

## CONTRATO-PROMESSA

### SUMÁRIO

I — Não importa para a validade de um contrato de promessa a existência no título escrito do compromisso de fazer a escritura. II — Para a validade do contrato de promessa não é necessária a assinatura das mulheres dos vendedores, porque a promessa de venda de bens imóveis não implica a alienação dos mesmos, constituindo, apenas, uma mera prestação de facto, cujo incumprimento obriga unicamente a indemnização. III — No contrato de promessa, havendo incumprimento pelo primitivo promitente-vendedor, a indemnização pela falta de cumprimento, devida por sua filha, por ter aquele falecido, deve corresponder ao sinal recebido nos termos do n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil. IV — Face às disposições dos artigos 440.º, 441.º e 442.º do Código Civil, os efeitos do sinal verificam-se em relação aos contratos em geral, não havendo, portanto, razão para se lhe tirarem os efeitos, sempre que o contrato de promessa de venda de imóveis vincule apenas o promitente-vendedor. V — O sinal, além do seu fim de confirmação do contrato e sendo princípio de pagamento, tem, também, a função de determinação prévia no montante da indemnização no caso de incumprimento, e por isso, desde que haja entrega duma importância a título de sinal, o efeito da sua perda ou da sua restituição em dobro verifica-se sempre, embora o contrato só vincule uma das partes.

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Foi julgada improcedente pelas instâncias a acção proposta na comarca de Leiria (1.º Juízo), por Manuel Rodrigues Gaspar contra Joaquina Aldeia de Sousa e Lucinda Brandão Pereira, em que o autor pedia às rés o pagamento de 165 000\$00, correspondente ao dobro do sinal entregue pelo autor ao falecido marido e pai das rés — Alfredo de Sousa Brandão — que, por documento

partes pretenderam celebrar um contrato de promessa de compra e venda do imóvel — «Casal da Pires», ou seja um acordo por virtude do qual o falecido Brandão se comprometia a vender ao autor aquele imóvel, mediante o pagamento do preço estipulado — 300 000\$00.

E nem se diga, como se argumenta, que, pelo facto de *não constar do título escrito que o Brandão se obrigava a outorgar a respectiva escritura*, nem se obrigava a realizar com o autor *qualquer contrato* futuro, tal omissão implicaria a nulidade da declaração. Não é assim, porque, tanto do próprio teor do respectivo documento, como *dos factos articulados que têm de considerar-se confessados*, se verifica que o contrato-promessa existiu, assim tendo sido interpretado o competente escrito; mas para a sua validade formal, nada obrigava a menção de, no título escrito, haver o compromisso de fazer a escritura. *Expressa-se no título a coisa, o preço e a assinatura do vendedor*; está, pois formalmente perfeito, tanto mais que a lei prevê — artigo 411.º do Código Civil — a forma de suprir a falta de menção do *prazo para a escritura*, o qual, no caso em apreço, foi verbalmente combinado para fins de 1971 ou princípios de 1972, conforme vem provado por falta de impugnação do artigo 14.º da petição.

Trata-se, assim, dum *contrato-promessa de imóvel*, apenas vinculativo do vendedor, e que é permitido pelo citado artigo 411.º. Por ele, o *falecido Brandão responsabilizou-se, pois recusou a outorga da competente escritura*, apesar de avisado para tal, além de que escreveu ao procurador do autor, a dizer que o *negócio ficava sem efeito*, tanto que fazia, como fez, o depósito das quantias de 165 000\$00, que havia recebido a título de sinal — artigos 17.º, 18.º e 19.º da petição. Porque o promitente-vendedor já faleceu, a respectiva obrigação transmitiu-se à ré Lucinda, sua sucessora. Mas, foi também demandada a viúva do Brandão — a ré Joaquina — com o fundamento de que os 165 000\$00 por aquele recebidos, a título de sinal, entraram no casal comum (o casamento era sob o regime da comunhão geral) e foram utilizados nos gastos familiares. Todavia, tal importância foi depositada em nome do autor, motivo porque este não pede o seu pagamento; portanto, embora tal quantia fosse aplicada nos gastos familiares, o certo é que, porque não está em dívida, não há que falar na responsabilidade da sobredita ré pelo seu pagamento.

