduzira no capítulo da *prestação de sinal*.

O legislador convenceu-se, na verdade, de que, em face da legislação já nesta altura vigente, a simples mora no cumprimento de qualquer das obrigações fundamentais emergentes do contrato-promessa sinalizado desencadeava *imediatamente* a aplicação das sanções predispostas no art. 442.º para o não cumprimento de qualquer dos contraentes, independentemente da conversão da *mora em falta de cumprimento*, nos termos do art. 808.º.

A *convicção* dos responsáveis pela *concepção* da *nova lei* carecia de qualquer fundamento, porquanto, se há *convenção comercial* que justifique o travão da chamada *interpelação admonitória*, pela natureza intrínseca das prestações que dela decorrem, e sobretudo com o agravamento das sanções do decreto a partir de 1980, essa convenção é o *contrato-promessa*. E a constituição de sinal em nada diminui a *vantagem e razoabilidade* da *interpelação admonitória*, porque a entrega do *sinal* em nada afrouxa, quer o *eventual prejuízo da resolução* do contrato, quer o rigor das sanções cominadas na lei contra o inadimplemento faltoso.

¹⁹⁰ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, pp. 89-90.

¹⁹¹ Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 436-437.

¹⁹² Adequando- 379/86. Tratou-se de um lapso do autor.

E se assim era, *inquestionavelmente*, em face dos textos de 1966, iluminados pelo *espírito da lei e pela história do direito*, líquido era também que nenhuma das modificações introduzidas pelas *novas disposições do polémico diploma de Julho de 1980* releva o menor indício de qualquer *alteração radical* no quadro geral comparativo das *consequências da mora e da falta definitiva de cumprimento* da obrigação.

A verdade, porém, é que, embora afectada pelo erro de nascença que envenenava a sua raiz, *a equiparação da mora à falta definitiva de cumprimento* da obrigação, na área da *promessa sinalizada virou lei*, através do *dever de obediência à lei*, proclamado solenemente do alto do trono do artigo 8.º do Código Civil. (grifo do autor)¹⁹³

Segundo Antunes Varela, no quadro das anotações referentes ao art. 442.º do Código Civil Anotado, assevera que em face das alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 379/86, de 11 de Novembro, a simples mora justifica a resolução do contrato-promessa de compra e venda e, concomitantemente, o funcionamento do sinal penitencial, isto é, relativamente às sanções do incumprimento contratual definitivo no contrato-promessa de compra e venda sinalizado, em conformidade com o disposto no nº 2, 1.ª parte do CC.¹⁹⁴

Assim, sendo é mister referenciar que no domínio do contrato-promessa de compra e venda os efeitos decorrentes do art. 442.º, nº 2, 1.ª parte do CC, depende, necessariamente, da verificação do incumprimento definitivo imputável ao devedor, ou por equiparação (impossibilidade subjetiva culposa; cumprimento defeituoso).

2.3. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nos termos da disciplina jurídica das obrigações em geral o contrato-promessa de compra e venda está previsto no Livro II – Direito das Obrigações, Título I – Das Obrigações em Geral, Capítulo II - Fonte das Obrigações, Subsecção II-III O contrato-promessa de compra e venda.

Assim sendo, considera-se que o contrato-promessa de compra e venda integra a categoria das fontes das obrigações. Deste modo, importa destacar que da sua

¹⁹³ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 359-361.

¹⁹⁴ *Idem*, p. 423.

celebração emergem direitos e obrigações para os contraentes, visto que em termos gerais surge o vínculo jurídico por virtude do qual os contraentes ficam adstritos para à realização de uma prestação, em conformidade com o disposto nos termos do art. 397.º do CC.

Assim, torna-se importante reafirmar que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, as partes comprometem-se a celebrar o contrato prometido ou definitivo, o que, se traduz na realização de uma prestação de facto positivo (*facer*).¹⁹⁵

Por conseguinte, com base nas lições de Almeida Costa, sustenta-se que no âmbito do contrato-promessa vigoram as normas gerais do cumprimento e incumprimento das obrigações, sendo que as normas referentes ao cumprimento reconduzem-se, em específico à celebração do contrato prometido, ao passo que as normas respeitante ao incumprimento contratual, visam a ferir os pressupostos do incumprimento (em sentido amplo e restrito), a resolução do contrato e os seus efeitos, sem se olvidar a responsabilidade do promitente faltoso, isto é, pelo não cumprimento.¹⁹⁶

Ressalta-se que quanto ao incumprimento do contrato-promessa de compra e venda, releva o incumprimento imputável ao promitente faltoso, isto é, havendo culpa relativamente a não realização da prestação, tal como resulta do disposto no art. 798.º e 799.º ambos do CC, sem se olvidar o preceituado nos termos dos arts. 801.º e 808.º ambos do diploma legal acima mencionado.¹⁹⁷

No mesmo sentido surge a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça. Assim, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 888/22.0T8VCT.G1.S1, que correu trâmites na 7ª Secção, datado de 19.09.2024, Relator: Fátima Gomes, considerou-se que ao contrato-promessa de compra e venda é aplicável o regime geral dos contratos, sem se olvidar, designadamente, as regras atinentes à falta de cumprimento e mora imputável ao devedor, sem prejuízo do regime específico referente às sanções aplicáveis por força do art. 441.º, conjugado com o art. 442.º ambos do CC. Com efeito, diz-se que as sanções da perda do sinal ou da restituição em dobro apenas têm lugar, em virtude de incumprimento definitivo da

¹⁹⁵ Cfr. António Vicente MARQUES, *op. cit.*, pp. 111-112.

¹⁹⁶ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 415.

¹⁹⁷ *Ibidem*.

promessa, decorrente da conversão da mora em incumprimento definitivo imputável ao promitente-vendedor e vice versa.¹⁹⁸

Considerou-se no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 211/21.5T8GMR.G1. S1, datado de 28-03-2023, Relator: Maria Clara Sottomayor, que:

Por conseguinte, diz-se que a simples mora, somente, constitui o devedor na obrigação de indemnizar por danos moratórios, em conformidade com o disposto no art. 804.º, nº 1 do CC, via de regra não determina a resolução do contrato. Vale ainda referir que em caso de incumprimento definitivo, no espírito do legislador, abrem-se dois caminhos a favor do promitente fiel, isto é, por um lado a resolução do contrato, por outro lado à execução específica, por força do art. 830.º do CC, havendo simples mora do devedor. Quanto a resolução do contrato, decorre da verificação do incumprimento definitivo, dando vigor ao disposto no art. 442.º, nº 2 do CC.

Entende-se que diante da necessidade de se operacionalizar o disposto no art. 808.º do CC, considera-se que no ordenamento jurídico pátrio, em princípio, o prazo de cumprimento de uma obrigação não faz termo essencial, o que, quer significar que a inobservância do prazo de cumprimento da obrigação, que se presume a favor do devedor por força do art. 779.º do CC, determina uma situação de mora, em conformidade com o disposto no art. 805.º, nº 1, al. a) do CC, que apenas se transforma em incumprimento definitivo por uma das duas situações previstas no art. 808.º do diploma legal acima mencionado.¹⁹⁹

Assim, no quadro do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda preconizado para incursão da presente dissertação, importa considerar que o incumprimento contratual pode resultar da mora ou do incumprimento definitivo imputável devedor (promitente faltoso). Assim, aplicam-se o princípio básico, segundo o qual o devedor que falte culposamente ao cumprimento da obrigação responde pelos prejuízos suportados pelo credor, isto é, quer se trate de não cumprimento definitivo, quer se trate de simples mora ou ainda de cumprimento defeituoso, em conformidade

¹⁹⁸ Cfr. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, proferido no Processo nº 885/22.0T8VCT.G1. S1, que correu os seus termos na 7.ª Secção, datado de 19-09-2024, Relator: Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, consultado em 20.07.2025.

¹⁹⁹ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 211/21.5T8GMR.G1. S1, datado de 28-03-2023, Relator: Maria Clara Sottomayor, disponível em www.dgsi.pt, consultado aos 20.07.2025. Convém asseverar que em regra, a simples mora do devedor não confere ao credor o direito de resolver o contrato, para se considerar desvinculado da promessa, donde só com o incumprimento definitivo há lugar à resolução do contrato. A mora do devedor pode converter-se em incumprimento definitivo pela perda objetiva do interesse do credor na prestação. Assim, acontece no contrato-promessa de compra e venda, dado que o legislador se refere se o promitente deixar de cumprir a promessa com culpa assim imputável, nos termos do art. 442.º, nº 2 do CC.

com o disposto nos termos do art. 798.º, conjugado com o disposto nos arts. 799.º, 801.º e 804.º todos do CC.²⁰⁰

No mesmo sentido, segundo Antunes Varela, do incumprimento contratual definitivo resulta a obrigação de indemnizar, enquanto efeito fundamental, pois trata-se de uma sanção que vale, genericamente, quer para a falta de cumprimento *stricto sensu*, bem como, para a impossibilidade de cumprimento, assim como nos casos de mora, por sinal o sentido lato sensu dos requisitos do incumprimento definitivo.²⁰¹

Assim, segundo Antunes Varela, decorre dos termos do nº 1 do art. 798.º do CC, a presunção de culpa, no sentido de que incumbe ao devedor provar que a não realização da prestação devida não é imputável a si. Com efeito, diz-se que a principal sanção estabelecida para o não cumprimento consiste, portanto, na obrigação imposta *ex lege* ao devedor de indemnizar o *prejuízo* causado ao credor.²⁰²

Na esteira de Antunes Varela, o prejuízo antes mencionados consubstanciam tanto faz o dano emergente, bem como o lucro cessante, em conformidade com o disposto nos termos do art. 564.º do CC, não obstante todo o interesse contratual positivo, caso a obrigação resulte de um contrato, que é determinado em função dos danos concretamente sofridos pelo credor.²⁰³

Quanto a apreciação da culpa deve respeitar o critério do homem médio suposto pelo ordenamento jurídico, o bom pai de família, em conformidade com o disposto nos termos do art. 487.º, nº 2, conjugado com o disposto nos termos do art. 799.º do CC. Sucede, porém, que, se, em lugar do não cumprimento da obrigação, houver cumprimento defeituoso, competirá ao credor fazer prova do defeito da prestação, como elemento constitutivo do direito indemnizatório ou de qualquer dos outros meios de reação contra falta registada.²⁰⁴

Com efeito, no quadro do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda assinalam-se especificidades próprias, isto é, inexistindo (sinal e cláusula penal), existindo (sinal ou cláusula penal), havendo tradição da coisa, como a diante se verá.

²⁰⁰ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 1037.

²⁰¹ Cfr João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 92-93.

²⁰² *Ibidem*.

²⁰³ *Ibidem*.

²⁰⁴ *Ibidem*, p. 101.

