

# CONTRATO-PROMESSA

## UMA SÍNTESE DO REGIME ACTUAL (\*)

*Pelo Prof. Doutor Mário Júlio de Almeida Costa*

### SUMÁRIO

1 — Noção. 2 — Disciplina jurídica. 3 — Disposições respeitantes à forma e à substância. 3.1 — Forma do contrato-promessa. 3.1.1 — Regime geral. 3.1.2 — Regime próprio de certos contratos-promessas. 3.1.3 — Forma das promessas unilaterais remuneradas. 3.2 — Aplicação de preceitos do contrato prometido. 4 — Efeitos da promessa. Atribuição de eficácia real. 5 — Transmissão dos direitos e obrigações das partes. 6 — Não cumprimento do contrato-promessa. 6.1 — Execução específica. 6.2 — Resolução do contrato. 7 — Outras violações do contrato-promessa. A falta de legitimidade para o cumprimento.

### 1 — NOÇÃO

A promessa de contrato futuro ou *contrato-promessa* <sup>(1)</sup>, como a própria lei define, consiste na «convenção pela qual alguém

---

(\*) O presente texto foi redigido para uma nova edição do meu livro *Direito das Obrigações*, que venho preparando. Possui uma índole essencialmente didáctica. Afigurou-se, porém, que haveria algum interesse na sua publicação autónoma, com ligeiras adaptações, visto que se trata de uma exposição de síntese. Nela se dá conta das principais opiniões sustentadas quanto a aspectos muito controvertidos pelos autores, desde as reformas do contrato-promessa operadas em 1980 e 1986.

<sup>(1)</sup> Discute-se a nomenclatura. Outras designações têm sido dadas, embora nem todas elas pareçam inteiramente rigorosas. A literatura alemã utiliza, em regra,

se obriga a celebrar certo contrato» (art. 410.º, n.º 1, do Cód. Civ.) (2). Diz-se *contrato prometido* ou *definitivo* aquele cuja realização se pretende (compra e venda, sociedade, locação, mandato, etc.) (3).

Trata-se de um instituto de grande utilização prática. O seu domínio normal, que decorre do referido conceito da lei, é a promessa de celebração de um contrato (4). Todavia, parece admis-

---

a denominação de *contrato anterior*, *antecontrato* ou *pré-contrato* («Vorvertrag»), mas também não é inédita a de *contrato de conclusão* («Abschliessungsvertrag»). No mesmo sentido, usam os franceses «avant-contrat» e os italianos «contratto preliminare» (cfr. os arts. 1351 e 2982 do Cód. Civ. italiano). Talvez preferível, se não fosse muito extensa, apresentar-se-ia a designação de *contrato para fazer um contrato futuro* (correspondente ao inglês «the contract to make future contract»). Nomes não menos completos se mostram os de *contrato-promessa de contrato*, *contrato-promessa de contratar* ou, inclusive, o de *contrato-promessa de negócio*. Registam-se, ainda, as expressões latinas «pactum de contrahendo» e «pactum de ineundo contractu». No direito brasileiro, são correntes as designações de *pré-contrato* e de *contrato preliminar*. Sobre este importante instituto, além da bibliografia mais recente que se indicará ao longo da exposição, ver, entre nós: PEDRO DE ASCENSÃO BARBOSA, *Do Contrato-Promessa*, 2.ª ed., Coimbra, 1957, VAZ SERRA, *Contrato-promessa*, in «Boletim do Ministério da Justiça», n.º 76, págs. 5 e segs., VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Sobre a aplicação do artigo 830.º, n.º 1, do novo Código Civil aos contratos-promessa celebrados anteriormente à sua vigência*, Coimbra, 1968 (sep. da «Revista de Direito e de Estudos Sociais», ano XIV, n.ºs 3-4), ERIDANO DE ABREU, *Do contrato-promessa de compra e venda (Breves apontamentos)*, in «O Direito», ano 100, págs. 5 e segs., ORLANDO GOMES, *Promessa de venda*, in «Scientia Iuridica», tomo XVII, págs. 73 e segs., e ABEL PEREIRA DELGADO, *Do contrato-promessa*, 3.ª ed., Lisboa, 1985. Quanto a obras em línguas estrangeiras, destacam-se: D. HENRICH, *Vorvertrag. Optionsvertrag. Vorrechtsvertrag*, Berlin/Tübingen, 1955, A. ALABISO, *Il contratto preliminare*, Milano, 1966, RAFFAELE RASCIO, *Il contratto preliminare*, Napoli, 1967, CARLO A. NICOLETTI, *Sul contratto preliminare*, Milano, 1974, e FRANÇOISE BÉNAC-SCHMIDT, *Le contrat de promesse unilatérale de vente*, Paris, 1983. Ao cit. estudo de ORLANDO GOMES, acrescenta-se a bibliografia brasileira indicada, *infra*, pág. 44, nota 55.

(2) Pertencem ao Código Civil vigente os preceitos legais doravante referidos sem menção expressa da sua proveniência.

(3) Em matéria processual, a doutrina dominante atribui à chamada *cláusula compromissória* a natureza de contrato-promessa de celebração do *compromisso* (art. 1.º, n.º 2, da Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto).

(4) Não se mostra impensável, nem destituído de interesse, que possa concluir-se um contrato-promessa cujo objecto seja também um contrato-promessa. Figuremos um exemplo: *A*, residente em Lisboa, escreve a *B*, residente em Viseu, a propor-

sível que, excepcionalmente, possa ter por objecto a realização de um negócio jurídico unilateral <sup>(5)</sup>.

Várias razões estão na base da utilização do contrato-promessa. Com ele se procura assegurar a realização do contrato prometido, num momento em que existe algum obstáculo material ou jurídico à sua imediata conclusão, ou o diferimento desta acarreta vantagens. Assim, por exemplo: uma das partes não dispõe, desde logo, da soma ou de outros meios necessários; o contrato definitivo refere-se a coisa futura ou alheia; é preciso obter o consentimento de terceiro ou não podem, entretanto, observar-se as formalidades legalmente exigidas <sup>(6)</sup>.

Afigura-se que, em nossos dias, mercê das circunstâncias económicas e financeiras, só muito raro o contrato-promessa encontrará justificação no facto de as partes ainda não terem uma última decisão quanto à conveniência do contrato prometido, quer dizer, não pretenderem comprometer-se definitivamente. Na verdade, ao menos do lado que, entre nós, a lei protege de modo especial, o que se deseja com a obtenção da promessa é, por sistema, garantir a celebração do contrato visado.

O contrato-promessa distingue-se com nitidez dos meros actos de negociação que frequentemente integram o processo formativo dos negócios jurídicos e que, às vezes, fundamentam a res-

---

-lhe a venda do apartamento *X*, por sete mil contos, e declarando na mesma carta que, se *B* estiver de acordo, celebrarão o contrato-promessa, nos termos legais, dentro de três meses; *B*, logo no dia imediato ao da recepção da referida carta, responde, igualmente por escrito, afirmando, não só que o negócio lhe interessa e que aceita as condições apresentadas, mas ainda ter já depositado mil contos em nome de *A*, a título de sinal. Desde logo, nesta hipótese, nunca se poderá dizer que o primeiro contrato-promessa absorve o segundo, porquanto aquele não preenche todos os requisitos de forma que a lei exige para este outro, ou seja, o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes e a certificação, pelo notário, da existência de licença de utilização ou de construção do prédio (art. 410.º, n.º 3).

<sup>(5)</sup> Cfr. RUI DE ALARCÃO, *A confirmação dos negócios anuláveis*, Coimbra, 1971, págs. 102 e segs., que refere o caso da promessa de confirmação de um negócio anulável.

<sup>(6)</sup> Sobre uma hipótese de combinação do contrato-promessa com o contrato para pessoa a nomear, consulte-se o nosso *Direito das Obrigações*, 4.ª ed., Coimbra, 1984, pág. 241, nota 1.

*ponsabilidade pré-contratual* (7). É que esses trâmites do «iter negotii», embora dotados de relevância jurídica, apresentam-se destituídos de eficácia contratual específica, ao contrário do que se verifica com o contrato-promessa e os demais negócios preparatórios ou preliminares (8), que, do mesmo modo, podem incluir-se no processo de elaboração de um negócio jurídico.

Admite-se, ao lado do *contrato-promessa bilateral* ou *sinalagmático*, o *contrato-promessa unilateral* ou *não sinalagmático*, quer dizer, que ambas as partes ou só uma delas, respectivamente, se vinculem à celebração do negócio prometido (art. 411.º). Resulta clara a diferença entre o contrato-promessa unilateral e uma *proposta contratual*, porquanto esta já constitui elemento do contrato a que respeita, apenas faltando para a sua conclusão que o outro contraente a aceite. E também se distingue o contrato-promessa unilateral do chamado *pacto de opção*, que consiste no acordo em que uma das partes se vincula à respectiva declaração de vontade negocial, correspondente ao negócio visado, e a outra tem a faculdade de aceitá-la ou não, considerando-se essa declaração da primeira uma proposta irrevogável. O referido entendimento não se mostra, em todo o caso, pacífico (9).

---

(7) Ver o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 199 e segs., e mais desenvolvidamente o nosso estudo *Responsabilidade civil pela ruptura das negociações preparatórias de um contrato*, Coimbra, 1984.

(8) Neste âmbito, o contrato-promessa é o mais forte, porquanto envolve relativamente a um ou a todos os intervenientes a obrigação de concluir determinado contrato nos termos estabelecidos. Mas cabem no conceito de *negócios preparatórios* ou *preliminares* figuras de conteúdo diverso, como o *pacto de preferência*, o *acordo de princípio* (ver o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 166, nota 2, e 288 e segs.) e o *acordo-quadro* (*ibid.*, pág. 174, nota 3).

(9) Ver o art. 1331 do Cód. Civ. italiano. O pacto de opção também aparece designado como *contrato de opção* ou *negócio de opção*. Exemplifica-o a situação muito comum do comerciante que permite a um cliente que leve, comprada, uma certa mercadoria, mas com a faculdade de devolvê-la, desistindo do contrato. Diferença expressiva é a de que o beneficiário do pacto de opção ou do contrato-promessa unilateral exerce, respectivamente, um direito de natureza potestativa (o direito de concluir o contrato em causa) ou um direito de crédito (o direito de exigir a celebração do contrato prometido). O pacto de opção encontra-se apenas submetido às normas gerais dos contratos, enquanto existe um regime especial para o contrato-promessa. Observemos que o pacto de opção pode referir-se à celebração de um

## 2 — DISCIPLINA JURÍDICA

O contrato-promessa encontra-se regulado nos arts. 410.º a 413.º, 441.º, 442.º, 755.º, n.º 1, al. f), e 830.º do Cód. Civ.. Alguns destes preceitos têm uma redacção diversa da originária, que resultou de dois diplomas sucessivos.

Com efeito, o legislador entendeu conveniente, em 1980, introduzir alterações expressivas na disciplina do contrato-promessa <sup>(10)</sup>. A reforma, todavia, foi pouco feliz. De tal maneira que entendiam certos autores que essas alterações, designadamente as dos arts. 442.º e 830.º, quanto ao sinal e à execução específica, deixaram incólume a anterior disciplina geral do instituto. Apenas se haveria criado um regime de excepção para os contratos-promessas que se reportassem a contratos definitivos onerosos tendo por objecto a constituição ou transferência de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, em construção ou projectados — as situações que, efectivamente, mais se apresentavam carecidas de tutela cuidada <sup>(11)</sup>. A interpretação razoável

---

contrato-promessa, devendo, nesse caso, realizar-se, ainda, como terceiro momento, o contrato definitivo. Sobre o pacto de opção e o seu confronto com o contrato-promessa unilateral, mormente a respeito da autonomia funcional dos dois institutos, consultem-se, por ex., MICCIO, *I diritti di credito*, Torino, 1971/1977, vol. II, parte II, págs. 124 e segs., e, entre nós, com larga indicação de bibliografia estrangeira, VAZ SERRA, in «Revista de Legislação e de Jurisprudência», ano 106, págs. 125 e segs., e ano 111, págs. 92 e segs., e J. BAPTISTA MACHADO, *ibid.*, ano 117, notas de págs. 202 e segs.