Efectivamente, com a presente acção, o autor pretende apenas o pagamento de 165 000\$00, como indemnização pelo facto do Brandão não haver cumprido o contrato a que se vinculou; mas a sua viúva não é responsável para com o autor, porque não assinou o título. E embora este seja válido não obstante a falta de tal assinatura — *cfr. acórdão deste Tribunal, de 12 de Maio de 1972, no Boletim, n.º 217, pág. 99*, o certo é que só responsabiliza pela indemnização as pessoas que o firmaram. Para a validade do contrato-promessa não é necessária a assinatura das mulheres dos vendedores, porque a promessa de venda de bens imóveis não implica a alienação dos mes-

## A N O T A Ç Ã O

*pelo Dr. Eridano de Abreu*

1. Este acórdão cujo relatório se nos afigura demasiado simplista, para bem se compreenderem as questões nele debatidas, equacionou vários problemas cuja solução determinou uma decisão do nosso mais alto tribunal diferente daquelas que haviam sido proferidas pelas instâncias e que merece ser analisada.

É pena, porém, que os fundamentos da acção proposta que provocou tais decisões, não tenham sido objecto de maior desenvolvimento e que o litígio cujos termos têm que inferir-se fora do chamado relatório do acórdão proferido, e que vai anotar-se, não tenham sido desenhados com a mestria que é habitual no seu relator.

Começaremos, pois, por tentar desenvolver os termos da acção proposta, relatando o que de útil se nos afigura, para se focarem os problemas cuja solução determinou as decisões diferentes daquela de que nos dá conta o acórdão.

Vejamos, pois, esses termos.

2. Entre o A. da acção proposta e Alfredo de Sousa Brandão, foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, tendo sido formalizado este contrato através de um documento redigido nos seguintes termos: «Recebi do Senhor Manuel Rodrigues Gaspar a importância de 40 contos (*quarenta mil escudos*) de sinal e princípio de pagamento dum casal que lhe vendi no lugar da Eira Velha, freguesia de Colmeias, ficando a restar 260 contos. Colmeias, 18 de Agosto de 1971 — A. Brandão».

O acórdão refere que noutro documento se mencionou um reforço de sinal de 55.000\$00, entregue pelo A. a Manuel da

dor terem sido feitas — uma por si e outra pelo seu procurador Manuel da Conceição Sisneiros, que do documento constam os elementos essenciais do contrato e que, apesar de estar só assinado pelo marido, obriga também a mulher, tendo as quantias referidas a título de sinal revertido em proveito comum do casal do promitente-vendedor».

Não apresentaram alegações as recorridas, segundo relata o acórdão.

5. A circunstância de se haver transcrito, no acórdão, unicamente o conteúdo do documento relativo ao recebimento da importância inicial e de se haver dispensado a transcrição do conteúdo dos documentos respeitantes ao chamado reforço do sinal, não nos habilita a apreciar convenientemente o valor jurídico destes, causando-nos até certa estranheza a alegação de que as entregas foram feitas por um procurador do promitente-comprador, alegação que, para o caso em debate, não tinha qualquer importância e que se tivesse silenciado a autoria de tais documentos.

Será que nesses documentos se referia a «propriedade denominada «Casal Pires» ou «Casal da Pires»?

Nada se diz de elucidativo neste ponto e, como vai ver-se, era de grande importância conhecer-se o conteúdo de tais documentos para bem se alcançar o sentido do primeiro.

6. A convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato é um contrato-promessa e, como tal, exige o acordo de ambos os contraentes. Não há convenção possível sem uma vontade plural e, quando só uma vontade se manifesta, pode verificar-se uma promessa unilateral, prevista no artigo 457.º do Código Civil, mas nunca um contrato. Assim, enquanto a promessa, como negócio jurídico unilateral, se rege por disposições próprias, o contrato-promessa, mesmo quando unilateral, rege-se pelas disposições gerais comuns a todos os contratos, além daquelas que também lhe são próprias. Ora, uma destas disposições é precisamente aquela que o Código Civil estabelece

no seu artigo 410.º, onde claramente se diz que lhe são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

Não custa aceitar que o documento citado no acórdão revela a celebração de um contrato-promessa, se tivermos em conta o conteúdo da vontade dos seus outorgantes que o mesmo acórdão relata.

O contrato-promessa celebrado tinha por objecto a celebração de um contrato de compra e venda de imóvel e, conforme se vê do citado artigo 410.º, deviam constar de documento assinado pelos promitentes os elementos específicos do contrato de compra e venda.

No caso em apreciação verificavam-se os requisitos que aquele artigo 410.º aponta?

Temos grandes dúvidas a tal respeito.

7. Em face do artigo 1548.º do Código Civil anterior, no contrato promessa havia que ser designado o preço e a coisa, objecto do contrato de compra e venda, falando-se nele expressamente, em «determinação do preço e especificação da coisa» <sup>(1)</sup>.

Pensamos que os requisitos da determinação do preço e especificação da coisa são ainda elementos que devem constar do contrato-promessa, em face do artigo 874.º do Código Civil. Aí se diz, com efeito, que compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante um preço.