2.3.1. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA VENDA SEM SINAL E CLÁUSULA PENAL

Com base nas lições de Almeida Costa, entende-se que a execução específica é o efeito natural do contrato-promessa de compra e venda, por força do disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC, segundo o qual “ se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, ou a indemnização a que houver lugar.”²⁰⁵

Segundo Antunes Varela, por falta de cumprimento do contrato-promessa, inexistindo sinal ou cláusula penal, confere-se ao promitente fiel o direito de exigir à execução específica ou a indemnização por danos, que deve ser calculada e aferida nos termos gerais da responsabilidade civil.²⁰⁶

No mesmo sentido, Almeida Costa, havendo incumprimento do contrato-promessa de compra e venda, se o mesmo não for acompanhado, ou seguido com a constituição e entrega do sinal, tal como decorre do disposto no art. 441.º do CC, interpretado a *contrario sensu*, o caminho naturalmente aberto ao promitente interessado na realização do contrato prometido é o da execução específica.²⁰⁷

Assim sendo, diz-se que se da celebração do contrato-promessa não resultar a prestação de sinal ou cláusula, ou seja, inexistindo qualquer convenção em contrário, em caso de incumprimento (mora imputável ao devedor) o caminho aberto para o promitente fiel interessado na realização do contrato acaba sendo o da execução específica, isto é, por força do disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC. Deste modo, é suficiente à verificação da mora imputável ao devedor.

Deste modo, inferindo-se nos termos do art. 830.º, nº 1 do CC, considera-se que são requisitos da execução específica os seguintes:

- (I) Que a natureza da obrigação assumida pela promessa não seja incompatível com a substituição da declaração negocial do faltoso;²⁰⁸

²⁰⁵ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 416-427.

²⁰⁶ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 364-365.

²⁰⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 364-365.

²⁰⁸ Caracterizando as situações em que esteja em causa uma promessa de casamento; uma promessa de trabalho; uma promessa de doação, diz-se que a natureza das respetivas promessas não permite a execução específica, dadas especificidades das obrigações em si.

- (II) Que inexistia convenção em contrário;²⁰⁹ e
- (III) Que se verifique incumprimento por um dos promitentes.²¹⁰

Por conseguinte, com base no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no processo nº 25293/15.5T8LBSB.L1-6, de 11.10.2019, Relator: Manuel Rodrigues, disponível em www.dgsi.pt, entende-se que o direito à execução específica de contrato-promessa de compra e venda apenas é possível de ser acionado, em situações de mora, porém, não quando se tenha verificado o incumprimento definitivo pelo promitente faltoso.”²¹¹

Mais se diz, no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido no Processo nº 470/19.3T8CBR.C, datado de 23.11.2021, Relator: Emílio Francisco Santos, disponível em www.dgsi.pt, considerou-se que a mora do devedor é suficiente para despoletar à execução específica, não sendo necessário a sua conversão em incumprimento definitivo. Deste modo, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda o promitente não pode conseguir um efeito jurídico que o promitente faltoso esteja impedido de produzir.

Antunes Varela, posicionou-se no sentido contrário, sustentando que por força da alteração legislativa decorrente do Decreto-lei nº 379/86, o recurso à execução específica, no quadro do contrato-promessa de compra e venda resulta simplesmente das situações de incumprimento definitivo.²¹²

Segundo Vicente Marques, para Vicente Marques, em caso de incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, além de poder acionar a indemnização nos termos gerais, o credor tem a faculdade de lançar mãos à execução específica, com vista a substituir a declaração do promitente faltoso por uma sentença do Tribunal que operasse os mesmos efeitos da declaração daquele. Com efeito, neste sentido à execução específica funciona como verdadeiro limite ao primado da liberdade contratual, significando que não é absoluto.²¹³

Na esteira de Calvão da Silva:

O que acaba de dizer-se conduz-nos à análise do disposto no art. 830.º.

²⁰⁹ Entenda-se a inexistência de sinal e cláusula pena ou convenção expressa que exclui a possibilidade de recurso à execução específica, em caso de incumprimento contratual.

²¹⁰ É necessário que haja mora imputável ao devedor (promitente faltoso).

²¹¹ *Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa*, proferido no processo nº 25293/15.5T8LBSB.L1-6, datado de 11-10-2018, Relator: Manuel Rodrigues, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 20.07.2025.

²¹² *Cfr. João de Matos Antunes VARELA, op. cit., pp. 364-365.*

²¹³ *Cfr. António Vicente MARQUES, op. cit., p. 118.*

Com efeito, nos termos gerais, o recurso a execução específica tem como pressuposto a mora imputável ao devedor.

A fim de «pôr ordem» onde aparece reinar alguma confusão importa reter que *o pressuposto da chamada execução específica do contrato-promessa é a mora e não o incumprimento definitivo*.²¹⁴

Por conseguinte, para Calvão da Silva, na execução específica radica à os efeitos similares da ação de cumprimento coativo, apesar de que naquele se busca uma sentença com efeitos constitutivos, da qual o credor obtém o que se pode designar cumprimento funcional da promessa, isto é, o resultado prático do cumprimento, independentemente, e mesmo contra a vontade do promitente faltoso, em via imediata e sem ter de recorrer à sentença de condenação, muito menos no processo executivo.²¹⁵

Com efeito, descorda-se do posicionamento de Antunes Varela, concernente à execução específica, nos termos gerais. Por conseguinte, tratando-se de um contrato-promessa de natureza creditícia, só a mora imputável ao devedor faculta ao promitente fiel o recurso à execução específica, significando que em caso de incumprimento definitivo, em alternativo o promitente fiel tem a faculdade de pedir indemnização por perdas e danos nos termos gerais.

Pois, seria manifestamente contraproducente exigir à execução específica, em virtude de incumprimento definitivo, visto que, o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 do CC, visa o cumprimento coativo da prestação debitória, na medida em que o credor não perdeu o interesse objetivo na realização da prestação debitória ou satisfação do direito de crédito, que se traduz na emissão da declaração negocial do faltoso, isto é, na celebração do contrato definitivo ou futuro.

2.3.1.1. INDEMNIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS COMO ALTERNATIVA À EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Considerando-se haver incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, pode o promitente fiel peticionar uma indemnização por perdas e danos, isto é, nos termos gerais, por força do disposto no art. 798.º e 799.º ambos do CC. Ademais,

²¹⁴ *Ibidem*.

²¹⁵ *Ibidem*.

considera-se que em caso de pugnar pela indemnização, torna-se necessário converter a mora em incumprimento definitivo, bem como em seguida declarar a resolução do contrato.

O recurso a indemnização por perdas e danos decorre da verificação do incumprimento definitivo, isto é, nos casos em que for manifestamente impossível recorrer à execução específica, em virtude do incumprimento do contrato-promessa com efeitos meramente obrigacionais. Com efeito, nas situações de mora do devedor, o promitente fiel pode converter a mora em incumprimento definitivo, por força do disposto nos termos do art. 808.º, em conjugação com o disposto nos termos do art. 801.º ambos do CC. Nos termos gerais, cabe ao promitente fiel alegar fundamentos de facto que lhe facultem o direito de exigir a indemnização por perdas e danos, sob pena de sucumbência da sua pretensão jurisdicional.

Segundo Almeida Costa, por força da resolução do contrato-promessa de compra e venda, inexistindo sinal, a indemnização apura-se de harmonia com as regras gerais da responsabilidade civil e tende a cobrir os danos efetivos. Com efeito, existindo sinal ou cláusula penal, o promitente fiel apenas beneficia da sanção da restituição do sinal em dobro ou a sua perda, ou a pena convencional.²¹⁶

Sucedem, porém, que nas circunstâncias previstas nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte do CC, o legislador faculta ao promitente fiel a faculdade de exigir o valor do preço atualizado à data da verificação do incumprimento definitivo, além do sinal em dobro, ou ainda o recurso à execução específica, o que, constitui uma exceção ao regime regra previsto nos termos da primeira parte do número dois do artigo acima mencionado.

²¹⁶ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 427-429.

2.4. DIREITO DE RETENÇÃO

No quadro do contrato-promessa de compra e venda, em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte do CC, havendo tradição da coisa objeto do contrato prometido, ao promitente-comprador assiste a faculdade de exercício do direito de retenção, em harmonia com o disposto nos termos do art. 755.º, nº 1, al. f) do CC. É necessário considerar que o direito de retenção resulta do crédito referente ao não cumprimento imputável ao devedor, supondo existir sinal, antecipação do preço, bemfeitoria sobre o objeto do contrato prometido, direito a transmitir ou a constituir.

2.5. EXCEÇÃO À EXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO EM CONTRÁRIO

Presume-se haver convenção em contrário, nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC, isto é, existindo sinal, cláusula penal, dado que se trata de uma presunção *iris tantum*, em conformidade com o disposto no art. 359.º e 350.º ambos do CC. Assim, decorre que a existência do sinal ou cláusula penal pressupõe obstáculo ao recurso à execução específica, em regra, nos termos gerais do contrato-promessa de compra e venda.

No Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, considerou-se que:

II – Sendo certo que essa “convenção” pode ser expressa ou tácita, e que decorre do nº2 desse mesmo art. 830º do C.Civil uma presunção, a saber, «entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa.».

III – Sucede que o nº3 do art. 830º, nº3 do C. Civil estabelece um desvio à natureza supletiva da norma ao determinar que o direito à execução específica “não pode ser afastado” pelas partes nas promessas a que se refere o nº 3 do art. 410.º do mesmo C. Civil.

IV – Daqui decorre que a execução específica do contrato-promessa pressupõe a inexistência de sinal ou convenção expressa em contrário, salvo se o contrato-promessa tiver por objeto a celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir.

V – Sendo que por força da imperatividade do nº 3 do artigo 830º do C.Civil, a execução específica não pode ser afastada, nos casos nele previstos, não valendo, portanto, qualquer convenção em contrário, expressa ou tácita,

nesses ditos casos, incluindo nesta a presunção constante do nº 2 do artigo 830º do C.Civil.²¹⁷

Sucedee, porém, que, nos termos do art. art. 442.º, nº 3 do CC, independentemente, de ter havido sinal, cláusula penal ou convenção expressa, em consonância com o número dois, segunda parte do artigo acima mencionado, por exceção, tratando-se de contrato-promessa de compra e venda, “havendo *tradição da coisa a que se refere o contrato-prometido*, o seu valor, ou do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objetivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago”, o promitente fiel tem direito à execução específica em alternativo.