O contrato-promessa unilateral individualiza-se, por outro lado, como é óbvio, da *promessa unilateral de contrato*, cuja admissibilidade depende da amplitude que se reconheça aos negócios unilaterais (cfr. VAZ SERRA, *Contrato-promessa*. cit., in «Bol. do Min. da Just.», n.º 76, pág. 19, nota 33, e «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 111, pág. 92, nota 1). Quanto à distinção entre o contrato-promessa unilateral e o *pacto de preferência*, ver, por ex., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 288 e segs..

<sup>(10)</sup> Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, rectificado in «Diário da República», I Série, n.º 185, de 12 de Agosto de 1980.

<sup>(11)</sup> Ver ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do contrato-promessa (Comentário às alterações aparentemente introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, ao Código Civil*, in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 306, págs. 27 e segs. (republ. in «Estudos de Direito Civil», vol. I, Coimbra, 1987, págs. 11 e segs.), e GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações* (4.ª ed.), págs. 69 e segs.,

era, contudo, a que apontava para a aplicação genérica das alterações então introduzidas no regime do contrato-promessa, salvo quando do próprio texto decorresse o seu âmbito restrito <sup>(12)</sup>.

---

em especial págs. 93 e segs.. Posto que não acompanhasse inteiramente os dois mencionados autores, consultar, ainda, VAZ SERRA, in «Rev. da Leg. e de Jur.», cit., ano 115, págs. 208 e segs. (anotação ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 29-V-1981).

A interpretação de que a nova versão dos preceitos alterados pela reforma de 1980 se aplicava apenas a contratos-promessas de celebração de contratos dotados de eficácia real respeitantes a edifícios foi acolhida no Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 16-I-1983. Ver este aresto e a nossa anotação discordante in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 116, págs. 347 e segs., e 381 e segs., e ano 117, págs. 20 e segs., 57 e segs., e 90 e seg.. Coincidia, de um modo geral, com as nossas posições JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *O contrato-promessa e a execução específica (Comentário a uma decisão judicial)*, in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 333, págs. 13 e segs. A orientação que desaprovámos foi reafirmada nos Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 7-VII-1983, tirado com um voto de vencido, e 11-IV-1985 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., respectivamente, n.º 329, págs. 531 e segs., e n.º 346, págs. 321 e segs.). Pelo contrário, sustentando uma aplicação do novo regime do contrato-promessa que exorbitava do âmbito dos prédios destinados a fim habitacional, ver o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 10-XI-1983, confirmando o Acórdão da Rel. do Porto de 25-I-1983 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 331, págs. 527 e segs.). Ainda mais expressivo quanto à aplicação desse regime a todos e quaisquer contratos-promessas, independentemente do objecto do contrato prometido, se mostrou o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 16-IV-1985 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 346, págs. 225 e segs.).

<sup>(12)</sup> Além da jurisprudência e dos autores indicados na segunda parte da nota anterior, pronunciaram-se nesse sentido VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Contrato-promessa: algumas notas sobre as alterações do Código Civil constantes do Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho*, in «Rev. de Dir. e de Est. Soc.», cit., ano XXVII, n.os 1, 2, 3 e 4, págs. 21 e segs., M. J. ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 261 e segs., e in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, págs. 319 e segs., e 348 e segs. (anotação aos Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 11-IV-1985 e 31-X-1985), JOÃO CALVÃO DA SILVA, *Contrato-promessa. Análise para reformulação do Decreto-Lei n.º 236/80*, in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 349, págs. 53 e segs.. Consultar, ainda, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. I (3.ª ed.), págs. 393 e segs., anotações ao art. 442.º, e vol. II (2.ª ed.), págs. 92 e segs., anotações ao art. 830.º, e ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em geral*, vol. I (4.ª ed.), págs. 262 e segs., especialmente págs. 282 e segs., no entanto restritivos sobre o âmbito de aplicação do novo regime do art. 442.º a respeito do sinal. Ocuparam-se, por último, dessa reforma ARLINDO FERREIRA DOS REIS, *Contrato-promessa de compra e venda de imóveis. O cumprimento específico no contrato-promessa de compra e venda de prédios urbanos ou fracções autónomas*, Santo Tirso, 1985, e J. RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, vol. I, Porto, 1987, págs. 252 e segs.

Estas e outras dúvidas impunham uma nova intervenção legislativa. Viria a concretizar-se cerca de seis anos após <sup>(13)</sup>. Como se declara no preâmbulo do diploma que a realiza, procurou-se, antes de mais, restituir «ao contrato-promessa a feição que deriva da nossa tradição jurídica e continua a corresponder à generalidade dos direitos estrangeiros». Essa linha resultara, na verdade, algo desvirtuada pelas modificações anteriores, designadamente a respeito da execução específica.

Mas não se ficou por aí. Aproveitou-se o ensejo para esclarecer ou retocar determinados aspectos em que a letra originária do Cód. Civ. se revelou menos satisfatória. Neste plano, realizou-se, sobretudo, uma tarefa de consolidação das posições doutrinárias e jurisprudenciais dominantes. Deu-se solução adequada a pontos controversos <sup>(14)</sup>.

---

<sup>(13)</sup> Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, rectificado in «Diário da República», I Série, n.º 300, de 31 de Dezembro (6.º Suplemento). Sobre a aplicação no tempo das alterações resultantes deste diploma, bem como das que derivaram do anterior Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, ver a desenvolvida análise de ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa (Comentário às alterações introduzidas no Código Civil pelo Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro)*, in «Colectânea de Jurisprudência», ano XII, tomo 2, págs. 5 e segs. (republ. in «Estudos de Direito Civil», cit., vol. I, págs. 59 e segs.).

<sup>(14)</sup> A reforma do contrato-promessa operada em 1986 mereceu naturais concordâncias e discordâncias. Estas últimas, contudo, nem sempre revelaram a análise serena e a contenção verbal que devem caracterizar a controvérsia científica. Não se contribuiu, assim, para um efectivo esclarecimento dos problemas. E apenas disso se tratava. Ver, num sentido e noutro: ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, Coimbra, 1988 (sep. da «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., anos 119 a 121, onde apareceu, em números sucessivos — 3749/3769 —, sob a epígrafe *Emendas ao regime do contrato-promessa*), e *Das Obrigações em geral*, vol. I, 6.ª ed., Coimbra, 1989, págs. 299 e segs., PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, págs. 381 e segs., anotações o art. 410.º, e págs. 421 e segs., anotações ao art. 442.º, JOÃO CALVÃO DA SILVA, *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, Coimbra, 1987, especialmente págs. 280 e segs., e 498 e segs., e *Sinal e contrato-promessa (Do Decreto-Lei n.º 236/80 ao Decreto-lei n.º 379/86)*, Coimbra, 1987 (abrangendo os estudos *Forma do contrato-promessa*, publ. in «Bol. da Fac. de Dir.», cit. — «Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Eduardo Correia», vol. II, 1986, *Sinal e execução específica do contrato-promessa*, publ. in «Bol. da Fac. de Dir.», cit. — «Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor A. Ferrer-Correia», vol. II, 1989, e *Contrato-promessa. Análise para reformulação do Decreto-Lei n.º 236/80*, cit., publ. in «Bol. do Min. da Just.», n.º 349), ANTÓNIO

Na versão primitiva do Cód. Civ. existia uma disciplina unitária do contrato-promessa. Todavia, o legislador, em 1980, ao lado de um regime geral, estabeleceu um regime com aspectos particulares para o contrato-promessa de «compra e venda de prédio urbano, ou de sua fracção autónoma, já construído, em construção ou a construir» (art. 410.º, n.º 3). A reforma de 1986 conservou este último, embora com modificações, no sistema da lei civil básica.

Poder-se-ia ter seguido orientação diversa: a de relegar para diploma avulso o mencionado regime específico. Só que essa solução apresentava, por sua vez, o inconveniente de subtrair à disciplina do contrato-promessa consagrada no Cód. Civ. uma grande parte do seu âmbito de aplicação, porventura o mais relevante, e que, aliás, sempre aí se abrangerá. Parece, assim, muito defendável a opção legislativa.

---

NIO MENEZES CORDEIRO, in «Estudos de Direito Civil», cit., vol. I (onde, sob a epígrafe *O contrato-promessa nas reformas de 1980 e 1986*, reúne os estudos *O novo regime do contrato-promessa (Comentário às alterações aparentemente introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, ao Código Civil)*, cit., publ. in «Bol. do Min. da Just.», n.º 306, *A excepção do cumprimento do contrato-promessa (Artigo 442.º, n.º 3, 2.ª parte, do Código Civil, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro)*, publ. in «Trib. da Just.», cit., n.º 27, e *O novíssimo regime do contrato-promessa (Comentário às alterações introduzidas no Código Civil pelo Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro)*, cit., publ. in «Colect. de Jurisp.», ano XII, tomo 2), JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral. A dualidade execução específica-resolução*, Coimbra, 1987 (sep. do «Bol. da Fac. de Dir.», cit. — «Estudos em homenagem ao Prof. Doutor A. Ferrer-Correia», vol. II), JORGE RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, cit., vol. I, págs. 275 e segs., GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 82 e segs., e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, Lisboa, 1990 (que inclui os estudos *A eventual subsistência do interesse do credor após o incumprimento definitivo e a chamada excepção do cumprimento do contrato-promessa e Exigência do sinal em dobro e juros moratórios*, publ. in «Trib. da Just.», cit., respectivamente, n.º 35 e n.º 48, assim como o estudo *Sobre as alternativas do contraente fiel na pendência da mora e após o incumprimento definitivo em sede de contrato-promessa*).



### 3 — DISPOSIÇÕES RESPEITANTES À FORMA E À SUBSTÂNCIA

Consoante determina o art. 410.º, n.º 1, aplicam-se ao contrato-promessa as normas disciplinadoras do contrato prometido. Apenas se ressalvam os preceitos relativos à forma e os que, pela sua razão de ser, não devam considerar-se-lhe extensivos. Vigora, pois, o *princípio da equiparação*.

Significa o referido regime que o contrato-promessa, quanto aos requisitos e efeitos, se encontra, via de regra, submetido às normas respeitantes aos contratos em geral <sup>(15)</sup> e às que sejam específicas do contrato prometido. Derivam deste último ponto várias ilações, tais como: abrangem o contrato-promessa as normas próprias do contrato prometido que eventualmente existam sobre capacidade das partes, proibições de aquisições, interpretação e integração do negócio, etc. <sup>(16)</sup>; o contrato-promessa deve definir o conteúdo do contrato prometido, de maneira a dispensarem-se ulteriores negociações para a sua celebração.

Mas, como verificámos, abrem-se duas excepções ao princípio da equiparação: uma referente à forma e outra aos preceitos que, pela sua razão de ser, se mostrem inaplicáveis ao contrato-promessa. Passamos a analisá-las.

#### 3.1 — FORMA DO CONTRATO-PROMESSA

Quanto à forma, deve distinguir-se o regime geral do contrato-promessa do regime próprio do contrato-promessa relativo «à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já cons-

---

<sup>(15)</sup> Daí, por ex., que seja nulo, em decorrência dos princípios gerais sobre o objecto do negócio (art. 280.º), o contrato-promessa de venda do direito de habitação, que a lei declara intransmissível (arts. 1484.º e 1488.º).

<sup>(16)</sup> Exemplifica-se com a promessa de compra e venda, a que se aplicam, entre outros, os arts. 876.º (venda de coisa ou direito litigioso), 883.º (determinação do preço) e 884.º (redução do preço).

truído, em construção ou a construir». As correspondentes soluções encontram-se nos n.ºs 2 e 3 do art. 410.º (17).

### 3.1.1 — REGIME GERAL

Pelo que respeita à generalidade dos contratos-promessas, desde que a lei exija, para o contrato prometido, documento autêntico ou particular, a promessa «só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral» (art. 410.º, n.º 2) (18). Nas restantes hipóteses, vigora para o contrato-promessa o princípio da liberdade de forma (art. 219.º).