Ora, esta regra é aplicável ao contrato-promessa de compra e venda por força do artigo 410.º do mesmo Código, uma vez que a sua razão de ser não inculca a sua inaplicabilidade.

O facto de o promitente-vendedor haver declarado que recebeu certa importância de sinal e princípio de pagamento «dum

---

(1) Sobre o entendimento que devia ter-se desta exigência legal, vejam-se os acórdãos da Relação do Porto de 13-4-946, *Rev. dos Trib.* 64, 121 e do Sup. Trib. de Just. de 7-3-947, *Rev. de Just.* 31, 244, e *Rev. de Leg e Jur.*, 80, 131, o estudo e pareceres do Prof. Manuel de Andrade publicados nesta revista, 80, 273 e a nossa minuta de recurso publicada na *Rev. de Just.*, 32. 70.

casal que lhe vendi no lugar da Eira Velha» preenchia o requisito que o citado artigo 847.º exige, para ficar a saber-se qual a coisa a vender?

É evidente que não, se o promitente-vendedor tinha mais do que um casal no referido lugar.

Este problema, que podia ter surgido no litígio a que pôs termo o acórdão anotado, não foi, sequer, abordado nos autos.

Entendeu-se, porém, por parte do promitente-vendedor, que não constando do título, por ele escrito, a obrigação de outorgar a respectiva escritura nem constando dele, também, que ele se obrigava a realizar qualquer contrato futuro, tal omissão implicava a nulidade da declaração.

Este entendimento foi afastado, e bem, pelo Supremo, uma vez que as instâncias haviam interpretado a vontade expressa no documento no sentido da celebração do alegado contrato-promessa.

Ora, bastava essa celebração, em forma legalmente vinculativa, para que daí surgisse a obrigação, para os outorgantes, de lavrarem a escritura de compra e venda.

8. Dúvidas nos surgem, porém, ao analisarmos a solução dada pelo acórdão anotado aos dois problemas relativos à falta da assinatura do promitente-comprador e à falta da intervenção, no contrato, da mulher do promitente-vendedor.

Sobre ambos os problemas, como noticia o acórdão, já se pronunciou o Supremo no sentido da validade do contrato-promessa, em ambos os casos.

Efectivamente, acerca da questão de saber se o contrato é ou não válido, quando falte a assinatura do promitente-comprador, fixou-se a jurisprudência no sentido da sua validade<sup>(2)</sup> ao abrigo do disposto no artigo 411.º do Código Civil, no qual se diz que se o contrato-promessa vincular apenas uma das partes e não se fixar o prazo dentro do qual o vínculo é eficaz, pode

---

(2) Acs. do Sup. Trib. de Just. de 25-4-972, *Bol.* 216, 144 e de 2-6-974, *Bol.* 239, pág. 168.

o tribunal, a requerimento do promitente, fixar à outra parte um prazo para o exercício do direito, findo o qual este caducará.

Relativamente à questão de saber se o contrato-promessa de bens imóveis comuns é ou não válido quando se verifique a falta de intervenção da mulher no contrato, tem-se entendido e julgado em sentido afirmativo, dado o seu carácter obrigacional<sup>(\*)</sup>.

9. Quanto à primeira das questões postas, havia sido decidido, porém, pelo Supremo, no seu acórdão de 25-2-972<sup>(\*)</sup> que a falta de assinatura do promitente-comprador, num contrato-promessa de compra e venda de imóveis, conduz à nulidade da respectiva declaração negocial que pode ser declarada officiosamente pelo tribunal.

Nele se diz, expressamente, que «o artigo 410.º-2 do Código Civil exige, para a validade formal do contrato-promessa, documento escrito assinado pelos promitentes, portanto também pelo promitente-comprador». E acrescenta que «a falta de assinatura deste implica a falta de forma do documento» e que, «não tendo o promitente-comprador dado a sua concordância por escrito, evidentemente falta aquela forma. Ora, nos termos do artigo 220.º do citado Código, aquela falta de forma produz nulidade baseada em princípio de ordem pública, como claramente se depreende da disposição do artigo 219.º, e que é invocável a todo o tempo e pode ser declarada officiosamente no tribunal — artigo 286.º. Não há liberdade de forma para os contratos-promessa de bens imobiliários. Esta é condicionada por lei e a sua falta é ferida de nulidade, do conhecimento officioso dos tribunais».

Esta doutrina foi, porém, abandonada pelo Supremo nos seus já citados acórdãos de 25-4-972 e 2-6-974, nos quais foi decidido que, encontrando-se assinado apenas pelo promitente-vendedor o documento que titula um contrato-promessa de com-

---

(\*) Ac. do Sup. Trib. de Just. de 12-5-972, *Bol.* 217, pág. 99 e de 7-2-975, *Bol.* 244, 243.