Assim, por força do disposto nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte e 3, conjugado com o disposto nos termos do art. 830.º3 todos do CC, o recurso à execução específica pressupõe exceção à regra prevista nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do diploma legal acima mencionado, significando um comando imperativo, do qual os promitentes não devem afastar, sob pena de nulidade por força do disposto nos termos do art. 294.º do diploma legal acima mencionado.²¹⁸

Segundo Almeida Costa, a possibilidade execução específica referida na 1.ª parte do nº 3 do art. 442.º do CC, decorre da verificação da simples mora do devedor a si imputável, bem como de ter se verificado a tradição da coisa, conforme a segunda parte do número dois do artigo acima mencionado, para significar que não se aplica à primeira parte do preceito legal acima mencionado, em virtude da previsão legal disposta nos termos do art. 830.º. nº 1 e 2 do diploma legal acima mencionado, visto que, em regra, nos termos gerais a convenção de sinal ou cláusula penal constitui convenção em contrário, que obstaculiza o recurso à execução específica.²¹⁹

Na concepção do autor acima mencionado, o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3, em harmonia com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 3 ambos do CC, constituem verdadeiras exceções ao disposto no número um e dois do artigo acima mencionado

²¹⁷ Cfr. TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA. Meio Processual: APELAÇÃO. Processo nº 413/19.4T8LRA.C2. Nº Convencional: JTRC. Sumário: I – Emerge do art. 830º, nº1 do C.Civil, a regra de que havendo “convenção em contrário” à execução específica, está, em princípio precluída a mesma. <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/1585e77469368e16802589430042e501?OpenDocument>; consultado: em 13.08.2025.

²¹⁸ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, op. cit., pp. 256-259.

²¹⁹ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, op. cit., p. 438.

(830.º do CC), visto que são preceitos com certa carga de imperatividade, sobre os quais os promitentes não podem abrir mãos, ou seja, não podem afastar por convenção expressa ou tácita o recurso à execução específica.²²⁰

Assim, sendo considera-se que o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3, 1.ª parte, conjugado com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 3 ambos do CC, constituem verdadeiras exceções ao disposto nos termos do art. 405.º do CC, ou seja, limitam o primado da autonomia da vontade privada. Deste modo, pensa-se com fundamento no primado do interesse público na tutela dos direitos e interesse legítimos dos promitentes, com pendor ao promitente-comprador, que beneficia de tutela específica nos termos do art. 830.º, nº 3, conjugado com o disposto nos termos do art. 410.º, nº 3 ambos do CC.²²¹

Com efeito, dizer que a indemnização a que o legislador alude nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte do CC, em alternativo a exigência do sinal em dobro, quando existe *traditio rei*, decorre simplesmente, da verificação de incumprimento definitivo, devendo se observar o disposto nos termos do art. 808 e 801.º ambos do CC. Sucede, porém, que o beneficiário da promessa pode exercer a opção indemnizatória sem a verificação do disposto nos termos do nº 1 do art. 801.º 1 do CC, isto é, havendo impossibilidade subjetiva imputável ao devedor, manifesta recusa de cumprimento da obrigação debitória, com perda objetiva do interesse na realização do crédito.²²²

Entretanto, quer seja o disposto nos termos do nº 2, 2.ª parte e 3 do art. 442.º, quer seja o disposto no art. 410.º, nº 3, conjugados com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 3 todos do CC, são norma imperativas, que prevalecem sobre o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC, afastando qualquer convenção tácita ou expressa que se traduz na exclusão da execução específica, com destaque de que se está diante de contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional.

Outrossim, na perspectiva de Lorenzo González, o contrato-promessa com eficácia real, cumprindo os pressupostos cumulativos previstos nos termos do art. 413.º, nº 1 do CC, torna-se oponível a terceiros, dado que em caso de incumprimento por aquisição de terceiros interferentes, ou em caso de mora no cumprimento da obrigação imputável ao devedor, confere ao promitente-adquirente a faculdade de exigir o direito à execução

²²⁰ *Ibidem*, pp. 433-434.

²²¹ *Ibidem*.

²²² *Ibidem*, pp. 434-435.

específica, independentemente, de haver prestação de sinal, convenção penal, o que, constitui um verdadeiro limite ao primado liberdade de celebração do contrato, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º do CC.²²³

No mesmo sentido, Carlos Fraga e Álvaro Moreira, segundo os quais o contrato-promessa de compra e venda com eficácia real é um direito real de garantia, revestido das características inerentes aos direitos reais sobretudo a sua eficácia “erga omnes”, dado que o registo é requisito de oponibilidade do direito a terceiros, ainda que de boa-fé, dado que o promitente-comprador tem o direito de exigir à ação de execução específica, afastando-se a presunção ínsita nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC.²²⁴

Na concepção de Ana Prata, cumpridos os requisitos de validade e publicidade decorrentes dos pressupostos cumulativos para atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, em conformidade com o disposto nos termos do art. 413.º, em conjugação com o disposto no art. 6.º do Código de Registo Predial, o promitente-adquirente goza do poder de acionar judicialmente, por força do art. 830.º do CC, isto é, em caso de violação do contrato por interferência de terceiro, dado efeito “erga omnes” característico dos direitos reais.²²⁵

Com base nas lições de Sousa Antunes, entende-se que o contrato-promessa com eficácia real faculta ao credor o direito de exigir sentença judicial que produza os mesmos efeitos que a declaração negocial do promitente faltoso, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 do CC, mesmo que “haja transmitido a coisa a um terceiro ou sobre ela constituído direitos incompatíveis com o objeto do contrato prometido”. Com efeito, trata-se de uma providência de proteção do credor contra eventuais surpresas, dadas as eventualidades que possam surgir no decurso da execução do negócio, por factos imputáveis ao devedor.²²⁶

Para Almeida Costa, a alienação ou oneração do imóvel ou móvel objeto do contrato prometido não impede a execução específica do contrato-promessa de compra e venda, significando que em caso de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, o promitente-adquirente tem a faculdade de exigir judicialmente o cumprimento

²²³ Cfr. José Alberto Rodríguez Lorenzo GOZÁLES, *op. cit.*, p. 58.

²²⁴ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, *op. cit.*, pp. 137-138.

²²⁵ Cfr. Ana PRATA, *op. cit.*, pp. 186-191.

²²⁶ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, pp. 238-239. Essa oponibilidade “erga omnes” apenas se impõe nos casos das promessas de transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis ou móveis sujeitos a registo. Porquanto, daqui resulta que uma promessa de locação ou de comodato (...), não são elegíveis para efeitos de atribuição de eficácia real.

coercivo, mediante a execução específica, sendo que do mesmo modo o legislador se refere nos termos do art. 830.º, nº 3 do CC, visto que, nestas circunstância inexistente convenção suscetível de afastar a execução específica.²²⁷

Seguindo Antunes Varela, diz-se que cumprido os requisitos cumulativos referentes a atribuição de eficácia real ao contrato-promessa de compra e venda, o mesmo produz efeitos jurídicos contra terceiros, dado que a promessa prevalece sobre todos os direitos pessoais ou reais que posteriormente se constituam em relação à coisa, tudo se passando, sob esse aspeto, em relação a terceiros, como se a alienação ou oneração prometida, uma vez realizada, se houvesse efetuado na data em que a promessa foi registada.²²⁸

Por conseguinte, não se descarta a possibilidade na ação de execução específica de o promitente-adquirente exigir a indemnização, por prejuízos suportados por efeitos da mora no cumprimento da obrigação, desde que o faça nos termos gerais, decorrentes do art. 804.º do CC, devendo invocar e demonstrar que diante da mora do devedor obteve danos.

Por conseguinte, para Álvaro Moreira e Carlos Fraga, só é possível o recurso à execução específica, na eventualidade de não haver convenção em contrário, tal como dispõe o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC. Pois entendem que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda a prestação do sinal ou cláusula penal é obstáculo à execução específica.²²⁹

Assim, respeitando-se o entendimento dos autores acima mencionados, considera-se defensável o posicionamento de Lorenzo Gonzáles, com o qual se corrobora, desde já, tendo em atenção as características dos direitos reais, sendo a mais marcante, referente a sua eficácia “erga omnes”, a chamada obrigação passiva universal, restringir os poderes do promitente-adquirente, redundaria contra o espírito sistema jurídico, visto que os direitos reais estão blindados pelo princípio da especialidade, gozam de pendor absoluto a semelhança dos direitos de personalidades.

A limitação imposta nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC, caracteriza os termos gerais das obrigações, porquanto, já não é defensável que se aplique ao titular de um direito real, dados traços característicos dos direitos reais no confronto com os chamados

²²⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, pp. 411-412 e 416-417

²²⁸ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 328-329.

²²⁹ Cfr. Álvaro MOREIRA e Carlos FRAGA, *op. cit.*, p. 141.

direitos de crédito, desempenhando papel crucial o primado da publicidade, que se traduz por efeito do registo. Assim, tal limitação diante dos direitos reais, mormente, no concerne aos direitos reais de aquisição (contrato-promessa, art. 413.º do CC), não encontra qualquer apoio legal, na medida em que tal seria uma limitação ilegal, razão pela qual, analogamente, o legislador manda observar o disposto no art. 830.º, nº 3, conjugado com o disposto no art. 410.º, nº 3 ambos do CC.

Com base nas lições de Pires de Lima e Antunes Varela, havendo alienação ilícita da coisa objeto do contrato definitivo a terceiro, o promitente-comprador tem a faculdade de recorrer ao instituto jurídico da execução específica do contrato contra o promitente-vendedor, em vez de reagir direta e imediatamente contra a alienação efetuada a terceiro, tal como sucede no caso de violação do direito real de preferência. Deste modo, os efeitos da procedência da ação são extensivos ao terceiro adquirente.²³⁰

Entretanto, julga-se conveniente referenciar a possibilidade de execução específica independentemente de haver prestação do sinal ou cláusula penal, constitui verdadeira exceção ao disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC, bem como no disposto no art. 442.º, nº 2, 1.ª parte ambos do CC. Com efeito, o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3, em conjugação com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 3 ambos do CC, pontificam norma de carácter imperativo, fora do poder dispositivo dos promitentes, visto que não devem afastar por qualquer eventualidade, sob pena de nulidade nos termos do art. 294.º do diploma legal acima mencionado, sendo que o registo constitui verdadeiro requisito de oposição a terceiros, sendo que o contrato-promessa de compra e venda com eficácia real tem natureza de um direito real de aquisição, ao passo que ao contrário é simplesmente um direito de crédito.

2.6. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA HAVENDO SINAL OU CLÁUSULA PENAL

Segundo o disposto nos termos do art. 441.º do CC “no contrato-promessa de compra e venda tem carácter de sinal toda quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço. ”

²³⁰ *Ibidem*.

Com base nas lições de Almeida Costa, a disciplina jurídica do contrato-promessa de compra e venda, havendo sinal, o seu regime é marcado por especificidades próprias, gerando uma tríplice possibilidade a favor da escolha do promitente não faltoso.²³¹

- (i) Assim, diante da resolução do contrato-promessa de compra e venda, pelo incumprimento definitivo, havendo sinal, o promitente fiel tem a faculdade de exigir o sinal em dobro, em conformidade com o disposto no nº 2, 1.^a parte do art. 442.º parte do CC. Sucede, porém, que se o faltoso for o promitente-vendedor, tem a faculdade de haver o sinal para si, retendo-o, significando que o promitente-comprador perde o sinal, em prejuízo do não cumprimento da obrigação ou prestação devida, por motivo a si imputado.