O sentido daquele preceito não oferece dúvidas: exige-se a assinatura de uma das partes ou das duas (19), caso se trate, respectivamente, de contrato-promessa em que só um dos contraentes se vincula à celebração do negócio definitivo ou de um contrato-promessa com vinculação recíproca dos contraentes a essa celebração. Quer dizer, deve assiná-lo quem seja, de facto, «pro-

---

(17) Recorde-se que o n.º 3 do art. 410.º, introduzido pelo Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, e rectificado in «Diário da República», I Série, n.º 185, de 12 de Agosto, sofreu alterações com o Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro.

(18) No âmbito do regime jurídico do contrato individual de trabalho (aprovado pelo Dec.-Lei n.º 49 408, de 24 de Novembro de 1969), embora se declare que «o contrato de trabalho não está sujeito a qualquer formalidade, salvo quando a lei expressamente determinar o contrário» (art. 6.º), é exigida forma escrita para o correlativo contrato-promessa. Estabelece-se, na verdade, que «a promessa de contrato de trabalho só é válida se constar de documento assinado pelo promitente ou promitentes, no qual se exprima, em termos inequívocos, a vontade de se obrigar, a espécie de trabalho a prestar e a respectiva retribuição» (art. 8.º, n.º 1). A respeito da *cláusula compromissória*, ver F. PESSOA JORGE, *Forma da cláusula compromissória — Incumprimento do contrato-promessa*, in «Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa», vol. XXIII, págs. 229 e segs. (em comentário ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 26-X-1971, relativo a um acto realizado no domínio da legislação anterior ao actual Cód. Civ.).

(19) Quanto a não se exigir que as partes assinem o contrato num documento comum (por ex., cada uma delas subscreve apenas o duplicado entregue à outra), consultar VAZ SERRA, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 109, págs. 72 e seg., e o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 11-IV-1985 (in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, págs. 312 e segs., com anotação nossa).

mitente». Utiliza-se esta nomenclatura, na actual redacção da lei, em sentido rigoroso e nunca com a acepção ampla de parte num contrato-promessa, ao contrário do que antes sucedia <sup>(20)</sup>.

A imposição de documento assinado constitui uma formalidade «ad substantiam». Mas a lei exige, apenas, que a parte que se vincula à celebração do contrato definitivo se manifeste de modo solene — através da assinatura do documento —, contentando-se, em relação ao beneficiário da promessa, com uma manifestação de vontade informal. Era a orientação dominante na doutrina e na jurisprudência <sup>(21)</sup>.

Problema conexo verifica-se a propósito da celebração de um contrato-promessa bilateral ou recíproco, sujeito a documento escrito e tão-só assinado por uma das partes. As discrepâncias doutrinárias e jurisprudenciais existentes poderiam aconselhar uma intervenção legislativa <sup>(22)</sup>. Considera-se acertado, todavia, que o problema tenha sido deixado, como na versão originária, aos instrumentos consagrados na parte geral do Cód. Civ., que, em seguida, apreciaremos. Para isso existem <sup>(23)</sup>.

As reduções e as conversões legais só raro se mostram indiscutíveis, porquanto podem atingir a «justiça negocial». Devem sancionar-se com parcimónia. É que se traduzem numa restrição

---

<sup>(20)</sup> Cfr., na versão originária, os arts. 410.º, n.º 2, e 411.º (sentido estrito), e o art. 442.º, epígrafe e n.º 1 (sentido lato). Em face desta dualidade de sentidos, tinha alcance precário a regra interpretativa da parte final do n.º 3 do art. 9.º

<sup>(21)</sup> Ver as amplas indicações do nosso *Direito das Obrigações*, cit., pág. 266, nota 1. Sobre as dúvidas fundadas que a versão originária do preceito levantava, cfr., por todos, GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 6.ª ed., Coimbra, 1989, págs. 84 e segs.

<sup>(22)</sup> Como opina ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., pág. 22.

<sup>(23)</sup> Ver as reduções «ope legis» consagradas nos arts. 271.º, n.º 2, 812.º, n.º 1, 994.º e 2230.º, n.ºs 1 e 2, e as conversões contempladas nos arts. 946.º, n.º 2, 1085.º, n.º 2, 1306.º, n.º 1, 1416.º, n.º 1, e 2289.º. Com dúvidas sobre a qualificação, indicam-se os arts. 1025.º e 1091.º, e, porventura, ainda o art. 2251.º, n.º 2. A situação difere no art. 981.º, n.º 2, pois, remete-se para os arts. 293.º e 292.º. Consultar J. OLIVEIRA ASCENSÃO/A. MENEZES CORDEIRO, *Cessão de exploração de estabelecimento comercial. Arrendamento e nulidade formal (parecer)*, in «Revista da Ordem dos Advogados», ano 47, n.º III, págs. 845 e segs., designadamente págs. 873 e segs.

da autonomia privada, dispensando os requisitos das reduções e conversões comuns, estabelecidos pelos arts. 292.º e 293.º. Ora, no contrato-promessa, nada justifica a imposição às partes dessa disciplina cogente, em vez de se confiar a solução à análise flexível de cada caso concreto <sup>(24)</sup>.

Não cabe, evidentemente, defender-se a validade de tais contratos-promessas com alcance sinalagmático. Porém, tanto parece insatisfatória a orientação que se pronuncia pela destruição plena do contrato, como a que sustenta, sem mais, a sua forçosa validade no tocante ao que assinou o documento. Com efeito, ainda que o Cód. Civ. admita, em princípio, a *redução* do contrato parcialmente inválido ao seu conteúdo não afectado de modo directo, ela deixa de verificar-se quando «se mostre que este não teria sido concluído sem a parte viciada» (art. 292.º). Quer dizer, na hipótese de contrato-promessa sinalagmático apenas assinado por um dos contraentes, o negócio reduzir-se-á a um contrato-promessa unilateral, salvo se for produzida prova de que sem a vinculação de ambas as partes não teria sido concluído. Saliente-se, porém, que, mesmo em face de uma vontade conjectural contrária à redução, pode impô-la a boa fé (art. 239.º) <sup>(25)</sup>.

A questão encontra-se solucionada pelo Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 29-XI-1989, que dispõe o seguinte: «No

---

<sup>(24)</sup> Neste sentido A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, especialmente pág. 71, nota 28. Concordamos com a opinião aí expressa de que seria também errónea uma eventual modificação legislativa destinada a solucionar a forma das promessas unilaterais com prestações acessórias.

<sup>(25)</sup> Consultar VAZ SERRA, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 106, pág. 127, ano 108, págs. 287 e 291 e segs., ano 109, pág. 71 e segs., e ano 111, págs. 109 e seg.. Também se pronunciam a favor da possibilidade de reduções PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 378, anotação 7 ao art. 410.º, ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em geral*, cit., vol. I, págs. 311 e segs., e *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 28 e segs., A. MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, Lisboa, 1980, vol. I, pág. 463, J. RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, cit., vol. I, págs. 256 e segs., e CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 30 e segs.. De opinião diferente é GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 96 e segs.. Mostra-se dubitativo, quanto à doutrina dominante, RUI DE ALARCÃO, *Direito das Obrigações* (ed. pol.), Coimbra, 1983, págs. 142 e seg..

domínio do texto primitivo do n.º 2 do artigo 410.º do Código Civil vigente, o contrato-promessa bilateral de compra e venda de imóvel exarado em documento assinado apenas por um dos contraentes é nulo, mas pode considerar-se válido como contrato-promessa unilateral, desde que essa tivesse sido a vontade das partes» (26). Ora, posto que o assento não faça a qualificação jurídica da figura, parece resultar dos respectivos fundamentos que se declara a *nulidade parcial* do negócio e, portanto, opera-se a sua *redução*. A referida doutrina ultrapassa, fora de dúvida, os limites do contrato-promessa de compra e venda de imóveis. Deve entender-se em termos gerais, assim como vinculativo perante a redacção actual do n.º 2 do artigo 410.º

Alternativa plausível, para quem sustentasse que a omissão da assinatura de um dos autorgantes gerava a nulidade de todo o contrato-promessa (27), seria a de utilizar o instituto da *conversão* (art. 293.º). Existe semelhança de regimes, mas com uma diferença não desprecianda: tratando-se de *redução*, o contrato-promessa resultará parcialmente válido quando a isso não se oponha a vontade hipotética de uma ou de ambas as partes — o que se presume; tratando-se de *conversão*, esta apenas poderá ser decretada quando tal vontade hipotética — cuja prova se exige e não releva no caso de dúvida — com ela se concilie. Em qualquer

---

(26) Publicado in «Diário da República», I Série, n.º 46, de 23 de Fevereiro de 1990.

(27) Tornou-se esta a jurisprudência do Sup. Trib. de Just., após o seu Acórdão de 26-IV-1977, tirado em reunião conjunta das secções cíveis (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 266, págs. 156 e segs.). Ver, ainda, os Acórdãos de 10-V-1977, 7-XI-1978, 4-XII-1979, 3-VI-1980, 11-III-1982 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., respectivamente, n.º 267, págs. 139 e segs., n.º 281, págs. 296 e segs., n.º 292, págs. 352 e segs., n.º 298, págs. 283 e segs., e n.º 315, págs. 249 e segs.), 28-II-1984 (in «Rev. da Leg. e de Jur.», cit., ano 117, págs. 370 e segs., com a nossa anotação discordante), 17-II-1987 e 4-VII-1987 (in «Trib. da Just.», cit., respectivamente, n.º 30, págs. 23 e segs., e n.º 34, pág. 21). Era diversa a orientação do Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 2-VII-1974, também tirado em reunião conjunta das secções cíveis (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 239, págs. 168 e segs.). De algum modo favorável à corrente doutrinária predominante, ver, em todo o caso, o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 7-II-1985 (in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, págs. 16 e segs., com anotação nossa).

das situações, existe um problema de integração do contrato, pelo que importa o apelo aos ditames de boa fé, de acordo com o já mencionado art. 239.º do Cód. Civ..

### 3.1.2 — REGIME PRÓPRIO DE CERTOS CONTRATOS-PROMESSAS

No tocante aos contratos-promessas respeitantes à celebração de contratos onerosos de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, construídos, em fase de construção ou apenas projectados, exige-se documento escrito com reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes. Além disso, deve constar dele a certificação, pelo notário, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção<sup>(28)</sup>. O contraente que promete transmitir ou constituir o direito não pode invocar a omissão de tais requisitos, salvo se a contraparte a causou culposamente (art. 410.º, n.º 3).

---

<sup>(28)</sup> Entendem vários autores que o requisito desta certificação da licença de utilização ou construção apenas faz sentido nos contratos em que exista especial perigo de construções clandestinas. Também pensamos que se dispensa a referida certificação quando a correspondente licença não seja exigida, para os contratos definitivos, pela legislação aplicável, designadamente mercê da época ou localização do prédio (cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 102, nota 2, ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 46, nota 1, e 50, e CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 57 e seg.). Sobre a necessidade de alvará de loteamento para a promessa de compra e venda de lotes de terreno, em face do Dec.-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro (arts. 57.º, n.º 1, e 60.º), consular, por todos, JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral*, cit., pág. 33, nota 57 da pág. anterior. Ver, também, JOSÉ OSVALDO GOMES, *Loteamento — Promessa de compra e venda — Terreno sem alvará*, in «Rev. da Ord. dos Adv.», cit., ano 41, n.º III, págs. 775 e segs., e o Assento do Sup. Trib. de Just. de 3-X-1989 (in «Diário da República», I Série, n.º 280, de 6 de Dezembro de 1989).

O combate à construção clandestina encontra-se consagrado, paralelamente, a respeito dos contratos definitivos, no art. 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, com a redacção que lhe deu o art. 1.º do Dec.-Lei n.º 74/86, de 23 de Abril. Nele se faz depender a transmissão, em vida, da propriedade de prédios urbanos (a título oneroso ou gratuito, translativa ou constitutiva de direitos novos), da sua inscrição na matriz e da existência da licença de construção ou de utilização, quando exigível, de que se fará menção na escritura respectiva.

A maior solenidade imposta para esses contratos-promessas explica-se pelos cuidados especiais de que se entendeu conveniente rodeá-los, considerando a projecção social dos contratos prometidos. Teve-se em vista, sobretudo, estabelecer um controlo notarial destinado a evitar a negociação de edificações clandestinas, para protecção dos futuros adquirentes. Mas também se encontra aqui uma afloração do interesse público de combate à construção clandestina.