(\*) Ac. do Sup. Trib. de Just. de 25-2-972, *Bol.* 214, 122.

pra e venda, não deixa de valer em relação a ele como promessa de venda, embora em relação ao promitente-comprador não possa valer como promessa de compra.

No acórdão de 2-6-974 intervieram dois Ilustres Magistrados que assinaram o acórdão de 25-8-972, os quais lograram ser convencidos da tese que naquele fez vencimento, abandonando a tese que os havia levado a julgar diferentemente.

É patente a contradição de julgados e pena é que sobre o problema debatido em ambos os acórdãos não se tenha pronunciado o tribunal pleno.

Comentando o acórdão do Supremo de 25-4-972<sup>(5)</sup>, o Prof. Vaz Serra, em nosso entender, deu ao problema em causa, relativo à falta de assinatura do promitente-comprador, a verdadeira solução, quando diz «que se as partes tiverem querido concluir um contrato-promessa unilateral, mas o documento houver sido assinado só pelo promitente-vendedor, não parece que possa, sem mais, dizer-se que o contrato vale como promessa de venda, embora não como promessa de compra, pois, se os contraentes tiveram em vista um contrato-promessa bilateral, que valesse, portanto, como promessa de venda e como promessa de compra, mas não podendo ele valer nesses termos, dada a falta de assinatura do promitente-comprador, o contrato nem sempre poderá ser reduzido a uma simples promessa de venda».

Para que possa ser reduzido a uma promessa unilateral de venda, é necessário que a isso se não oponha o disposto no artigo 292.º do Código Civil<sup>(6)</sup>.

Parece-nos ser esta a melhor doutrina.

10. Conforme evidencia o Prof. Antunes Varela<sup>(7)</sup> relativamente ao regime do contrato-promessa, o Código Civil vigente, no seu artigo 410.º, estabeleceu o *princípio da equiparação*, do qual se extrai a regra de que aos requisitos e aos efeitos

(5) Bol. n.º 216, pág. 144.

(6) Rev. de Leg. e de Jur., ano 106, pág. 127.

(7) Das Obrigações em Geral, 2.ª edição, vol. II, págs. 248.



do contrato-promessa são aplicáveis as disposições relativas ao contrato prometido.

Esta regra, porém, sofre excepções e uma delas é precisamente a de que não são aplicáveis ao contrato-promessa as disposições que, por sua razão de ser, se não podem considerar extensivas ao contrato-promessa.

Ora, a disposição contida no artigo 1682.º, n.º 3, do Código Civil é uma dessas disposições, uma vez que o contrato-promessa de compra e venda se traduz numa prestação de facto, como acontece no caso do acórdão anotado, em que não houve alienação da coisa.

No entanto, e para aqueles que entendem ser válido o contrato-promessa de compra e venda de bens comuns imóveis, independentemente da assinatura da mulher do promitente-vendedor, torna-se necessário saber se o marido, ao contratar, se obrigou a obter o consentimento da mulher.

Esta indagação tem todo o interesse para o efeito de saber se lhe é ou não imputável o incumprimento do contrato-promessa, no caso da não celebração do contrato-prometido ser devida à recusa da mulher, não obstante toda a diligência do marido em conseguir dela o seu consentimento para a celebração dele (\*).

11. Um último apontamento nos sugere o acórdão sob análise.

Nele se diz que, «face às disposições dos artigos 440.º, 441.º e 442.º do Código Civil, os efeitos do sinal verificam-se em relação aos contratos em geral, não havendo, portanto, razão para se lhe tirarem os efeitos, sempre que, como sucede no caso em apreço, o contrato-promessa de venda de imóveis vincule apenas o promitente-vendedor».

O que interessava, porém, no caso *sub iudice*, era saber se efectivamente foi celebrado um contrato em que só o promitente-vendedor ficaria obrigado.

---

(\*) Prof. Vaz Serra, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 103, 48.

Ora, a este respeito, nada foi alegado e, por isso, dúvidas sérias se nos deparam, neste ponto, sobre a aplicabilidade dos referidos artigos 440.º, 441.º e 442.º, no caso do acórdão em apreciação.

Uma coisa, na verdade, é a promessa unilateral da vontade geradora de obrigação e outra coisa é o contrato-promessa unilateral contemplado no artigo 411.º do Código Civil.

Ora, segundo o citado art.º 411.º qualquer quantia entregue pelo promitente-vendedor, presume-se que tem o carácter de sinal, mas esta presunção só se verifica, como diz o preceito, no contrato-promessa de compra e venda, não estabelecendo a lei qualquer presunção quando o contrato seja apenas de venda.

Daí a dúvida que se nos depara, também por este lado, relativamente à bondade da decisão do acórdão que considerou verificada a presunção.