Com base nas lições de Antunes Varela, diz-se que a violação ou incumprimento do contrato-promessa de compra e venda sinalizado ou se houver cláusula penal, o valor da indemnização é dado pelo sinal ou pela pena convencional, em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 2, 1.^a parte do CC, conjugado com o art. 811.º do mesmo diploma legal antedito.²³²

Assim, importa considerar que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, presume-se sinal toda e qualquer quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço, conforme consta nos termos do art. 441.º do CC. A presunção antes referida pode ser ilidida por força do disposto nos termos do art. 350.º, nº 2 do CC. Nesta conformidade, quer o sinal prestado, quer a cláusula penal, visam a prévia de uma indemnização antecipando o incumprimento.

No Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, considerou-se que:

II – Sendo certo que essa “convenção” pode ser expressa ou tácita, e que decorre do nº 2 desse mesmo art. 830º do C.Civil uma presunção, a saber, «entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa.».

III – Sucede que o nº3 do art. 830º, nº3 do C.Civil estabelece um desvio à natureza supletiva da norma ao determinar que o direito à execução específica “não pode ser afastado” pelas partes nas promessas a que se refere o nº 3 do art. 410.º do mesmo C.Civil.

IV – Daqui decorre que a execução específica do contrato-promessa pressupõe a inexistência de sinal ou convenção expressa em contrário, salvo se o contrato-promessa tiver por objeto a celebração de contrato oneroso de

²³¹ Cfr Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 428.

²³² Cfr João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 372-373.

transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir.

V – Sendo que por força da imperatividade do nº 3 do artigo 830º do C.Civil, a execução específica não pode ser afastada, nos casos nele previstos, não valendo, portanto, qualquer convenção em contrário, expressa ou tácita, nesses ditos casos, incluindo nesta a presunção constante do nº 2 do artigo 830º do C.Civil.²³³

Em sentido contrário, Calvão da Silva, com o surgimento do Decreto-lei nº 379/86, a execução específica é admissível à execução específica em qualquer situação prevista nos termos do art. 442.º, nº 2 do CC, independentemente de haver sinal ou cláusula penal bem como independentemente de se verificar o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3 e 410.º, nº 3 e 830.º, nº 3 todos do CC. Com o argumento de que se fosse para consagrar a imperatividade da execução específica não seria necessário consagrar o desvio ao regime-regra do sinal quanto ao montante da indemnização devida pelo faltoso. Entendendo ainda que a tutela mais segura do promitente seria assegurada pelo recurso à execução específica, sem necessidade de recorrer ao sucedâneo da indemnização.²³⁴

Por conseguinte, considerando que ao abrigo do primado da liberdade de fixação do conteúdo do conteúdo, isto é, nos termos do art. 405.º, nº 1 do CC, conjugado com o disposto nos termos do art. 441.º, 810.º e 830.º, nº 1 e 2 todos do mesmo diploma legal acima mencionado, a fixação da cláusula penal impede a execução específica, sendo entendida como convenção em contrário que afasta a execução específica nos termos previstos no art. 830.º, nº 1 e 2 do CC. Por conseguinte, neste particular o credor tem a faculdade de exigir o valor da pena convencional a título de indemnização, em conformidade com o disposto nos termos do art. 810.º, conjugado com o disposto nos arts. 811.º e 812.º todos do CC.

Com efeito, importa referenciar que a cláusula penal em princípio deve ser proporcional ao dano suportado pelo credor, razão pela qual em caso de exagero, o devedor pode solicitar do Tribunal a redução da cláusula penal, em conformidade com o disposto nos termos do art. 811.º, nº 3 do CC. Por conseguinte, o estabelecimento da cláusula penal

²³³ Cfr. TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA. Meio Processual: APELAÇÃO. Processo nº 413/19.4T8LRA.C2. Nº Convencional: JTRC. Sumário: I – Emerge do art. 830º, nº1 do C.Civil, a regra de que havendo “convenção em contrário” à execução específica, está, em princípio precluída a mesma. <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/1585e77469368e16802589430042e501?OpenDocument>; consultado: em 13.08.2025.

²³⁴ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, p. 199.

obsta a que o credor exija uma indemnização pelo dano excedente, isto é, na eventualidade daquela ser desproporcional aos danos por si suportados, exceto se resultar de convenção em contrário, expressamente, abonada no contrato-promessa de compra e venda.²³⁵

Entretanto, reafirma-se que em caso de incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda promitente fiel, em princípio, havendo sinal ou cláusula penal tem o direito de exigir o sinal em dobro ou em singelo, ou ainda o valor da pena convencional, sendo que não lhe é permitido exigir uma indemnização superior ao *quantum* indemnizatório taxado, independentemente, de suportar dano efetivo superior ao *quantum*.

2.6.1. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR FACTO IMPUTÁVEL A AMBOS OS PROMITENTES

Com base nas lições de Sousa Antunes, existe situações em que o incumprimento do contrato-promessa de compra e venda possa advir, ou seja, se imputável a ambos os promitentes, porquanto, neste particular referencia-se que ambos os promitentes contribuíram para o incumprimento do contrato, sendo que a medida de suas contribuições é equivalente. Com efeito, relativamente as consequências do incumprimento contratual, importa destacar que havendo culpa proporcional ou equivalente aos promitentes, apenas o promitente-vendedor deve restituir o sinal em singelo.²³⁶

Segundo Sousa Antunes, de modo expressivo o legislador não regulamentou no instituto jurídico do contrato-promessa de compra e venda, porém, por equipara ao regime jurídico do contrato prometido, é possível buscar a responsabilização de ambos os contraentes na proporção da culpa de ambos no incumprimento contratual, em conformidade com o disposto nos termos do art. 798.º, conjugado com o disposto nos arts. 799.º, 442.º, nº 2 e 570.º todos do CC.²³⁷

Seguindo as lições de Antunes Varela, refere-se que a aferição da culpa deve ser feita nos termos gerais da responsabilidade civil subjetiva, sendo que nos termos do art.

²³⁵ Também se ressalta que se o devedor tiver cumprido parcialmente a obrigação, a cláusula penal deve ser reduzida à proporção do remanescente, em conformidade com o disposto no art. 812.º, nº 2 do CC.

²³⁶ Cfr. Henrique Sousa ANTUNES, *op. cit.*, p. 273.

²³⁷ *Ibidem*.

487.º, nº 2 do CC, isto é, havendo concurso de culpa determinante para o não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda, as consequências do incumprimento, tendo havido sinal, é equivalente para ambos os contraentes, de tal modo a que o promitente-comprador deve receber o sinal em singelo, ao contrário do que acontece quando o incumprimento definitivo é imputável ao devedor, ou seja, promitente-vendedor, ou nas situações que o incumprimento definitivo seja imputável ao promitente-comprador.²³⁸

Entretanto, importa referenciar que o promitente-comprador recebe o sinal em singelo, diferentemente, da exigência do sinal em dobro, caso o incumprimento contratual fosse meramente imputável ao promitente-vendedor ou ao promitente-comprador, sendo que a culpa deve ser apreciada em conformidade com os cânones do art. 487.º, nº 2 do CC, conjugado com o disposto no art. 570.º do diploma legal antedito.

2.6.2. INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA

O art. 432.º, n.º 1, do CC prevê a resolução fundada na lei (resolução legal) e a resolução fundada em convenção (resolução convencional). A convenção/estipulação contratual através da qual as partes, de acordo com o princípio da autonomia privada, concedem a si próprias a faculdade de resolver o contrato quando ocorra certo e determinado facto, isto é, o não cumprimento de uma dada concreta obrigação inserta no contrato) dá-se o nome de cláusula resolutiva expressa.²³⁹

Assim, na eventualidade de os promitentes convencionarem que a não marcação e realização da escritura pública referente ao contrato-prometido de acordo com a data aprazada, considera-se o contrato-promessa de compra e venda resolvido, bem como legitima o promitente a exigir o sinal em dobro ou em singelo, ou a exigir a penal convencional em termos quantitativos, tal determina a resolução do contrato-promessa de compra e venda, e consequentemente, a exigência do montante indemnizatório, quer

²³⁸ Cfr. Pires de LIMA e João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, pp. 488-489.

²³⁹ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 211/21.5T8GMR.G1.S1, datado de 28-03-2023, Relatora: Maria Carla Sotomayor, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 27.07.2025, pelas 12:08.

a título de sinal, quer a título de penal convencional, sem prejuízo de indemnização nos termos gerais, na eventualidade de não ter sido fixado o sinal ou a pena convencional.²⁴⁰

Torna-se necessário referenciar que a inserção de uma cláusula resolutiva expressa dispensa o funcionamento do disposto nos termos do art. 808.º do CC, ou seja, para efeitos de incumprimento definitivo, basta-se com a ocorrência do facto certo, enquanto pressuposto da cláusula resolutiva, significando que não é necessário a conversão da mora em incumprimento definitivo, porquanto, o incumprimento definitivo se verifica por efeito da verificação do facto certo.²⁴¹

Para Antunes Varela, a convenção resolutiva atribui a uma das partes o direito ou faculdade de resolver o contrato-promessa de compra e venda, ou para ambas as partes, ou seja, promitentes, no âmbito da promessa de compra e venda, sendo que com a verificação do facto certo, se for o promitente-comprador o beneficiário do mesmo pode resolver imediatamente o contrato-promessa de compra e venda, sendo que se facultado o respetivo direito a ambos os promitentes, qualquer um deles pode resolver unilateralmente o contrato.²⁴²

Entretanto, referencia-se que a resolução do contrato-promessa de compra e venda pode advir de uma cláusula resolutiva expressa inserida no contrato, cuja verificação determina a resolução do contrato e consequentemente à exigência, quer do sinal em dobro, havendo, ou em singelo, o pagamento do valor da pena convencional, o pagamento do preço atualizado, ou o pagamento de uma indemnização nos termos gerais.

3. GARANTIAS JURÍDICAS DO CREDOR EM FACE DO INCUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Prima facie, torna-se importante referenciar que no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, quanto ao seu desenvolvimento e execução não se descarta qualquer possibilidade de os seus contraentes faltarem com o cumprimento da obrigação

²⁴⁰ *Ibidem*.

²⁴¹ *Ibidem*.

²⁴² Cfr. Pires de LIMA e João de Matos Antunes VARELA, op. cit., p. 409. O facto de existir uma cláusula resolutiva no contrato não retira ao credor a faculdade de exigir o cumprimento, nem o exercício desta faz caducar o direito de vir depois a declarar a resolução.

assumida contratualmente, isto é, celebração do contrato prometido. Assim, considerando que o contrato-promessa de compra e venda configura uma relação jurídica, da qual resultam direitos e obrigações para ambos os contraentes, ressalta-se que no contrato-promessa de compra e venda os contraentes, isto é, promitente-adquirente e promitente-vendedor vinculam-se à celebração do contrato definitivo.