Foi um preceito que resultou da reforma de 1980. As deficiências substanciais e formais de que enfermava levaram à sua reformulação em 1986, introduzindo-se algumas alterações de fundo <sup>(29)</sup>.

a) Ampliou-se o âmbito das promessas submetidas a este regime específico, que podem agora respeitar, não só à compra e venda, mas também a outros contratos onerosos, típicos ou atípicos, de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre edifícios — esfera negocial que solicita particular tutela, diante dos possíveis abusos da prática. Uma identidade de razão justifica o alargamento realizado. Servem de exemplo as promessas de troca ou de constituição onerosa de usufruto <sup>(30)</sup>.

Observe-se que, de acordo com a letra da lei, o referido regime se aplica apenas aos contratos-promessas de actos *translativos* ou *constitutivos*. Parece razoável, em todo o caso, que nele se abranjam, por interpretação extensiva, ainda, as promessas respeitantes a actos *modificativos de ampliação* de direitos reais <sup>(31)</sup>.

---

<sup>(29)</sup> Deve reconhecer-se que, numa rigorosa técnica legislativa, talvez o preceito do n.º 3 do art. 410.º, dada a natureza do seu conteúdo, não devesse figurar no Cód. Civ., mas em diploma legal de carácter administrativo ou regulamentar, porventura no Cód. do Not. A mesma crítica se dirige ao art. 44.º da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que estabelece uma exigência paralela para os contratos definitivos de transmissão de prédios urbanos (cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 104, e PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 381, anotação 1 ao art. 410.º).

<sup>(30)</sup> Ver o que, em face do texto precedente, escreveram A. MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do contrato promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 15 e segs., e VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Contrato-promessa*, cit., in «Rev. de Dir. e de Est. Soc.», ano XXVII, pág. 22.

Ficam de fora, todavia, as restantes promessas de actos modificativos e de actos extintivos. Entende-se a solução legislativa: com efeito, a certificação da existência de licença de utilização ou de construção somente se justifica nas primeiras hipóteses; logo, sendo a necessidade desse controlo a razão decisiva da intervenção do notário, tornava-se descabido que permanecesse a única exigência secundária do reconhecimento presencial <sup>(32)</sup>.

b) Substituiu-se a expressão «prédio urbano» pela referência a «edifício». Esta modificação procurou evitar dúvidas em face da noção de prédio urbano que decorre do art. 204.º, n.º 2. Não se trata aqui da precisa realidade que corresponde a esse conceito técnico, mas sim de edifícios, já existentes, em construção ou projectados. A palavra *edifício*, aliás, é utilizada em vários preceitos do Cód. Civ. <sup>(33)</sup> para exprimir algo que não coincide com o conceito jurídico de prédio urbano <sup>(34)</sup>.

É manifesto que a palavra *edifício* não assume necessariamente o sentido de edificação ou construção. Também compreende o solo em que se incorpora, assim como eventuais terrenos adjacentes ou anexos, quer dizer, o conjunto ou unidade imobiliária — um todo ou uma fracção autónoma — que o contrato definitivo tem por objecto.

---

<sup>(31)</sup> Por ex., o alargamento da duração de um usufruto ou do conteúdo de uma servidão. Neste sentido, ver CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 60 e segs., em especial pág. 62.

<sup>(32)</sup> Como observa GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 102 e segs..

<sup>(33)</sup> Por ex., nos arts. 492.º, 1343.º, 1349.º, 1350.º, 1360.º, 1365.º, 1371.º, 1414.º e 1418.º

<sup>(34)</sup> Cfr., antes da alteração operada em 1986, A MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 14 e segs., e VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Contrato-promessa*, cit., in «Rev. de Dir. e de Est. Soc.», ano XXIII, pág. 24, nota 7. Contra a alteração introduzida, ver PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, págs. 353 e segs., anotação 5 ao art. 410.º, ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 48, e segs., e CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 41 e segs.. Favorável à modificação se mantém A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 72 e segs.



c) Estabelecia a versão originária do preceito em análise que o documento escrito, quando exigido, contivesse «o reconhecimento presencial das *assinaturas dos outorgantes* e a certificação, pelo notário, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção». O texto actual difere, visto que alude a «reconhecimento presencial da *assinatura do promitente ou promitentes*».

Naquela primitiva redacção, a referência a outorgantes inculcava a necessidade de assinatura do contrato-promessa por ambas as partes, fosse ele bilateral ou unilateral. Com o novo texto, deixou-se inequívoco que basta a assinatura, com reconhecimento presencial, do contraente que se vincula à promessa. Segue-se, pois, um regime paralelo ao fixado para a generalidade dos contratos-promessas (art. 410.º, n.º 2).

d) A última parte do n.º 3 do art. 410.º declarava a omissão dos requisitos de forma exigidos — o reconhecimento presencial da assinatura ou das assinaturas e a certificação notarial da existência de licença de utilização ou de construção — «não (...) invocável pelo *promitente-vendedor*, salvo no caso de ter sido o *promitente-comprador que directamente lhe deu causa*». Estatuí a nova versão que «o *contraente que promete transmitir ou constituir o direito* só pode invocar a omissão» de tais requisitos «quando a mesma tenha sido *culposamente causada pela outra parte*». Operaram-se, portanto, as modificações seguintes:

Uma delas representou mera consequência de a norma ter deixado de aplicar-se apenas às promessas de compra e venda de edifício. Coloca-se a segunda parte do preceito em consonância com a primeira.

Significativa é a outra alteração. Continua a consagrar-se uma nulidade mista ou atípica, que se afasta do regime geral do art. 286.º: em princípio, a respectiva invocação pertence só ao *beneficiário da promessa* de transmissão ou constituição do direito real sobre edifício ou sua fracção autónoma. Considerando-se, todavia, as desvantagens desta espécie de invalidade, atenuou-se o seu alcance: o *promitente* da transmissão ou constituição do direito real pode arguir a nulidade do negócio quando a falta de tais requisitos se deva a *actuação culposa* da outra parte.

Tornou-se, assim, manifesto que qualquer modalidade — simples negligência ou dolo — ou grau de culpa serve de base a essa arguição; ao passo que a expressão «que *directamente* lhe deu causa», utilizada no texto anterior, sugeria o sentido mais restrito de conduta intencional. Parece claro que ao beneficiário da promessa que incorra na referida culpa não cabe prevalecer-se da invalidade <sup>(35)</sup>.

E quanto à arguição por *terceiros* e ao seu *conhecimento officioso* pelo tribunal? A resposta deve partir da consideração do objectivo dos requisitos formais em apreço. As exigências do reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e da certificação da licença de utilização ou de construção do edifício intentam, numa primeira linha, a protecção dos meros particulares adquirentes de direitos reais sobre edifícios ou fracções autónomas destes. É uma disciplina que se reconduz ao âmbito do direito de defesa do consumidor. Mas, enquanto a finalidade do reconhecimento presencial se esgota aí, o escopo da referida certificação do notário vai mais longe: trata-se, ainda, posto que lateralmente, da protecção do interesse público que reclama o combate à construção clandestina. Logo, propende-se para admitir que, ao contrário do que sucede com a falta do primeiro dos dois requisitos formais, este último seja invocável por terceiros interessados e de conhecimento officioso pelo tribunal <sup>(36)</sup>.

---

<sup>(35)</sup> Discorda-se do ponto de vista de GALVÃO TELLES quando sustenta que, se ambas as partes agirem culposamente, «a legitimidade pertence às *duas*, porque as culpas *se neutralizam*» (*Direito das Obrigações*, cit., págs. 105 e seg.). Também parece muito discutível, para efeito da arguição pelo beneficiário da promessa culposa, a distinção entre a sua mera culpa ou dolo, como pretende CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., pág. 53.

<sup>(36)</sup> No sentido de que a nulidade que o n.º 3 do art. 410.º prevê nunca é invocável por terceiros nem susceptível de declaração officiosa se manifestam GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 107, e CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 46 e segs.. Sustentam a opinião oposta ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 50 e segs., e PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 384, anotação 7 ao art. 410.º. Também nos inclinamos para tal solução in *Direito das Obrigações*, cit., pág. 269.

De resto, a ausência de certificação notarial da licença de utilização ou de construção pode ser sanada mediante prova, na acção de declaração de nulidade, de que essa licença existia efectivamente à data da celebração do contrato-promessa ou foi, entretanto, concedida. Não se compreenderia outra solução, dado o objectivo já indicado do referido requisito <sup>(37)</sup>.

### 3.1.3 — FORMA DAS PROMESSAS UNILATERAIS REMUNERADAS

Tem-se discutido o problema da forma do contrato-promessa unilateral remunerado. Pode suceder, na verdade, que, num contrato-promessa em que apenas uma das partes se vincula à celebração do contrato definitivo, a contraparte, que fica livre de contratar ou não, assuma outras obrigações para com o promitente. Será o caso de se convencionar uma compensação dos benefícios ou vantagens que este lhe proporciona com a sua vinculação ao contrato definitivo ou dos sacrifícios ou desvantagens que, para o mesmo, daí resultam <sup>(38)</sup>.

Imagine-se que *A* promete vender o terreno *X* a *B*, por dez mil contos, sem que o último se vincule a comprá-lo, estipulando-se que a promessa se manterá durante dois anos. A imobilização do terreno pelo período acordado e a inalterabilidade do preço envolvem uma desvantagem para o promitente-vendedor e uma vantagem para o destinatário da promessa. Ora, podem as partes estabelecer que o promitente receba uma retribuição da contraparte, designadamente uma percentagem sobre o preço da venda ou uma quantia fixa. Haverá, nesta hipótese, um contrato-promessa unilateral *oneroso*, ao passo que se o promitente não receber uma contrapartida a promessa será *gratuita*.

---

<sup>(37)</sup> Cfr. CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., pág. 55, e PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 384, anotação 7 ao art. 410.º

<sup>(38)</sup> É sugestiva a terminologia de «preço de imobilização ou preço da promessa» utilizada por CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 15 e segs.. Afiguram-se um tanto equívocos, a este propósito, os conceitos do estudo já cit. de F. BÉNAC-SCHMIDT, *Le contrat de promesse unilatérale de vente*, Paris, 1983.

Dispensamo-nos de abordar a distinção entre contratos unilaterais e bilaterais e entre contratos gratuitos e onerosos, bem como o modo de conjugação dessas duas classificações (39). De qualquer maneira, o contrato-promessa unilateral remunerado é simultaneamente oneroso e bilateral ou sinalagmático: existem obrigações para ambas as partes, com umnexo recíproco de interdependência. Esse sinalagma produz várias consequências importantes.

Contudo, tais situações não configuram contratos-promessas bilaterais no sentido do n.º 2 do art. 410.º, onde se pressupõem, obviamente, obrigações da mesma natureza (40). Ou seja, a existência de uma vinculação directa de ambas as partes à celebração do contrato definitivo, que talvez possa crismar-se de sinalagmatismo perfeito ou de primeiro grau (41).

Responde-se, pois, sem hesitação, à eventual dúvida sobre se o contrato-promessa unilateral remunerado exige apenas a assinatura do promitente ou a de ambos os contraentes, quando, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art. 410.º, se requeira documento escrito. Basta a assinatura da parte que se vincula à realização do contrato prometido. Não existindo preceito especial para as obrigações laterais do contrato-promessa, vigora a regra da liberdade de forma (art. 219.º) (42).

### 3.2 — APLICAÇÃO DE PRECEITOS DO CONTRATO PROMETIDO

A outra ressalva ao princípio da equiparação refere-se às normas do contrato prometido que, pela sua razão de ser, não devam considerar-se extensivas ao contrato-promessa. Para se apurar,

(39) Ver, por ex., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 243 e segs..

(40) Como se entendia, de resto, na versão originária do Cód. Civ. (ver a epígrafe do art. 411.º, em que se alude a «promessa unilateral»).

(41) Por contraposição a sinalagmatismo imperfeito ou de segundo grau, que se verifica na promessa unilateral retribuída, consoante sugere CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 18 e seg..

(42) Cfr. CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 22 e segs., e GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 99 e segs.. De opinião contrária é ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 6 e segs..

portanto, se uma determinada norma disciplinadora do contrato prometido é ou não aplicável ao respectivo contrato-promessa, haverá que atender ao seu fundamento.

Mediante este critério, consideram-se inaplicáveis, por exemplo, os preceitos que, nos contratos de alienação, concernem à transferência da propriedade ou os que contêm o problema do risco. Mercê da referida excepção, igualmente se deve admitir a validade da promessa de venda de coisa alheia (art. 692.º) <sup>(43)</sup>, assim como, embora falte ao marido legitimidade para a venda de bens imóveis sem consentimento da mulher (art. 1682.º-A), é-lhe lícito realizar o respectivo contrato-promessa <sup>(44)</sup>. Nos dois casos, o promitente não aliena e apenas se vincula a uma alienação possível objectivamente, quer dizer, em si mesma.

#### 4 — EFEITOS DA PROMESSA. ATRIBUIÇÃO DE EFICÁCIA REAL

A prestação devida consiste na emissão de uma declaração de vontade negocial destinada a celebrar o contrato prometido. Por exemplo, numa promessa de compra e venda, a prestação a que os pactuantes se vinculam — ambos ou apenas um deles — traduz-se em outorgarem no futuro contrato, correspondentemente, como comprador e como vendedor.

Nada se convencionando sobre a data da realização do contrato definitivo, basta a interpelação, judicial ou extrajudicial

---

<sup>(43)</sup> Ver, por ex., o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 2-VI-1977 (in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 111, págs. 88 e segs., com anotação de VAZ SERRA).

<sup>(44)</sup> Ver, por ex., os Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 9-XII-1979, 28-VI-1984 e 21-III-1985 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., respectivamente, n.º 292, págs. 368 e segs., n.º 338, págs. 409 e segs., e n.º 345, págs. 408 e segs.) (cfr., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., pág. 465, nota 1). Sobre a responsabilidade da mulher casada que não outorgou em contrato-promessa celebrado pelo marido, ver o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 24-III-1983 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 325, págs. 570 e segs., na anotação do qual se indicam outros arestos — *ibid.*, págs. 527 e segs.). Consulte-se, ainda, quanto à responsabilidade do cônjuge, o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 10-XI-1983 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 331, págs. 527 e segs.).

(art. 805.º, n.º 1), para o seu estabelecimento. A determinação do prazo só caberá ao tribunal (art. 777.º, n.º 2) se houver cláusula no sentido de ele ser fixado pelas partes e estas não chegarem a acordo <sup>(45)</sup>.

Pode tratar-se de um contrato-promessa unilateral sem indicação do prazo de eficácia do negócio. Quando assim suceda, o promitente tem a faculdade de requerer ao tribunal a fixação de um prazo à outra parte para que, dentro dele, esta exerça o seu direito, sob pena de caducidade (art. 411.º). A solução justifica-se a fim de evitar uma vinculação indefinida do promitente <sup>(46)</sup>.

\*

\*      \*

O contrato-promessa, em princípio, produz meros efeitos obrigacionais. Todavia, assiste às partes a possibilidade de atribuir *eficácia real* à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis ou bens móveis sujeitos a registo.

Exigem-se, para tanto, os requisitos seguintes: 1) que haja uma declaração expressa no sentido da atribuição da eficácia real (art. 413.º, n.º 1); 2) que a promessa conste de escritura pública ou de documento particular com reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes, consoante o contrato definitivo esteja ou não sujeito àquela forma (art. 413.º, n.º 2) <sup>(47)</sup>; 3) a inscrição da promessa no registo (art. 413.º, n.º 1) <sup>(48)</sup>.

---

<sup>(45)</sup> Ver, entre outros, os Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 5-VII-1978 (in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 112, págs. 66 e segs., com anotação favorável de VAZ SERRA) e 15-X-1980 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 300, págs. 364 e segs.).

<sup>(46)</sup> O processo para a fixação judicial do prazo encontra-se regulado nos arts. 1456.º e 1457.º do Cód. de Proc. Civ..

<sup>(47)</sup> O art. 89.º, al. f), do Cód. do Not., que estava em consonância com a redacção originária do art. 413.º do Cód. Civ., deve considerar-se paralelamente alterado. A necessidade da mencionada alteração foi esquecida pelo Dec.-Lei n.º 67/90, de 1 de Março, que introduziu numerosas modificações naquele diploma.

<sup>(48)</sup> Também os arts. 2.º, n.º 1, al. f), e 95.º, n.º 1, al. d), do Cód. do Reg. Pred. se harmonizavam com a primitiva versão do art. 413.º do Cód. Civ.. Omitiu-se, de igual modo, a conveniente harmonização no Dec.-Lei n.º 60/90, de 14 de Fevereiro, que deu nova redacção a múltiplos preceitos do Cód. do Reg. Pred..

A lei impõe, portanto, uma vontade manifestada expressamente. Não se contenta com uma «declaração específica» ou «suplementar», feita de modo expresso ou tácito, que é a regra (art. 217.º) <sup>(49)</sup>. Ponderando a importância da atribuição da eficácia real à promessa e o possível desconhecimento ou inadvertência das partes quanto ao seu alcance, justifica-se que o legislador estabeleça uma declaração expressa. Assim se evitam, aliás, numa matéria melindrosa, dificuldades interpretativas da vontade dos contraentes, em particular a respeito da inscrição no registo. Mas a declaração expressa não implica uma necessária utilização das próprias palavras sacramentais de «eficácia real». Bastam outras equivalentes, desde que de modo directo e imediato revelem essa vontade, como acontece quando se declara que o contrato é «oponível a terceiros», ou que tem «eficácia absoluta» ou «erga omnes».

Houve, por outro lado, uma alteração do texto originário do Cód. Civ., que exigia sempre escritura pública <sup>(50)</sup>. É preferível a solução actual, pois não fazia sentido que se determinasse para a promessa, mesmo atributiva de eficácia «erga omnes», uma forma que algumas vezes se apresentava mais solene do que a do correspondente contrato definitivo. Tal sucedia, por exemplo, com a promessa de compra e venda ou hipoteca de viaturas automóveis <sup>(51)</sup> e de compra e venda de embarcações de comércio, rebocadores ou navios auxiliares <sup>(52)</sup>.

A respeito do registo, não parece forçoso extrair-se da nova redacção do art. 413.º argumento substancial que modifique o

---

<sup>(49)</sup> Como entende A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, pág. 76.

<sup>(50)</sup> Aplaudindo esta e outras alterações do art. 413.º, introduzidas pelo cit. Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, ver A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 74 e segs. Havia, inclusive, autores que sugeriam uma interpretação correctiva da versão anterior do art. 413.º (cfr. A. MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, cit., vol. I, págs. 461 e seg., e GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit. (4.ª ed.), pág. 92, nota 1). Manifesta a sua discordância ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 59 e segs.

<sup>(51)</sup> Art. 4.º, n.º 3, do Dec.-Lei n.º 54/75, de 12 de Fevereiro.

<sup>(52)</sup> Art. 3.º do Dec.-Lei n.º 150/88, de 28 de Abril.

sentido desse requisito<sup>(53)</sup>. Antes do registo, o contrato-promessa, mesmo que seja válido, apenas terá natureza obrigacional. Após o registo, adquire a eficácia própria dos direitos reais.

Esta oponibilidade «erga omnes» da promessa determina a invalidade ou ineficácia dos actos realizados em sua violação. Surge, numa palavra, um direito de crédito assistido de eficácia real, ou, noutro entendimento, um direito real de aquisição<sup>(54)</sup>: o beneficiário da promessa fica titular de um direito dirigido a exigir do promitente a realização do contrato definitivo e que pode fazer valer perante terceiros. Ele prevalece, portanto, sobre todos os direitos pessoais ou reais referentes à coisa, desde que não se encontrem registados antes do registo do contrato-promessa<sup>(55)</sup>.

<sup>(53)</sup> Não falta, todavia, quem se incline para que, em face da letra da lei, o registo tenha «agora uma função *constitutiva*» (cfr. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 388, anotação I ao art. 413.º). Partindo do princípio de que a lei não atribui a esse registo valor constitutivo, mas tão-só *consolidativo*, pode levantar-se a questão da medida da relevância do contrato-promessa com eficácia real, não registado, quanto a terceiros que não tenham, perante o registo, melhor posição. O problema prende-se com a interpretação dos arts. 5.º, n.º 1, e 17.º, n.º 2, do Cód. do Reg. Pred. (ver A. MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, cit., vol. I, págs. 473 e seg., e o *Novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 76 e seg.).

<sup>(54)</sup> Esta qualificação é discutida (cfr., por ex., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., pág. 86). Quanto às diversas soluções sustentadas para o caso de violação da promessa dotada de eficácia real, ver A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, pág. 78, e M. HENRIQUE MESQUITA, *Contrato-promessa com «eficácia real»: modo de exercício e natureza jurídica do direito de promissário*, in «Bol. da Fac. de Dir.», cit. — «Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor A. Ferrer-Correia», vol. II: págs. 773 e segs..

<sup>(55)</sup> Indicou-se que, no âmbito do direito brasileiro, se designa, em regra, o contrato-promessa por *pré-contrato* ou *contrato preliminar*. A espécie que predomina de pré-contrato bilateral é a promessa de venda, que, contendo cláusula de irrevocabilidade devidamente inscrita no registo de imóveis, atribui um direito real ao promitente-comprador. Este toma, então, o nome de *compromissário* e o contrato a designação de *compromisso de venda*, que se diferencia do contrato preliminar próprio. A respeito da distinção destas figuras e da caracterização do respectivo direito real, de contornos ainda não suficientemente delineados, existe importante jurisprudência e larga bibliografia. Destacam-se os estudos seguintes: WALDEMAR FERREIRA, *Compromisso de compra e venda — A rescisão do contrato por inadimplemento do promitente comprador — As arras e a multa convencional (parecer)*, in «Revista dos Tribunais», São Paulo, vol. 81, págs. 19 e segs., MARTINHO GARCEZ NETO, *Contrato preliminar ou promessa de contrato*, in «Repertório



Logo, a alienação ou oneração do imóvel ou móvel em causa não impede a execução específica do contrato-promessa (art. 830.º), que adiante consideraremos.

## 5 — TRANSMISSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Os direitos e as obrigações que resultam do contrato-promessa são, em princípio, transmissíveis, através de acto entre vivos ou por morte (art. 412.º)<sup>(56)</sup>. À transmissão por negócio entre vivos aplicam-se as regras gerais da cessão da posição contratual (arts. 424.º e segs.) ou da simples cessão de créditos (arts. 577.º e segs.), consoante se trate, simultaneamente, de direitos e de obrigações, ou só de um direito de crédito. A transmissão por morte realiza-se de acordo com os princípios sucessórios<sup>(57)</sup>.

Apenas se veda a transmissibilidade dos direitos e obrigações que se mostrem «exclusivamente pessoais» (art. 412.º, n.º 1).

---

Enciclopédico do Direito Brasileiro», dirigido por J.M. CARVALHO SANTOS, vol. XII, págs. 338 e segs., ORLANDO GOMES, *Promessa de venda*, in «Rep. Enc. do Dir. Bras.», cit., vol. XLII, págs. 47 e segs. (cfr., também, *supra*, pág. 1, nota 1), REGINA GONDIM, *Contrato Preliminar*, Rio de Janeiro, 1958, RUBENS LIMONGI FRANÇA, *Contrato preliminar — Cumulação de arras com perdas e danos e outros problemas de pré-contrato (parecer)*, in «Revista dos Tribunais», cit., São Paulo, vol. 297, pág. 55 e segs., e *Jurisprudência do compromisso de compra e venda*, São Paulo, 1980, CÂNDIDO DE OLIVEIRA FILHO, *Contrato preliminar — Recibo de sinal ou arras — Legislação comparada — Jurisprudência, etc.*, in «Revista de Direito», Rio de Janeiro, vol. 78, págs. 33 e segs., e JAIR TOVAR, *Promessa de compra e venda — Instrumento particular — Arrhas — Condictio indebiti*, in «Revista de Direito», cit., vol. 110, págs. 20 e segs..

(56) O referido Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, limitou-se a tornar inequívoca a redacção originária deste preceito, mediante a substituição do vocábulo «promitentes» pelo de «partes». Tendo-lhe passado despercebida a rectificação feita no «Diário da República», I Série, n.º 300, de 31 de Dezembro de 1986, discorre, a respeito da exacta colocação das vírgulas nas orações relativas, ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 53 e segs..