Assim, como assevera Vicente Marques, o contrato-promessa de compra e venda é um acordo preparatório que tem por objeto um negócio futuro, definitivo, ou seja, uma prestação de facto positivo, que se traduz na emissão de uma declaração negocial, necessária a conclusão do negocial, no caso a declaração de compra e a declaração de venda. Com efeito, diante da possibilidade de incumprimento do contrato-promessa de compra e venda, é necessário a segurar o promitente fiel, enquanto credor, o que, se chama garantia da obrigação.²⁴³

Como assevera Leal Carmo, garantia jurídica “faculdade que acompanha qualquer direito subjetivo e que consiste no poder do respectivo titular de obter do Tribunal uma sentença favorável e as providências de prevenção ou realização coactiva do direito.”²⁴⁴

Buscando De Plácido e Silva, caracteriza o elemento externo da relação jurídica, que a visa a tutela do direito e proteção dos interesses jurídicos do credor em do incumprimento definitivo por culpa do devedor, ou em caso de interferência de terceiras pessoas no cumprimento da prestação devedora ou realização da prestação satisfatória do crédito do credor.²⁴⁵

Assim, parafrasear os autores acima mencionados, considera-se garantia do credor ao conjunto de meios tutelares do direito e interesses em face do incumprimento contratual por culpa do devedor por interferência de terceiro na relação jurídica que se estabelece entre os contraentes. Por conseguinte, importa destacar quês as garantias jurídicas podem ser gerais e especiais.

Importa referenciar que no Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, proferido no Processo nº 29445/04-2, de 26.07.2025, Relatora: Maria Alexandre Santos, disponível em www.dgsi.pt, refere-se que a garantia geral ou comum pertence a todos os credores e consiste na satisfação dos seus créditos mediante a mesma, todos em pé de igualdade, a custa do património do devedor, em conformidade com o disposto nos

²⁴³ Cfr. António Vicente MARQUES, *op. cit.*, pp. 111-112.

²⁴⁴ Cfr. F. Cunha Leal, CARMO, *op. cit.*, p. 124.

²⁴⁵ Cfr. De Plácido e SILVA. *Vocabulário Jurídico*, *op. cit.*, p. 999.

termos do art. 817.º do CC. Prosseguindo as garantias especiais são as que reforçam a garantia geral, que se estabelece privativamente por lei, ou por negócio jurídico, em prol a certa classe de credores.

Assim, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda dadas as suas especificidades, as garantias do credor, enquanto promitente fiel varia em função da existência ou não do sinal, cláusula penal, cláusula resolutiva, garantia real. Neste particular, a posição subjetiva dos contraentes é relevante para a configuração das garantias jurídicas do credor no contrato promessa de compra e venda.

3.1. AÇÃO DE CONDENAÇÃO

Pelo incumprimento *lato sensu* do contrato-promessa de compra e venda, não havendo sinal, cláusula penal, o promitente-comprador pode exigir uma indemnização pelos prejuízos relativos ao não cumprimento imputável ao promitente faltoso ou promitente-vendedor, isto é, quer se trate de simples mora na realização da prestação, bem como em caso de conversão da mora em cumprimento definitivo, por força do disposto nos termos dos arts. 798.º, conjugado com os arts. 999.º, 804.º a 807.º, 808.º e 801.º todos do CC, sem prejuízo do disposto nos termos do art. 4.º, nº 2, al. b) e c) do Código de Processo Civil (CPC).

Assim, nos termos gerais o promitente-comprador ataca o património do promitente-vendedor, em conformidade com o disposto nos termos do art. 798.º, conjugado com os arts. 799.º, 601.º todos do CC, sendo que o cálculo indemnizatório é feito com recurso ao disposto nos termos do art. 652.º a 572.º ambos do diploma legal acima mencionado.

Com efeito, torna-se necessário que o promitente-vendedor logre em demonstrar os danos por si sofridos, em virtude do não cumprimento da obrigação, quer a título de mora, quer a título de incumprimento definitivo, sob pena de lograr com insucesso.

Entretanto, reafirma-se que em caso de não cumprimento *lato sensu* do contrato-promessa de compra e venda não sinalizado, nem sob a égide de uma cláusula penal, o promitente-comprador, em regra pode lançar mãos a uma ação de condenação para efeitos indemnizatórios fruto do prejuízo suportado pelo não cumprimento, desde que logre em demonstrar os danos suportados, porquanto, torna-se necessário referenciar que a mora na realização da prestação, quer o incumprimento definitivo pode decorrer de comportamento imputável ao promitente-comprador.

3.2. AÇÃO DE EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Questiona-se, em que situações o promitente fiel beneficia do direito à execução específica?

Em princípio, refere-se que à existência do sinal ou cláusula penal, ou convenção em contrário determina a impossibilidade do recurso à execução específica, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 do CC, em conformidade com o disposto nos termos do art. 441.º, nº 2 do mesmo diploma legal acima mencionado.

Sucedo, porém, que, nos termos do art. 442.º, nº 3, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 3 ambos do CC, excepciona-se o disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 e 442.º, nº 2 todos do CC, visto que, independentemente, da existência do sinal ou cláusula penal, nessas circunstâncias o legislador faculta ao promitente fiel o direito à execução específica.

Com efeito, nos termos gerais, tal acontece sempre que inexistir convenção em contrário e que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida. Deste modo, a existência de convenção em contrário e a oposição da natureza da obrigação assumida constituem obstáculo a execução específica. Por conseguinte, entende-se haver convenção em contrário, na eventualidade de os promitentes convencionarem o sinal ou cláusula penal, em conformidade com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 2 do CC, conjugado com o disposto no art. 441.º e 441.º, nº 2 todos do diploma legal antedito.²⁴⁶

Na perspetiva de Almeida Costa, a execução específica é um efeito natural do contrato-promessa de compra e venda e não é meramente accidental, sendo que por via de regra tem carácter supletivo, na medida em que sempre que os contraentes não abonarem convenção em contrário, nos termos do nº 2 do art. 830.º do CC, os promitentes, mormente o promitente-adquirente pode acionar, em situação de incumprimento culposo do promitente-vendedor.²⁴⁷

²⁴⁶ Torna-se necessário referenciar que os contraentes podem convencionar uma pena para o caso de não cumprimento do contrato-promessa de compra e venda.

²⁴⁷ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 417.

Por conseguinte, nos casos discriminados nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte do CC, havendo sinal, tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinada objetivamente, à data do não cumprimento da promessa com dedução do preço convencionado, pode qualquer dos promitentes acionar o a execução específica, em virtude do não incumprimento da promessa por um deles, em conformidade com o disposto no número três do artigo acima mencionado.

Considerar ainda que a execução específica tem lugar nos termos do art. 410.º, n 3, conjugado com o disposto no art. 830.º, nº 3 ambos do CC, sendo que nestas situações apenas aproveita o promitente-adquirente, trata-se de uma alteração que visou proteger o promitente-adquirente de qualquer tendência oportunista das empresas imobiliárias e não só, muita das vezes subscritores de contratos de adesão por onde dispõem de poucas margens de manobra para alterar o curso das negociações, deixando-os fragilizados, importando reforçar a posição jurídica do promitente acquirente.²⁴⁸

Importa destacar que nos casos em que o contrato-promessa de compra e venda provir de eficácia real, nos termos do art. 413.º, conjugado com o art. 830.º, nº 1 e 2 ambos do CC, em caso de incumprimento do contrato, pode o promitente-adquirente mediante o instituto jurídico da sequência, por via de uma ação de execução específica, buscar uma sentença que se substitua na vontade do promitente faltoso, cujos efeitos se impõem contra o terceiro interferente na relação jurídica havida²⁴⁹.

Referencia-se que nas situações previstas no art. 413.º, em conjugação com o disposto nos termos do art. 830.º, nº 1 e 2 ambos do CC, havendo mora do promitente comprador, por força do disposto no art. 804.º a 807.º do diploma legal acima mencionado, o promitente-adquirente tem a faculdade de acionar a execução específica contra o faltoso. Porquanto, o contrato-promessa com eficácia real decorrente de uma declaração expressa de ambos os contraentes ou do contraente a que se vinculou, com inscrição no registo válida, é um direito real de aquisição do promitente-credor, cujo exercício se opõe a terceiros, sendo necessário que inexista incumprimento definitivo.²⁵⁰

²⁴⁸ *Cfr.* Mário Júlio de Almeida COSTA, *op. cit.*, p. 418. Trata-se de uma norma imperativa, cuja vontade das partes não determina o seu afastamento, porquanto, independentemente, de haver prestação do sinal ou cláusula penal.

²⁴⁹ *Cfr.* Álvaro MOREIRA & Carlos FRAGA, *op. cit.*, pp. 141-146.

²⁵⁰ *Ibidem*.

(vii) 3.2.1. ÂMBITO E PRESSUPOSTO DE APLICAÇÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Considerando que o contrato-promessa de compra e venda pode ter dupla natureza, isto é, um direito de crédito nos termos gerais ou um direito real de aquisição no quadro dos direitos reais, importa categorizar que o pressuposto do exercício da execução específica varia consoante se trate de promessa obrigacional ou promessa com eficácia real. Por conseguinte, a execução específica é um meio jurídico processual valioso que protege os promitentes lesados em contratos-promessa de compra e venda, dando-lhes a possibilidade de conseguir o cumprimento coativo da prestação devida, sendo o sucesso da respetiva ação depende, necessariamente, do cumprimento rigoroso dos requisitos legais e formais, discriminadamente a atribuição de eficácia real e o registo, no caso de se tratar de contrato-promessa de compra e venda com eficácia real e o registo da promessa.

Assim, considera-se o contrato-promessa de compra e venda um direito de crédito, observa-se o seguinte:

- Que se respeite os requisitos de forma, legalmente, exigidos para celebração do contrato-promessa de compra e venda, nos termos do art. 410.º, nº 2 e 3 do CC;
 - Que inexista sinal, cláusula penal ou convenção expressa, em decorrência do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte, conjugado com o disposto no art. 830.º, nº 1 e 2 ambos do CC;
 - Que exista mora imputável ao devedor;
 - Que a prestação seja objetivamente possível;
 - Que se observe o prazo para o direito de ação. art. 1410.º do CC;
 - Que se observe o disposto nos termos do art. 830.º, nº 5 do CC.
- Que a ação seja intentada no Tribunal da situação dos bens, art.

Outrossim, considerando-se o contrato-promessa de compra e venda um direito real de aquisição, além dos requisitos acima mencionados, exige-se o seguinte:

- Que se cumpra com os requisitos de validade do contrato-promessa de compra e venda, nos termos do art. 413.º do CC;
- Que se cumpra com o requisito de publicidade referente ao registo do contrato-promessa de compra e venda, isto é, a sua inscrição no registo;

- Que o registo seja anterior a aquisição de terceiro ou oneração do bem ou direito;
- Que na eventualidade de não haver registo, que se registre a ação de execução específica, com vista a produzir efeitos “erga omnes” contra toda aquisição de terceiro, oneração do bem ou do direito.