(57) Cfr. o art. 2025.º, n.º 1, e, por analogia, o art. 577.º. Sobre a sucessão no direito derivado do contrato-promessa, consultar, por ex., os Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 11-IV-1968 e 15-XI-1984 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., respectivamente, n.º 186, págs. 186 e segs., e n.º 341, págs. 429 e segs.).

Afastam-se, pois, os casos de ligação indissolúvel à pessoa do promitente ou do promissário.

Nessa avaliação, deve atender-se, no contexto das circunstâncias concretas, não só à natureza do contrato prometido e das suas prestações, mas também à vontade real ou presumível dos contraentes. A promessa «intuitu personae» diagnosticar-se-á, as mais das vezes, por exemplo, quando se tenha em vista a celebração de um contrato de trabalho (art. 1152.º), de prestação de serviço (art. 1154.º) ou de mandato (art. 1157.º).

## 6 — NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO-PROMESSA

O inadimplemento do contrato-promessa, que derive da recusa de celebração do negócio prometido ou mesmo de outras causas, encontra-se submetido ao regime geral do não cumprimento das obrigações. Existem, todavia, particularidades relevantes, a propósito da execução específica e da resolução do contrato<sup>(58)</sup>. Analisam-se esses dois caminhos abertos ao lesado, que pressupõem, respectivamente, a simples mora e o não cumprimento definitivo.

### 6.1 — EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Declara a lei que, «se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida» (art. 830.º, n.º 1) (59). Portanto, em face deste preceito, se o promitente, na

---

(58) Dentro do direito da família, para o caso especial da promessa de casamento, vigoram os arts. 1591.º a 1595.º

(59) O Dec.-Lei n.º n.º 379/86, de 11 de Novembro, reconstituiu a versão originária deste preceito, que tinha sido alterada pelo Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho. Também se produziram alterações nos números seguintes do art. 830.º (ver, por ex., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 272 e segs.).

hipótese de promessa unilateral, ou qualquer dos promitentes, sendo o contrato-promessa sinalagmático, não celebrar o negócio definitivo, cabe à outra parte a faculdade de conseguir sentença que substitua a manifestação de vontade do faltoso. Com esse pedido, pode cumular-se o da indemnização moratória correspondente aos danos sofridos pelo atraso no cumprimento da promessa.

A norma que estatui a execução específica tem, via de regra, natureza supletiva. Os contraentes podem afastá-la mediante «convenção em contrário» (art. 830.º, n.º 1). Não se exige, inclusive, uma cláusula expressa nesse sentido. Entende-se que há convenção em contrário, se existir sinal (arts. 440.º a 442.º) ou se tiver sido fixada uma pena para o não cumprimento da promessa (art. 830.º, n.º 2). Presume-se, em tais casos, que as partes quiseram que esse fosse o critério de reparação e a única consequência do inadimplemento. Trata-se de meras presunções ilidíveis (art. 350.º, n.º 2).

Todavia, afasta-se a possibilidade de exclusão, expressa ou presumida, da execução específica, quanto às promessas relativas a contratos onerosos de transmissão ou de constituição<sup>(60)</sup> de direitos reais sobre edifícios, ou suas fracções autónomas, já construídos, em construção ou a construir (art. 830.º, n.º 3)<sup>(61)</sup>. Aqui, a norma é imperativa e traduz, de novo, uma especial tutela da lei: pretende-se evitar a verificação de situações imorais na prática do contrato-promessa, estimuladas pela desvalorização monetária e pelo próprio acréscimo efectivo do valor dos bens.

Se, por exemplo, na celebração de um contrato-promessa de compra e venda de uma unidade habitacional, se admitisse a exclusão válida do direito à execução específica, ficava muito desprotegido ou fragilizado o promitente-comprador. Bastaria que o outro contraente lhe impusesse tal cláusula, sob pena de recusa de celebração do contrato. Reforçou-se a posição do promitente-comprador, considerado a parte mais fraca, relacionando a carência de habitação com a circunstância de, não raro, o negócio

---

<sup>(60)</sup> E também dos contratos modificativos de ampliação (ver, *supra*, pág. 35).

<sup>(61)</sup> Esta inovação surgiu com o referido Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho.

ocorrer entre um profissional, designadamente uma empresa construtora, e um simples particular, mediante contrato de adesão.

Os termos amplos em que o preceito se encontra redigido levam a concluir que o seu regime se aplica a todos os edifícios, destinados ou não a habitação própria, e à constituição, sobre eles, de quaisquer direitos reais de gozo ou de garantia. Mas deve reconhecer-se que a disciplina se justifica, especialmente, no caso de unidades habitacionais. Por outro lado, esse direito à execução específica aproveita aos dois contraentes e não depende de uma prévia entrega do prédio ao promitente-adquirente (art. 442.º, n.º 3) (62).

Tal regime envolve, sem dúvida, uma importante limitação ao princípio da autonomia privada (63). Num propósito de equilíbrio de posições concede-se ao promitente faltoso a faculdade de pedir, no processo destinado à obtenção da execução específica do contrato, a sua modificação por alteração anormal das circunstâncias, ainda que esta seja posterior à mora (art. 830.º, n.º 3). O desvio ao disposto no art. 438.º representa uma atenuação à severidade do sistema imperativo da execução específica. Deve o juiz, contudo, nessas situações de alteração das circunstâncias após a mora, aplicar prudentemente a disciplina do art. 437.º, onde o requisito da boa fé pode precaver injustiças na hipótese concreta (64). Compreende-se que não se consagre a resolução do contrato, inconciliável com a execução específica. Do ponto de vista do direito adjectivo, o pedido de modificação do contrato formulado pelo promitente faltoso tem o carácter de reconvenção.

---

(62) Sobre estes vários aspectos, cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 134 e seg.. Ver, também, *infra*, pág. 58 e, particularmente, o Assento do Sup. Trib. de Just. de 19-XII-1989, transcrito na nota 86.

(63) Recorde-se, todavia, o art. 809.º, que, numa certa interpretação, estabelece não menores restrições a propósito da regulação contratual da responsabilidade civil.

(64) Fora do quadro da execução específica imperativa, não há motivo para que deixe de funcionar o regime geral do art. 438.º. Sobre o problema, ver A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, pág. 92, e JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral*, cit., págs. 30 e seg..

A lei acautela o caso da promessa de transmissão ou de constituição de direito real sobre edifício ou fracção autónoma dele, onde caiba ao adquirente a faculdade de expurgar hipoteca, a que o mesmo se encontre sujeito (art. 721.º), e a garantia subsista depois da mencionada transmissão ou constituição. É que se permite ao demandante, no processo dirigido à execução específica e para efeito de expurgação dessa hipoteca, pedir a condenação do faltoso à entrega do montante total do débito garantido, ou do que corresponda à fracção considerada, e dos juros respectivos, vencidos ou vincendos (art. 830.º, n.º 4) (65).

Se o contrato prometido envolve a possibilidade de o promitente faltoso invocar a excepção de não cumprimento do contrato, torna-se necessário, posto que não suficiente, como é óbvio, para que a acção proceda, que o demandante consigne em depósito a sua prestação, no prazo definido pelo tribunal (art. 830.º, n.º 5). Assim, por exemplo, numa promessa de compra e venda, quanto à consignação em depósito do preço imposta ao demandante que requeira a execução específica contra o promitente-vendedor. Se essa consignação falta, a acção improcede, independentemente do mérito da causa.

\*  
\*   \*  
\*

Mencionados os vários dispositivos do art. 830.º, importa insistir no seu n.º 1, que exclui a execução específica que se oponha à natureza da obrigação assumida. Isso se verifica quando se trate de promessa de contrato que, pela índole da prestação prometida e o carácter dos interesses em jogo, não se concilie razoavelmente com a realização coactiva, ou esta, através da sentença judicial respectiva, não possa produzir os efeitos do contrato prometido.

---

(65) Compreende-se que a faculdade prevista no n.º 4 do art. 830.º só opere quando se tenha convencionado, como é normal, uma alienação «livre de ónus ou de encargos» (cfr. A. MENEZES CORDEIRO, *O novíssimo regime do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 91 e seg.).

Encontram-se no primeiro caso, além de outras, a promessa de doação (art. 940.º) <sup>(66)</sup> ou de prestação de serviço (arts. 1154.º a 1156.º), pois a sua natureza pessoal justifica que as partes conservem a possibilidade de desistir do contrato definitivo até à celebração deste, embora incorrendo em responsabilidade pelo incumprimento do contrato-promessa <sup>(67)</sup>. Pertencem ao segundo caso, por exemplo, as promessas de contratos típicos de penhor (art. 669.º), comodato (art. 1129.º), mútuo (art. 1142.º) e depósito (art. 1185.º), visto que a sua celebração, enquanto contratos reais («*quoad constitutionem*», «*Realverträge*»), depende, não só das declarações de vontade, mas também da prática do acto material de entrega de uma coisa — o que não é judicialmente supriável.

---

<sup>(66)</sup> Considera-se admissível um contrato-promessa de doação, como bem decidiu o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 16-VII-1981 (in «*Bol. do Min. da Just.*», cit., n.º 309, págs. 283 e segs.; com anotação favorável de ANTUNES VARELA, in «*Rev. de Leg. e de Jur.*», cit., ano 116, págs. 60 e segs.). Nesse mesmo sentido tinha-se pronunciado VAZ SERRA, *ibid.*, ano 110, págs. 207 e seg., e 211 e segs. (anotação ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 18-V-1976), e ano 111, págs. 214 e seg. (anotação ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 19-I-1978), que analisa as várias posições doutrinárias. O Cód. Civ. alemão (§ 518) e o Cód. das Obrig. suíço (art. 243) admitem expressamente o contrato-promessa de doação, mas, no âmbito do direito italiano, uma forte corrente de autores mostra-se oposta à sua validade. Trata-se, sem dúvida, de um contrato gratuito. Escreve VAZ SERRA: «Desde que a doação pode consistir no facto de alguém assumir gratuitamente uma obrigação em benefício do outro contraente (Cód. Civil, art. 940.º, n.º 1), o acto pelo qual uma pessoa prometa gratuitamente doar bens a outra é uma doação, pois dele resulta uma obrigação, gratuitamente assumida, em benefício da outra parte. Mas tem de ser feita promessa, ou antes, a doação, por escrito, dado que, não produzindo a imediata transferência material dos bens para poder do donatário, lhe é aplicável a disposição do art. 947.º do Código Civil, segundo a qual 'a doação de coisas móveis não depende de formalidade alguma externa, quando acompanhada de tradição da coisa doada; não sendo acompanhada de tradição da coisa, só pode ser feita por escrito'» (cfr., *ibid.*, ano 111, pág. 215). Contra o argumento que se retirasse do art. 942.º, n.º 1, isto é, deduzir da impossibilidade de doação de bens futuros a invalidade do «*pactum de donando*», já se manifestou VAZ SERRA (*ibid.*, ano 110, pág. 212).

<sup>(67)</sup> Quanto à promessa de contrato de trabalho, o art. 8.º, n.º 3, do regime jurídico do contrato individual de trabalho (aprovado pelo Dec.-Lei n.º 49 408, de 24 de Novembro de 1969) é expresso em afastar a execução específica, declarando inaplicável «o disposto no artigo 830.º do Código Civil» (ver, *supra*, pág. 30, nota 18).

Às referidas hipóteses acrescentam-se aquelas em que a execução específica se encontra impedida por outros preceitos da lei, como sucede na promessa de venda de coisa alheia que o proprietário se recusa a alienar (arts. 880.º e 893.º) <sup>(68)</sup>. Da mesma maneira, a execução específica resulta inviabilizada quando o contrato-promessa se apresenta dotado de mera eficácia obrigacional e o promitente-vendedor transmite a coisa a terceiro: como a venda que o promitente depois realizasse à contraparte, a sentença judicial obtida em sua substituição conduziria a uma venda de coisa alheia <sup>(69)</sup>.

---

<sup>(68)</sup> Discutiu-se muito o problema de saber se o contrato-promessa constante de simples documento particular podia ser objecto de execução específica, quando se exigisse escritura pública para o contrato prometido (ver as indicações contidas no nosso *Direito das Obrigações*, cit., pág. 279, nota 3). O Assento do Sup. Trib. de Just. de 30-I-1985 veio consagrar a posição dominante, declarando: «O contrato-promessa de compra e venda de imóveis que conste de documento particular assinado pelos promitentes é susceptível de execução específica, nos termos do artigo 830.º, n.º 1, do Código Civil, na redacção anterior ao Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho» (in «Diário da República», I Série, n.º 53, de 5 de Março de 1985, e «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 343, págs. 147 e segs.). Recorde-se que a versão originária do n.º 1 do art. 830.º do Cód. Civ. foi reposta pelo Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro. Deve entender-se que a doutrina do assento referido tem aplicação genérica e não exclusiva às promessas de compra e venda de imóveis. Por outro lado, abrange os contratos-promessas celebrados após o início da vigência do cit. Dec.-Lei n.º 236/80 (cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 127, nota 1).

<sup>(69)</sup> O mero direito potestativo de execução específica não é registável. Daí que o contrato-promessa, ainda que conte essa faculdade entre os seus efeitos, também o não seja, excepto no âmbito da atribuição da eficácia real (art. 413.º; ver, *supra*, págs. 41 e segs.). Mas cabe registo da sentença transitada em julgado que, através da execução específica, concretize um negócio registável (por ex., a venda de um prédio). E esse registo definitivo pode ser precedido do registo provisório da correspondente acção. Em tais situações, por força dos princípios registais, a sentença que determine a execução específica prevalece sobre uma alienação, feita a terceiro, *depois do registo da acção*, quer essa alienação se encontre ou não registada. Todavia, o registo da acção não confere ao autor o direito à execução específica na hipótese de, antes daquele registo, a coisa ter sido alienada a terceiro, mesmo que este não haja inscrito o negócio aquisitivo no registo. Efectivamente, o registo da acção *apenas amplia os efeitos da respectiva sentença*, tornando-a oponível, não só às partes, mas também a terceiros que tenham adquirido direitos sobre a coisa na pendência do pleito (cfr. os arts. 3.º, n.º 1, als. a) e c), 6.º, n.ºs 1, 3 e 4, 11.º, n.º 2, 53.º e 59.º, n.º 3, do Cód. do Reg. Pred.; consultar, também, o seu art. 92.º,



A decisão do tribunal que julgue procedente o pedido de execução específica produz os efeitos do contrato prometido, quer dizer, fica valendo como seu título constitutivo. Eis por que a lei se refere a *execução específica*, muito embora a sentença seja proferida em processo declarativo <sup>(70)</sup>. Deste modo, substitui-se, não só a manifestação de vontade do promitente faltoso, mas também a da parte que estaria disposta a emití-la <sup>(71)</sup>. Por exemplo: *A* e *B* celebram um contrato-promessa bilateral de compra e venda do prédio *X*; caso um dos contraentes se recuse a cumprir a promessa e o outro recorra à execução específica, a respectiva sentença possui a eficácia que teria a escritura pública por aquela suprida, inclusive para efeitos de registo <sup>(72)</sup>.

Surge um problema. Como agir, na execução específica, relativamente aos pontos omissos do contrato prometido? É uma situação que não raro se verifica. Salientou-se, aliás, que a utilização do contrato-promessa se explica algumas vezes pela circunstância de as partes não se encontrarem, desde logo, em condições de acordar sobre todos os aspectos do negócio cuja realização se pretende.

n.º 3, na redacção que lhe deu o Dec.-Lei n.º 355/85, de 2 de Setembro, devendo observar-se, na contagem do prazo aí previsto, o que dispõe o art. 2.º deste último diploma). Para outro entendimento, quanto a nós indefensável, sobre os efeitos do registo da acção, ver GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 129 e segs.. Ainda sobre os efeitos do registo da acção, consultar, em matéria de direito de preferência, as anotações de VAZ SERRA e ANTUNES VARELA ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 20-VI-1969, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 103, respectivamente, págs. 470 e segs., e págs. 475 e segs..

<sup>(70)</sup> A respeito da diferença entre a *acção de execução específica* (art. 830.º) e a *acção de cumprimento* (art. 817.º), que se dirige à condenação do devedor na realização da prestação, ver MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 48 e segs., e 69 e segs..

<sup>(71)</sup> O Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 26-III-1974 enumera os requisitos para obter a sentença prevista pelo art. 830.º, n.º 1 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 235, págs. 275 e segs.).

<sup>(72)</sup> Se o contrato suprido for registável, essa característica transfere-se, como já observámos, para a sentença que o substitui, (cfr. a nota 69 da pág. anterior).



Temos como solução mais razoável a de que a invalidade do contrato-promessa, lacunoso a respeito de elementos essenciais do contrato definitivo, apenas se produz quando esses elementos não possam ser determinados através do recurso aos critérios gerais (arts. 236.º a 239.º) e especiais (por ex., arts. 539.º, 542.º, n.º 2, e 883.º) predispostos para a interpretação e integração da vontade dos contraentes. É doutrina que decorre, ainda, do princípio da equiparação (art. 410.º, n.º 1).

## 6.2 — RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Ao lado da execução específica, estabelece-se a resolução do contrato. Mas importa distinguir, liminarmente, se existe ou não sinal. Na falta deste, a indemnização apura-se de harmonia com as regras gerais da responsabilidade civil e tende a cobrir os danos efectivos.

É outra a disciplina da lei, quando existe sinal passado. As várias soluções derivam do art. 442.º, onde se proporciona uma tríplice alternativa à escolha do contraente não faltoso. Assim:

a) Uma delas consiste na perda do sinal ou na sua restituição em dobro, consoante a parte que não cumpriu foi a que o entregou ou recebeu (art. 442.º, n.º 2, 1.ª parte) (73). O sinal

---

(73) O Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 8-III-1977 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 265, págs. 210 e segs.) admite que a redução equitativa da pena convencional, prevista no art. 812.º do Cód. Civ., possa operar relativamente à restituição do sinal em dobro, no caso de incumprimento da obrigação por parte de quem o recebeu, de acordo com o n.º 2 do art. 442.º. Não se encontram motivos que justifiquem um tratamento diverso para as situações em análise. A equidade tanto legitima a redução num caso como no outro, desde que o quantitativo da indemnização (pena ou sinal) se revele manifestamente excessivo. A mesma redução equitativa do sinal se deve admitir para o contraente que o entregou, quando seja ele que não cumpre o contrato-promessa. No sentido da aplicabilidade do art. 812.º ao sinal, consulte-se VAZ SERRA, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 108, pág. 11 (anotação ao Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 21-XII-1973). Ver, ainda, os Acórdãos do Sup. Trib. de Just. de 8-III-1977 e 1-II-1983 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., respectivamente, n.º 265, págs. 210 e segs., e n.º 324, págs. 552 e segs.). É contrário a essa solução ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em geral*, cit., vol. I, pág. 337, Cfr., também, CALVÃO DA SILVA, *Cumprimento e sanção penuniária compulsória*, cit., págs. 303 e segs.

assume aqui a natureza de *arras penitenciais*, correspectivo da faculdade de desistir do contrato («*ius poenitendi*») e sanção ou montante indemnizatório predeterminado para o seu incumprimento definitivo <sup>(74)</sup>.

Observe-se que, no contrato-promessa de compra e venda, se atribui presuntivamente o carácter de sinal a «toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço» (art. 441.º) <sup>(75)</sup>. Esta presunção é ilidível com base em oposta vontade real dos contraentes (art. 350.º, n.º 2). Todavia, resulta claro da lei que a importância entregue pode ter o alcance simultâneo de constituição de sinal e de cumprimento antecipado da obrigação futura emergente do contrato definitivo.

b) Se o contrato prometido incidir sobre uma coisa e se houver verificado a sua tradição antecipada para a contra-

---

<sup>(74)</sup> Ver. o art. 1548.º do Cód. Civ. de 1867. As Ordenações Filipinas ocupavam-se do sinal no liv. IV, tit. 2, § 1, estabelecendo, contudo, que, se a coisa era entregue em sinal e princípio de pagamento, já não havia o direito de arrependimento (*ibid.*, § 3), (cfr. M. A. COELHO DA ROCHA, *Instituições de Direito Civil Portuguez*, 4.º ed., Coimbra, 1857, tomo II, § 740, págs. 585 e seg.). A respeito do regime do sinal estabelecido pelo Cód. Civ. vigente, consular CALVÃO DA SILVA, *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, cit., págs. 280 e segs., e ANTUNES VARELA, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, págs. 241 e segs.. Para os tempos mais antigos, ver PAULO MERÊA, *A arra penitencial no direito hispânico anterior à Recepção*, in «Estudos de Direito Hispânico Medieval», vol. I, Coimbra, 1952, págs. 37 e segs.. Relativamente ao direito espanhol moderno, com referências históricas e de direito comparado, ver F. HERNÁNDEZ GIL, *Las arras en el Derecho de la contratación (En torno al artículo 1454 del Código Civil)*, Salamanca, 1959. Sobre o confronto entre o sinal e a cláusula penal, ver, por ex., o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 541 e segs., e 545.

<sup>(75)</sup> De modo diverso, quando se opere com um contrato definitivo, presume-se que constitui antecipação do cumprimento a entrega, por um dos contraentes ao outro, da coisa que coincida no todo ou em parte com a prestação devida (art. 440.º). Em Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 24-XI-1983, adoptou-se a orientação seguinte: «consistindo a 'venda' num acto de alienação de um direito real maior (o direito de propriedade), não podemos deixar de considerar que a presunção estabelecida pelo art. 441.º do Código Civil é extensiva aos actos de disposição de direitos reais menores (como é o caso do direito de habitação), por ser a mesma a razão de ser do preceito» (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 331, págs. 538 e segs.).

parte <sup>(76)</sup>, pode esta, quando o incumprimento seja imputável à outra, em vez do sinal dobrado, optar pelo valor da coisa ou do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, «determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa», com dedução do preço estabelecido, mas acrescentando-se a restituição do sinal e da parte do preço que tenha pago (art. 442.º, n.º 2, 2.ª parte) <sup>(77)</sup>. Trata-se de um preceito que se aplica a todos os contratos-promessas em que se verifiquem os requisitos previstos na sua hipótese e não apenas aos abrangidos pelo n.º 3 do art. 410.º <sup>(78)</sup>.

Mediante essa faculdade de exigir uma indemnização actualizada, procura-se evitar que motivos especulativos e contrários à boa fé levem à resolução ou à violação do contrato pela parte que promete transmitir ou constituir o direito. As situações que a lei contempla — isto é, havendo constituição de sinal e tradição da coisa — têm subjacente uma forte confiança na firmeza ou concretização do negócio. Daí que se imponha, com particularíssima acuidade, defender o mais possível o exacto cumprimento do contrato e que a execução específica não resulte inoperante, mercê da alienação da coisa a terceiro, quando a promessa se encontre destituída de eficácia real. Nessa mesma linha se concede o *direito de retenção* sobre ela, nos termos gerais, pelo crédito de indemnização (art. 755.º, n.º 1, al. f) <sup>(79)</sup>.

---

<sup>(76)</sup> A respeito da natureza jurídica da posse decorrente desta tradição, via de regra, uma pura *detenção*, consultar o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 18-XI-1982 (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 321, págs. 387 e segs.) e PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. III, págs. 6 e seg., anotação 7 ao art. 1251.º

<sup>(77)</sup> O sinal pode ser convencionado em contratos de natureza diversa (art. 440.º). Ora, no art. 442.º, ao lado de normas respeitantes ao regime genérico do sinal (n.º 1, n.º 2, 1.ª parte, e n.º 4, 1.ª parte), existem outras privativas do regime do sinal no contrato-promessa (n.º 2, 2.ª parte, n.º 3 e n.º 4, 2.ª parte).

<sup>(78)</sup> Ver CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 66 e segs.. Cfr., também, GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 138.