Por sua vez, de modo excecional, que se verifique o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3, conjugado com os arts. 830.º, nº 3 e 410.º, nº 3 todos do CC.

Assim sendo, considera-se que os requisitos acima mencionados devem ser observados para que o promitente lesado desfrute da faculdade do exercício do direito a execução específica.

3.3. DIREITO DE RETENÇÃO

O instituto jurídico do direito de retenção está previsto nos termos do art. 754.º a 761.º do CC. Por conseguinte, faz parte dos denominados direitos reais de garantias, sendo que os direitos reais de garantias são direitos que conferem o poder de, pelo valor de uma coisa ou pelo valor dos seus rendimentos, um indivíduo obter, com preferência sobre todos os outros credores, o pagamento de uma dívida de que é titular ativo.²⁵¹

Por conseguinte, segundo Antunes Varela, em anotações ao disposto no art. 754.º do CC, refere que:

O direito de retenção consiste na faculdade que tem o detentor de uma coisa de a não entregar a que lhe pode exigir, enquanto este não cumprir uma obrigação a que está adstrito para com aquele. Por é um direito de garantia, o detentor pode fazer vender as coisas móveis como pode fazer um credor pignoratício (art. 758.º), e executar os imóveis nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário (art. 759.º) sendo pago, em qualquer dos casos, com preferência aos demais credores do devedor.²⁵²

Segundo Calvão da Silva, o direito de retenção a favor do promitente-comprador surge por efeito da alteração legislativa, por força do Decreto-lei n.º 236/80, na sua essência decorre da tradição da coisa objeto do contrato prometido ou definitivo ou futuro, o direito de retenção sobre a mesma coisa tem por base o crédito resultante do incumprimento,

²⁵¹ *Ibidem*, p. 135.

²⁵² Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 772.

em conformidade com o disposto nos termos do art. 442.º, nº 3 do CC. Com efeito, tem primazia sobre a hipoteca, ainda que anteriormente registada, vide nos termos do art. 759.º, nº 2 do CC.²⁵³

Assim, surgiram críticas sobre a solução legislativa acima mencionada, porém, o legislador de 1986, em homenagem a defesa do consumidor, concedeu o direito de retenção ao 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, em virtude do crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 442.º, nº 2, conjugado com o art. 755.º, nº 1, al. f) ambos do CC.²⁵⁴

(viii) 3.3.1. ÂMBITO E PRESSUPOSTO DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE RETENÇÃO

Importa considerar que, em princípio, goza do direito de retenção o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa objeto do contrato prometido. Nesta conformidade, torna-se necessário que haja a “traditio rei”, isto é, coisa imóvel ou móvel sujeita a registo, rústica ou urbana, oara habitação, comércio, indústria, etc, e não só do contrato-promessa previsto nos termos do art. 410.º, nº 3 do CC.²⁵⁵

Por conseguinte, diz-se que o beneficiário do contrato-promessa de compra e venda de transmissão ou constituição de direito real que não obteve a tradição da coisa não goza do direito de retenção, visto que um dos pressupostos de verificação do direito de retenção refere-se a “entrega da coisa que detém, de modo lícito e legitimamente à pessoa de que é simultaneamente credor.”²⁵⁶

Outrossim, referir que o direito de retenção existe para efeitos de garantia do crédito resultante do incumprimento imputável ao promitente faltoso, isto é, aquele que promete transmitir ou constituir o direito real. Com efeito, diz-se que está em causa o crédito (dobro do sinal, valor da coisa, indemnização convencionada em conformidade com o

²⁵³ Cfr. João Calvão da SILVA, *op. cit.*, p. 119.

²⁵⁴ *Ibidem*. Houve uma melhoria de ordem sistemática, porquanto, a previsão legal consta do Capítulo adequado, isto é, o das garantias especiais das obrigações.

²⁵⁵ *Ibidem*.

²⁵⁶ *Ibidem*.

disposto no art. 442.º, nº 4 do CC, no que se refere ao incumprimento definitivo da obrigação de bitória.²⁵⁷

(ix) 3.3.2. MECANISMOS JURÍDICO-PROCESSUAIS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE RETENÇÃO

Considerando-se que o titular do direito de retenção, enquanto direito real de garantia confere posse ao beneficiário da promessa, cumpre salientar que o mesmo pode usar das ações destinadas à defesa da posse contra qualquer ato de esbulho, ainda que seja contra o proprietário dono, em conformidade com o disposto nos termos do art. 670.º, al. a), conjugado com os arts. 758.º e 759.º, nº 3 todos do Código de Processo Civil (CPC).²⁵⁸

Por conseguinte, também pode lançar mão a uma ação executiva, com finalidade de executar a coisa retida, por força do disposto nos termos do art. 675.º, conjugado com os arts. 758.º e 759.º todos do CPC, sem prejuízo de ser pago com preferência sobre os demais credores do devedor, vide nos termos do art. 666.º, conjugado com os arts. 758.º e 759.º todos do diploma legal acima mencionado. Com efeito, por força do disposto nos termos do art. 1037.º e ss., do CPC, pode recorrer aos embargos de terceiros, nas situações de diligência processual ordenada judicialmente, não obstante o disposto nos termos do art. 1285.º do diploma legal acima mencionado.²⁵⁹

Convém destacar que, nas situações em que o beneficiário da promessa não tenha título executivo exequível que lhe permita reclamar o seu crédito em concurso com os demais credores, conforme consta nos termos do art. 865.º do CPC, porém, sendo um credor com garantia real sobre o bem penhorado, tem a faculdade de requerer, isto é, dentro do prazo norma de reclamação de créditos, correlação aos bens abrangidos pela sua garantia, aguarde que o requerente obtenha na ação própria sentença exequível, vide art. 869.º do CPC.²⁶⁰

Assim, havendo incumprimento imputável ao promitente-vendedor, o promitente fiel tem a faculdade de acionar o direito de retenção, por formar a garantir a sua pretensão

²⁵⁷ *Ibidem*.

²⁵⁸ *Ibidem*.

²⁵⁹ *Ibidem*, p. 121.

²⁶⁰ *Ibidem*.

creditícia, desde já referenciar o caso de ter realizado benfeitorias sobre o imóvel, em conformidade com o disposto nos termos do art. 216.º do CC. Deste modo, reforça-se a posição jurídica do promitente-comprador, de tal sorte que mesmo no caso em que sobre o bem jurídico impender um ónus, prefere aos credores do promitente faltoso.²⁶¹

Convém ressaltar que no ordenamento jurídico angolano existe disposição similar ao art. 755.º, al. f) do CC vigente naquele ordenamento jurídico. Por conseguinte, por força do direito de retenção sobre a coisa ou imóvel (...), o promitente-comprador, tem a faculdade de exercer a ação executiva para pagamento de quantia certa, com vista a tutela da sua pretensão creditícia fruto da benfeitoria por si realizada na coisa.

Assim, importa destacar que o promitente-comprador, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda, se inexistir sinal e nem cláusula penal.

CAPÍTULO III – ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

3. ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

A metodologia pode ser entendida como o caminho do pensamento e da prática exercida na compreensão da realidade. Desta feita, o enquadramento metodológico constitui uma ferramenta indispensável na execução do trabalho de investigação, pois, nele estão estabelecidos aspectos, tais como: o tipo de estudo, a definição da abordagem e os procedimentos adoptados ao longo da investigação.

3.1. TIPO DE ESTUDO

²⁶¹ Cfr. João de Matos Antunes VARELA, *op. cit.*, p. 777.

Durante o desenvolvimento do trabalho utilizou-se a metodologia **descritiva exploratória**, pois “procura abordar as características de um fenômeno e o pesquisador procura descobrir o que é através de análises.”²⁶² O mesmo autor refere ainda que “a metodologia descritiva exploratória reúne descrições de vários comportamentos acerca dos assuntos e análises dos conteúdos que foram tratados”²⁶³

Por outro lado, procurou-se implementar uma abordagem de cariz qualitativa, compreendendo o assunto em referência em termos de significados.

3.2. MÉTODOS EMPREGADOS

Para a obtenção de informações, utilizam-se como métodos, os seguintes:

- **Analítico-Sintético:** “é a tentativa de evidenciar as relações existentes entre o fenómeno estudado e outros fatores. Assim, essas relações podem ser estabelecidas em função de análise de conteúdos entre outros.”²⁶⁴ A utilização deste método possibilitou ter uma maior compreensão em torno do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda;
- **Indutivo-dedutivo:** dedução, “ é o caminho das consequências, pois uma cadeia de raciocínio em conexão descendente, isto é, do geral para o particular, leva à conclusão”. Já a indução “é o caminho inverso da dedução, isto é, a cadeia de raciocínio que estabelece conexão ascendente, do particular para o geral.”²⁶⁵ Neste caso, as constatações particulares levam às teorias e leis gerais. Com efeito, o emprego deste método permitiu a generalização do objeto de estudo, tirando ilações práticas acerca do problemática em abordagem;
- **Pesquisa Bibliográfica:** “é um método que consiste na obtenção de informações de obras de autores já publicados, em relação ao tema para a construção da fundamentação teórica”²⁶⁶. O uso deste método permitiu comparar os posicionamentos teóricos de diferentes autores para que de forma lógica e criativa se procedessem críticas, se estabelecesse correlações e se extraísse conclusões à volta do tema em estudo.

²⁶² Prática MASCARENHAS, *Manual para a elaboração de trabalhos académicos*, 10ª ed., Feira de Santana: Ideia Viva, 2011, p. 131.

²⁶³ *Ibidem*.

²⁶⁴ Marina de Andrade MARCONI e Eva Maria LAKATOS, *Introdução à metodologia Científica*, 6ª ed., São Paulo: Atlas, 2003, p. 36.

²⁶⁵ Patrícia MASCARENHAS, *op. cit.*, pp.36-37.

²⁶⁶ Marina de Andrade MARCONI & Eva Maria LAKATOS, *op. cit.*, p.85.

3.3. ESTRATÉGIAS PARA ANÁLISE DOS DADOS

Os dados foram analisados com base na técnica de análise do conteúdo, que se consubstancia não só na verificação, confirmação ou não confirmação das hipóteses, mas também na descoberta do que está implícito nos conteúdos abordados.

3.4. IMPORTÂNCIA DO ESTUDO

De referir que, a importância do trabalho consubstancia-se no valor teórico e prático. O valor teórico refere-se à atualização e ao enriquecimento de um leque de conhecimentos sobre os fundamentos que sustentam o instituto jurídico do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda. Ao passo que, ao valor prático circunscreve-se a um conjunto de pressupostos, que levados a prática podem contribuir para a solução dos litígios emergentes do contrato promessa de compra e venda de bens imóveis, por parte dos Magistrados do Ministério Público, não obstante os advogados).

3.5. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS ASPECTOS JURÍDICOS LIGADOS AO INCUMPRIMENTO DEFINITIVO DO CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Neste domínio procurou-se analisar dos aspectos achados essenciais, cuja síntese aponta para as apreciações a seguir elencadas:

- Apercebeu-se que, o contrato-promessa de compra e venda é uma das principais fontes das obrigações no quadro do Direito Civil, pelo que, enquanto fonte das obrigações faz com que os seus contraentes emitam declarações correspetivas, isto é, as declarações inerentes à celebração do contrato prometido; Na perspectiva, o contrato promessa de compra e venda constitui a fonte por excelência das obrigações, do qual deriva direitos obrigações para

ambos os sujeitos contraentes, na medida em que ambos devem cumprir as cláusulas contratuais a que se vincularam sob pena responsabilidade civil contratual²⁶⁷.

- Importa igualmente referir que é por via do contrato promessa de compra e venda que os seus contraentes se habilitam a celebração do contrato futuro (prometido), sendo que antecipadamente pode se clausular a entrega do sinal ou do preço, pelo que no que concerne a sua onerosidade dinamiza as relações de troca, pois para os seus contraentes acaba sendo um meio de satisfação económica, porém, para o Estado, diz-se que a transmissão de bens imóveis constitui matéria coletável.

- Nesta conformidade, ressalta-se que o contrato promessa tem natureza de um negócio preliminar, cujo objeto implica uma prestação de facto positivo, no caso a emissão da declaração de compra e venda, no que se refere ao contrato promessa de compra e venda. É nestes termos que Neto, refere que o contrato promessa é um acordo preliminar que tem por objeto uma convenção futura, o contrato prometido²⁶⁸.

- Averiguou-se que o incumprimento definitivo do contrato-promessa ocorre, em regra, com o vencimento da obrigação de cumprir com a prestação debitória, podendo ser imputável a diversas causas. A este respeito Costa destaca que, o incumprimento definitivo da prestação debitória pode ser imputável ao devedor, ao credor, pode resultar de factos estranhos a vontade do devedor e o credor, por circunstâncias de caso fortuito ou de força maior²⁶⁹; outrossim, no concernente à relação obrigacional, poder ser incumprimento definitivo ou simples mora na realização da prestação, bem como o cumprimento defeituoso da prestação debitória.²⁷⁰

- Constatou-se igualmente que, o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, independentemente de provir de perda do interesse do credor pela prestação ou de conversão da mora em incumprimento definitivo, constitui pressuposto para resolução do contrato;

- Assim, diz-se, na conceção de Neto, que a resolução compreende a destruição da relação jurídico-contratual, operada por ato posterior de vontade

²⁶⁷ Cfr. Pires de LIMA e João de Matos Antunes VARELA. Código Civil Anotado. (Artigo 1.º a 761.º). 4.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, pp. 376-386.

²⁶⁸ Cfr. Abílio NETO e Herlander MARTINS, op. cit.

²⁶⁹ Cfr. Mário Júlio de Almeida COSTA, op. cit., pp. 1033-1087.

²⁷⁰ *Ibidem*.

de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se encontrariam, se o contrato não tivesse sido celebrado²⁷¹;

- A resolução pode ser legal ou convencional. Pois decorre do disposto nos termos do art.º 432.º do CC, não obstante, convém escarpelizar que a resolução convencional, reveste carácter de elemento accidental do negócio jurídico, inserido com recurso ao princípio da autonomia da vontade privada;

- Quanto ao seu exercício, pressupõe o poder vinculativo, de exercício unilateral, pode ser exercida extrajudicialmente ou judicialmente, posto que se for extrajudicialmente, caberá o credor fazê-lo mediante um documento expreso, devidamente fundamentado colocado a disposição do seu destinatário, conforme se infere da interpretação dos arts. º 432.º, 217.º, n.º 1, 219.º, 220.º, 224.º todos do CC;

- Vale realçar que o contraente faltoso não tem direito de invocar a resolução do contrato, bem como aquele que se encontre em condições de não poder restituir o beneficiou, ou seja, com base no disposto no n.º 2 do art.º 432.º do CC, o declaratório não pode aproveitar-se da eficácia da declaração de resolução do contrato que, por facto não imputável ao declarante, não estiver em condições de restituir o que recebeu;

- Contudo, diz-se que a não verificação de incumprimento definitivo determina a improcedência dos meios de tutela colocados a disposição do credor, o que, certamente, o constituiria na obrigação de suportar os encargos finais com a demanda, sem prejuízo de eventual procuradoria condigna, caso se demonstre que lhe faltou lealdade processual;

- Por conseguinte, importa destacar as consequências do incumprimento definitivo do contrato desemboca na resolução do contrato de compra e venda, o credor pode exigir indemnização não havendo sinal, ou pelo interesse contratual positivo ou negativo, desde que comprovadamente alegue e demonstre factos suscetíveis de fundamentar a sua pretensão, sem desprimor do disposto nos termos do art.º 442.º do CC.

Cfr. Abílio NETO e Herlander MARTINS, op. cit.

CONCLUSÃO

A análise minuciosa feita ao enquadramento teórico à luz do enquadramento metodológico, permitiu chegar às seguintes conclusões:

- O contrato-promessa de compra e venda constitui fonte das obrigações, porquanto da sua celebração decorrem direitos e obrigações para os promitentes, isto é, comprador e vendedor;
- O contrato-promessa de compra e venda tem como objeto uma prestação de facto positivo, que se consubstancia na emissão de uma declaração de compra e uma de venda pelos promitentes, porquanto não se deve confundir com o objeto do contrato prometido;
- Quanto à sua natureza o contrato-promessa de compra e venda pode ter natureza jurídica de um contrato de crédito ou de um direito real de aquisição, mediante atribuição de eficácia real pelos promitentes, cumprindo os requisitos cumulativos;
- O contrato-promessa de compra e venda enquanto direito de crédito, produz efeitos jurídicos meramente obrigacionais, enquanto direito real de aquisição produz efeitos jurídicos contra terceiros, sendo que em regra, produz efeitos jurídicos meramente obrigacionais ou “inter partes”;
- O contrato-promessa de compra e venda visa à celebração do contrato de compra e venda, enquanto contrato prometido, também designado por contrato definitivo;
- Por força do princípio da autonomia privada-liberdade de fixação do conteúdo, os promitentes podem convencionar a inserção de elementos accidentais, as chamadas cláusulas acessórias (sinal, cláusula penal, cláusula resolutiva expressa e cláusula de atribuição de eficácia real);
- No contrato-promessa de compra e venda, presume-se sinal toda e qualquer quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou de pagamento do preço;
- A presunção acima mencionada está à disposição dos promitentes, porquanto pode ser afastada mediante convenção em contrário, se efetivamente os contraentes manifestarem expressamente o contrário;
- Os promitentes podem inserir uma pena convencional, a denominada cláusula penal para efeitos indemnizatórios, em caso de não cumprimento, ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo;

- Os promitentes podem inserir uma cláusula resolutiva expressa ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo;
- Em regra, vigora o princípio da pontualidade quanto ao cumprimento da obrigação debitória;
- Em matéria de não cumprimento das obrigações emergentes do contrato-promessa de compra e venda, aplica-se o regime regra decorrente dos termos gerais, com as devidas especificidades relativamente ao contrato-promessa de compra e venda sinalizado;
- Vigora o regime do incumprimento contratual em sentido lato (mora e incumprimento definitivo);
- Considera-se mora o simples atraso na realização da prestação debitória por culpa imputável ao promitente faltoso, sendo a prestação ainda possível, cujo interesse do credor persiste na realização da prestação, para satisfação do seu crédito;
- Considera-se incumprimento definitivo a não realização da prestação, sendo impossível a realização da prestação, perdendo o interesse do credor, enquanto promitente fiel, havendo culpa do promitente-vendedor, enquanto faltoso ou devedor;
- Apenas o incumprimento definitivo é pressuposto da resolução do contrato-promessa de compra e venda, significando que a simples mora não determina a resolução do contrato; com efeito, excepcionalmente a mora pode determinar a resolução do contrato-promessa de compra e venda se resultar de uma cláusula resolutiva expressa convencionada pelos promitentes ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo do negócio jurídico;
- À conversão da mora do devedor em incumprimento definitivo configura pressuposto da resolução do contrato-promessa de compra e venda;
- À conversão da mora do devedor em incumprimento definitivo depende da verificação de três requisitos não cumulativos: (i) perda do interesse do credor na realização da prestação debitória, que deve ser apreciada objetivamente; (ii) fixação de um prazo suplementar ou conversão da mora em incumprimento definitivo, que depende da intimação do credor ao devedor mediante uma carta escrita, com a fixação de um prazo razoável para o devedor cumprir e com a cominação de incumprimento definitivo decorrente da inobservância do prazo suplementar; (iii) recusa inequívoca do devedor no cumprimento da obrigação ou adoção de qualquer uma conduta manifestamente incompatível com o cumprimento;

- Em sentido técnico-jurídico o incumprimento definitivo também pode resultar da impossibilidade subjetiva imputável ao devedor ou ainda em caso do cumprimento defeituoso da obrigação debitória;
- A mora imputável ao devedor fá-lo incorrer em responsabilidade pelos danos moratórios decorrentes da não realização da prestação dentro do prazo, sendo que, quer o promitente-comprador, em princípio e, quer o promitente-vendedor pode exigir a reparação dos danos moratórios, na eventualidade de um ou o outro der causa;
- Torna-se necessário alegar factos que demonstrem os prejuízos suportados pelo credor, enquanto promitente fiel, sob pena de lograr o insucesso;
- Quanto às consequências do incumprimento do contrato promessa de compra e venda reafirma-se que em caso de mora o credor pode exigir a reparação dos danos moratórios, desde que o incumprimento seja imputável ao devedor;
- Quanto ao incumprimento do contrato-promessa de compra e venda sinalizado, em sentido estrito decorre efetivamente da conversão da mora em incumprimento definitivo, significando que só o incumprimento definitivo determina a resolução do contrato;
- As sanções da perda do sinal em dobro ou restituição em singelo só corre mediante incumprimento definitivo imputável ao devedor;
- É ponto assente, quer na jurisprudência dos Tribunais Portugueses, que na doutrina mais moderna de que apenas o incumprimento definitivo determina a resolução do contrato-promessa de compra e venda e no geral, mesmo no caso de haver a prestação de sinal
- As consequências da resolução do contrato-promessa de compra e venda sinalizado, apenas ocorre em virtude não cumprimento definitivo, que consiste na restituição do sinal em dobro ou à sua perda em singelo em prejuízo do promitente-comprador
- Havendo cláusula penal o credor exige o pagamento do valor da pena convencional, isto é, em caso de incumprimento definitivo;
- Referir que a cláusula penal pode decorrer em prejuízo da mora no cumprimento da obrigação, desde que resulte da convenção contratual;
- A resolução do contrato-promessa de compra e venda pode advir de uma cláusula resolutiva expressa, resultante de uma convenção entre os promitentes ao abrigo do princípio da liberdade de fixação do conteúdo do negócio jurídico, pela verificação de um facto certo. Assim, havendo sinal ou cláusula penal torna-se exigível a indemnização decorrente do não cumprimento;

- Pelo incumprimento do contrato-promessa de compra e venda, em regra, não havendo sinal nem cláusula penal, nem convenção em contrário, o promitente-fiel pode acionar à execução específica;
- A existência de sinal, cláusula penal ou resolutiva é obstáculo à ação executiva;
- Excepcionalmente, nos termos do art. 830.º, nº 3, conjugado com os arts. 442.º, nº 3, 2, 2.ª parte e 410.º, nº 3 todos do CC, o promitente fiel pode acionar à execução específica;
- A norma acima mencionada tem caráter imperativo e não devem ser afastadas pela vontade das partes, sob pena de nulidade;
- Nos termos do art. 442.º, nº 2, 2.ª parte do CC, excepcionalmente, o promitente fiel, em alternativa ao sinal em dobro, pode exigir o valor do preço atualizado à data do incumprimento definitivo e também pode acionar o direito de retenção havendo tradição da coisa;
- Em regra, o direito à execução específica tem decorrer simplesmente da mora do devedor, exceto nos casos em que se tratar de um contrato-promessa de compra e venda com eficácia real, oponível a terceiro, isto é, independente de aquisição de terceiro ou oneração do bem ou direito, a ação prossegue contra terceiro, desde que o registo do contrato tenha sido antes;
- Pode ainda, em caso de não registo do contrato-promessa de compra e venda, cumprido os requisitos de validade dos pressupostos de atribuição de eficácia real, obter-se os mesmos efeitos da promessa com eficácia real, nas situações em que se verificando a mora, o promitente fiel acionar a ação de execução específica e em seguida registar, desde que seja antes da aquisição de terceiro, ou da sua oneração do bem ou do direito;
- Os atos de transmissão e oneração do bem ou direito, após o registo são ineficazes, não produzem efeitos jurídicos contra o promitente-comprador, desde que sejam após aos registos;
- Já os atos de aquisição ou de oneração posterior a ação da ação de execução específica, tratando-se de um contrato-promessa enquanto direito de crédito, á são eficazes, simplesmente dá a possibilidade de promitente fiel obter indemnização pelo incumprimento do faltoso;
- O registo desempenha uma função eminentemente publicista, que visa garantir notoriedade aos direitos reais, permitindo que sejam conhecidos pelo público em geral e densifica o denominado princípio da publicidade, por sinal característico dos direitos reais; ressalta o efeito “erga omnes”;

- A garantia jurídica do credor é um elemento externo à relação jurídica e visa a proteção dos direitos e interesses subjetivos do credor em face do incumprimento imputável ao devedor;
- Assim, no âmbito da relação jurídica decorrente do contrato-promessa de compra e venda ao credor assiste a faculdade de acionar a ação de indenização, em face do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda sem sinal e sem cláusula penal;
- A ação de condenação destina-se à reparação de eventuais danos decorrentes do incumprimento do contrato, quer em caso de mora, quer em caso de incumprimento definitivo;
- Por força da ação de condenação o promitente fiel pode exigir o pagamento do sinal em dobro ou em singelo, por incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda sinalizado; também sucede no caso de haver cláusula penal em que o promitente fiel exige o pagamento do valor da pena convencional a título indenizatório;
- Importa considerar, que havendo sinal ou cláusula penal o promitente fiel não precisa demonstrar qualquer dano para efeitos indenizatório;
- O promitente fiel pode acionar à execução específica na eventualidade de não haver sinal e nem cláusula penal;
- Pode acionar à execução específica em face do incumprimento contratual no âmbito do contrato-promessa de compra e venda com eficácia real; para tal é necessário observar com as necessárias adaptações os termos da ação de preferência, isto é, respeitar o prazo de seis meses, depositar o preço, nos seis meses após ter tomado conhecimento do negócio;
- A ação de execução específica visa o cumprimento coativo do contrato-promessa de compra e venda, razão pela qual se basta com a simples mora, significando em princípio que não está em causa o incumprimento definitivo, com as devidas exceções ao contrato-promessa de compra e venda com eficácia real, visto que tem natureza de um direito real de aquisição, opondo-se a terceiros;
- O promitente-comprador goza do direito de retenção, isto é, em caso 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 ao promitente-vendedor;
- Com isto, o promitente-comprador pode lançar mãos à ação executiva para o pagamento de quantia certa, com vista ao pagamento coercivo do crédito sobre o promitente-faltoso, preferindo aos demais credores desse diante do concurso de credores, fruto da garantia real, enquanto garantia especial.

SUGESTÕES

Considerando-se as conclusões da dissertação, elencam-se as seguintes sugestões:

- Dada praticidade do instituto jurídico contrato-promessa de compra e venda no tecido económico nacional, torna-se necessário que os particulares recorram ao respetivo instituto jurídico com vista a satisfazer os seus anseios, porém, por formas a evitar maus negócios, interessa que consultem os especialistas que os possam assessorar na definição do negócio;
- Haja mais trabalhos relacionados a esse tema.

BIBLIOGRAFIA

ANTUNES, Henrique Sousa – *Direito das Obrigações: Introdução, Fontes, a Obrigação de indemnizar*. Coimbra: Editora Almedina. 2025.

CARMO, F. Cunha Leal. *Dicionário Jurídico: Contratos e Obrigações*. Reimpressão. Lisboa: Escolar Editora, 2015.

COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*. 12ª ed. Coimbra: Almedina, 2011.

De Plácido & SILAVA. Vocabulário Jurídico Eletrotónico. 3ª Edição, Rio de Janeiro: Forense, 2014.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais*. 29.ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze & FILHO, Pamplona de Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Obrigações*. 7ª Edição. V. II. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONZÁLEZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. *Código Civil Anotado. Direito das Obrigações* (artigos 397.º a 873.º). Lisboa: Sociedade Editora, 2012.

LEITÃO, Luís Manuel Telles Menezes, *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2024.

LIMA, Pires e VARELA, João de Matos Antunes. *Código Civil Anotado*. 4.ª Edição Revista e Atualizada. Coimbra: Almedina, 2011.

MACHADO, João Baptista. *Pressupostos da Resolução por Incumprimento*. Braga: Scientia Iuridica, 1991.

MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria, *Introdução à metodologia Científica*, 6ª ed., São Paulo: Atlas, 2003.

MARQUES, António Vicente. *Direito das Obrigações*. Mafra: Polis Editora, 2008.

MASCARENHAS, Prática, *Manual para a elaboração de trabalhos académicos*, 10ª ed., Feira de Santana: Ideia Viva, 2011.

MORAIS, Fernando de Gravato. *Manual de Contrato-Promessa*. Coimbra: Editora d' Ideias, 2023.

MOREIRA, Álvaro & FRAGA, Carlos. *Direitos Reais*. Coimbra: Editora Almedina, 2010.

NETO, Abílio e MARTINS, Herlander. *Código Civil Anotado* – Legislação Complementar. 6ª Edição, atualizada.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto. *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2005.

PRATA, Ana, *et all.* *Código Civil Anotado*. (Artigos 1.º a 1250). 3.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2025.

PRATA, Ana. *Lições de Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2024.

SILVA, João Cavão da. *Sinal e Contrato-promessa*. 3.ª Edição – Revista e aumentada. Coimbra: Almedina, 1993.

— *Sinal e Contrato-promessa*. Coimbra: Almedina, 2011.

TELLES, Inocência Galvão. *Direito das Obrigações*. 7.ª Edição. Reimpressão. Portugal: Coimbra Editora, 2010.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das Obrigações em Geral*. Reimpressão da 7ª Edição de 1997. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2010.

— *Das Obrigações em Geral*. 10ª ed. Coimbra: Almedina, 2011.

Legislação:

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, *Código de Civil de Seabra*.

REPÚBLICA DE ANGOLA, *Constituição da República*, Luanda, Assembleia Constituinte-impressa nacional, 2010.

Decreto-lei nº 47344, de 25 de Novembro. (1966). *Código Civil*. Coimbra: Almedina.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, Decreto-lei n.º 236/80 de 18 de Julho, Diário da República, Portugal.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, Decreto-lei nº 379/86, de 11 de Novembro. Publicado no Diário da República.

BIBLIOTECA NACIONAL DE PORTUGAL, *Código Civil*, 16.ª ed., Portugal: Almedina, 2022.

LIMA, Pires de & VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, 4.^a ed., Coimbra: Editora Coimbra, 2011.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, *Código de Registo Predial*, Diário da República, Portugal.

Documentos em meio eletrónico:

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no Processo nº 118/2001.L1-6, datado de 30-04-2009, Relatora: Fátima Galante, disponível em: www.dgsi.pt, acesso em:

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - datado de 2030/14.6T8BRG.G2. S1, Relator: Hélder Almeida, disponível em www.dgsi.pt, acesso em: 27.06.2025, pelas 18:30.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - datado de 2030/14.6T8BRG.G2. S1, Relator: Hélder Almeida, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 27.06.2025, pelas 18:30.

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO. Acórdão proferido no Processo nº 1059/19.2T8OVR.P1, datado de 09-11-2020, Relator: Fernando Almeida, disponível em: www.dgsi.pt, acesso em: 16.07.2025, pelas 11:10.

Tribunal da Relação de Coimbra. Acórdão, proferido no Processo nº 321/2002.C1, datado de 06-12-2011, Relator: HENRIQUE ANTUNES, consultado as 06:00, dia 17.07.2025, disponível em: www.dgsi.pt, acesso em:

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 23.06.2022, proferido no Processo nº 831/19.8T8PVZ.P1. S1, 2.^a SECÇÃO, relator: Fernando Baptista, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 18.07.2025, pelas 14:30.

Acórdão do Tribunal da Relação Coimbra, proferido no Processo nº 321/2002.C1, de 06-12-2011, Relator: Henrique Antunes, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 18.07.2025, pelas 23:48.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, proferido no Processo nº (Processo nº 124/21.0T8AMR.G1), datado de 15.12.2022, Relator: Relator: Jorge Santos, disponível em www.dgsi.pt, consultado em: 20.07.2025, pelas 10:24.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 885/22.0T8VCT.G1. S1, que correu os seus termos na 7.^a Secção, datado de 19-09-2024, Relator: Fátima Gomes, disponível em www.dgsi.pt, consultado em: 20.07.2025, pelas 18:07.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no processo nº 25293/15.5T8LSB.L1-6, datado de 11-10-2018, Relator: Manuel Rodrigues, disponível em www.dgsi.pt, consultado dia 20.07.2025, pelas 22:12.

PORTUGAL. Tribunal da Relação de Coimbra. Recurso de Apelação. Processo nº 2658/06. 8TBLRA.C.1. Contrato-promessa eficácia real – execução específica. Relator: Gregório Jesus, 14.09.2010. Disponível: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/59b43e0385c9da8d802577a70039fc57?OpenDocument>. Acesso em: 07.08.2025.