<sup>(79)</sup> Esta garantia real foi atribuída pela reforma de 1980, que colocou a providência no n.º 3 do art. 442.º, mas depois deslocada, em 1986, mais adequadamente, para o quadro do art. 755.º. Não faltam críticas que salientam o exagero

Exemplifique-se como se calcula o valor actualizado da coisa ou do direito, de acordo com a parte final do n.º 3 do art. 442.º. Suponhamos que *A* e *B* celebram um contrato-promessa de compra e venda do prédio *X*, de que logo houve tradição para *B*, promitente-comprador, estipulando-se o preço de 8000 contos e recebendo *A*, a título de sinal, 1000 contos; se, à data do incumprimento da promessa por *A*, esse prédio valer, numa apreciação objectiva, 10 000 contos, *B* tem a possibilidade de reclamar 3000 contos, ou seja, a diferença entre o preço fixado e o valor actual do prédio (2000 contos), acrescida da quantia entregue como sinal (1000 contos). Solução, no caso concreto, mais vantajosa do que a do sinal dobrado <sup>(80)</sup>.

Porém, sempre que o contraente não faltoso opte pelo valor da coisa ou do direito, nos termos indicados, «pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no artigo 808.º» (art. 442.º, n.º 3, 2.ª parte). É a chamada *excepção do cumprimento do contrato-promessa* <sup>(81)</sup>.

A indemnização correspondente ao valor actualizado da coisa ou do direito que a lei faculta — em alternativa à exigência do

---

da referida protecção concedida ao beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real, em detrimento de interesses de terceiros, designadamente de instituições bancárias credoras do promitente faltoso, e do comércio jurídico em geral. Tratou-se, sem dúvida, de uma deliberada opção legislativa, dentro de uma política de defesa do consumidor, a que não somos insensíveis. Ver, por ex., os reparos de ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 109 e segs., e CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 110 e segs..

<sup>(80)</sup> O legislador consagrou a orientação sustentada, em face da reforma de 1980, por VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Contrato-promessa*, cit., in «Rev. de Dir. e de Est. Soc.», ano XXVII, págs. 28 e segs., que também seguimos no *Direito das Obrigações*, cit., págs. 283 e seg., e in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, págs. 350 e seg.. Para a hipótese de o preço estabelecido ser bastante mais baixo do que o normalmente praticado ou corrente à data do contrato-promessa, ver o que sustenta CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 68 e segs.. Cfr. as nossas observações in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, pág. 351.

<sup>(81)</sup> Ver, por todos, A. MENEZES CORDEIRO, *A excepção do cumprimento do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, págs. 41 e segs., e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 7 e segs..

dobro do sinal <sup>(82)</sup> —, quando existe «traditio rei», supõe uma situação de incumprimento definitivo. Eis o motivo da ressalva expressa da disciplina do art. 808.º: por um lado, subentende que o beneficiário da promessa pode exercer tal opção indemnizatória sem a verificação dos pressupostos do n.º 1 desse preceito <sup>(83)</sup>; e, por outro lado, significa que ao promitente remisso apenas cabe invocar a excepção do cumprimento do contrato-promessa, desde que não ocorra algum desses pressupostos.

Na verdade, seria injustificado e atentatório da boa fé que se lhe concedesse o referido meio de defesa se não realizou a promessa dentro de um prazo admonitório fixado pela contraparte — tanto mais que esta, independentemente de qualquer termo suplementar, poderia logo prevalecer-se do mecanismo do sinal ou da indemnização pelo valor actualizado da coisa ou do direito. Assim como seria absurdo que se lhe permitisse impor o contrato definitivo se o destinatário da promessa já não tem interesse nele <sup>(84)</sup>.

---

<sup>(82)</sup> Neste sentido, A. MENEZES CORDEIRO, *A excepção do cumprimento do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, pág. 54. Sustentam que essa faculdade existe mesmo quando não haja sinal passado GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 138, e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 15 e 61 e segs.. Discordamos desta orientação, pois, se não existe sinal, a indemnização calcula-se nos termos gerais.

<sup>(83)</sup> «Esta ressalva (do disposto no art. 808.º) significa que o *direito* de pedir, a título de indemnização, o aumento do valor da coisa pode ser exercido logo que o promitente-alienante incorra em *mora*», segundo escrevem PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Cód. Civ. Anot.*, cit., vol. I, pág. 423, anotação 5 ao art. 442.º. Explicitar-se-á, adiante, o nosso entendimento de que, no contrato-promessa com sinal passado — de resto, como noutras situações —, a transformação da mora em não cumprimento definitivo excepçiona o regime-regra do n.º 1 do art. 808.º. O legislador confere, nesse caso, ao beneficiário da promessa, o direito potestativo de resolução imediata do contrato, a partir da simples mora.

<sup>(84)</sup> Recorde-se que a manutenção do interesse do credor não é forçosamente incompatível com o incumprimento definitivo. Pode o credor, embora subsista o seu interesse na prestação — apreciado com a interferência de elementos objectivos (art. 808.º, n.º 2) —, por quaisquer razões, designadamente especulativas, preferir, mesmo nessa hipótese, a resolução do contrato (ver MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 7 e segs.).

\*  
\*   \*  
\*

Nos casos de perda do sinal ou de entrega do dobro deste, ou do valor actualizado da coisa ou do direito, exclui-se, salvo estipulação das partes em contrário, qualquer outra indemnização compensatória devida pelo promitente faltoso (art. 442.º, n.º 4) <sup>(85)</sup>. Observer-se que a lei se refere apenas a indemnizações respeitantes ao não cumprimento definitivo do contrato-promessa. Todavia, podem existir outras com fundamento diverso (ex: a indemnização correspondente às benfeitorias realizadas pelo promitente-comprador que obteve a tradição antecipada do prédio).

c) Proporciona-se, por último, em alternativa às soluções anteriores, que o contraente fiel requeira «a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º» (art. 442.º, n.º 3, 1.ª parte). O exercício desta faculdade não exige que se haja verificado a entrega prévia da coisa, objecto do contrato prometido <sup>(86)</sup>.

---

<sup>(85)</sup> Cfr. o art. 811.º, n.º 2, respeitante à cláusula penal. Consultar VASCO DA G. LOBO XAVIER, *Contrato-promessa*, in «Colect. de Jurisp.», cit., ano VIII, tomo 4, págs. 25 e segs., e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 29 e segs..

<sup>(86)</sup> Como se indicou, *supra*, pág. 48. O problema era discutido, na doutrina e na jurisprudência, em face da redacção dada à parte final do n.º 2 do art. 442.º pelo Dec.-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho. A deslocação deste dispositivo para o n.º 3 do mesmo art. 442.º, com o Dec.-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, visou superar tal dúvida. Consagrou-se a interpretação exacta e maioritária. A expressão «em qualquer dos casos previstos no número anterior», que abre o actual n.º 3 do art. 442.º, possui o exclusivo alcance de solucionar a dúvida existente. Não envolve, pois, contradição com a disciplina do art. 830.º, onde o regime da execução específica encontra a sua sede própria (ver o que escrevemos in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 119, pág. 352, com indicações bibliográficas e jurisprudenciais). Já se volta ao tema no texto.

Entretanto, o Assento do Sup. Trib. de Just. de 19-XII-1989 viria sancionar a boa doutrina. Nele se declara que, «no domínio dos artigos 442.º, n.º 2, e 830.º, n.º 1, do Código Civil, com a redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, o direito à execução específica não depende de ter havido tradição

A remissão para o art. 830.º tem o puro sentido de esclarecer que a alternativa da execução específica não funciona sempre, mas tão-só quando aquele preceito a admite nos contratos-promessas sinalizados. E isso sucede: se as partes ressalvarem a execução específica, não obstante a existência de sinal, afastando a presunção do n.º 2 do art. 830.º; caso se trate das promessas em que a execução específica assume natureza imperativa, por força do n.º 3 do mesmo art. 830.º <sup>(87)</sup>.

\*  
\*   \*   \*

Resta proceder ao enquadramento dogmático das várias soluções legais esquematizadas. Elas não colidem com a afirmação feita de que a via da execução específica e a via da exigência do sinal, singelo ou dobrado, consoante o caso, ou da indemnização actualizada do valor da coisa ou do direito correspondem, respectivamente, a uma situação de simples mora <sup>(88)</sup> e a uma situação de incumprimento definitivo. É que, no contrato-promessa,

---

da coisa objecto do contrato-promessa para o promitente comprador» (in «Diário da República», I Série, n.º 46, de 23 de Fevereiro de 1990). Observe-se, todavia, a manifesta impropriedade da alusão a «coisa objecto do contrato-promessa»: o objecto do contrato-promessa consiste na emissão de uma declaração de vontade dirigida à celebração do contrato prometido, apenas este último podendo ter por objecto uma coisa.

<sup>(87)</sup> Cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., págs. 136 e seg., A. MENEZES CORDEIRO, *A excepção do cumprimento do contrato-promessa*, cit., in «Estudos de Direito Civil», vol. I, pág. 54, nota 32, e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., págs. 68 e seg.. Podem ver-se, ainda, as observações de ANTUNES VARELA, *Sobre o contrato-promessa*, cit., págs. 142 e segs., CALVÃO DA SILVA, *Sinal e contrato-promessa*, cit., págs. 73 e segs., e JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Do incumprimento do contrato-promessa bilateral*, cit., págs. 28 e seg..

<sup>(88)</sup> Pelo sumário publicado in «Trib. da Just.», cit., n.º 48, pág. 34, conclui-se que é contrária a doutrina do Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 27-X-1988, segundo o qual «a execução específica só pode ter lugar quando há incumprimento definitivo» (cfr., também, MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de contrato-promessa*, cit., pág. 47).

havendo sinal passado, a transformação da mora em não cumprimento definitivo afasta-se do regime-regra do art. 808.º <sup>(89)</sup>. Aliás, não representa a única hipótese em que a nossa lei, atendendo a particularidades dos institutos disciplinados, exceptiona essa norma <sup>(90)</sup>.

Ou seja: a parte não faltosa, uma vez verificada a mora, pode prevalecer-se das consequências desta ou exercer o direito potestativo de transformá-la, de imediato, em não cumprimento definitivo, sem observância de qualquer dos pressupostos indicados no n.º 1 do art. 808.º. A exigência do sinal ou da indemnização actualizada constitui uma declaração tácita de resolução do contrato-promessa (art. 436.º, n.º 1). Portanto, compreende-se que às soluções do n.º 2 e da 2.ª parte do n.º 3 do art. 442.º — a que subjaz a resolução do contrato —, o legislador tenha acrescentado, na 1.ª parte do n.º 3 do mesmo art. 442.º, a possibilidade de a parte inocente optar pela execução específica — que envolve a simples mora.

A construção afigura-se coerente. Sobretudo, não se vê que interesses atendíveis das partes se encontrem desconsiderados ou sem tutela adequada nos dispositivos legais e que valorações tenham sido omitidas.

## 7 — OUTRAS VIOLAÇÕES DO CONTRATO-PROMESSA. A FALTA DE LEGITIMIDADE PARA O CUMPRIMENTO

O contrato-promessa é violado quando se produz o seu incumprimento por facto imputável ao outorgante que se vinculou à

---

<sup>(89)</sup> A estipulação de sinal no contrato-promessa equivale, assim, à fixação de um *termo essencial* ou de uma *cláusula resolutiva*. Sobre estas figuras, ver JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Pressupostos da resolução por incumprimento*, Coimbra, 1979, págs. 65 e segs. (sep. do «Bol. da Fac. de Dir.», cit. — «Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Joaquim Teixeira Ribeiro», 1979).

<sup>(90)</sup> Ver os arts. 1093.º, n.º 1, al. a) (locação), 1150.º (mútuo), 1235.º (renda perpétua) e 1242.º (renda vitalícia). Era o regime-regra consagrado, sem grandes objecções, no anterior Cód. Civ. (consultar, por todos, MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral das Obrigações*, 3.ª ed., Coimbra, 1966, págs. 378 e segs.).



celebração do negócio prometido <sup>(91)</sup>. Contudo, a violação da promessa reveste algumas vezes outras modalidades. Assim sucede com a prática de actos que ponham em causa o cumprimento, ainda antes da verificação ou do decurso do respectivo prazo <sup>(92)</sup>. Pense-se, designadamente, que o promitente faltoso não tem legitimidade para a celebração do contrato prometido.

Esta ilegitimidade pode ocorrer ao tempo da celebração do contrato-promessa, embora seja possível ao promitente vir a afastá-la, pelo que o mesmo se mostra válido: o caso da promessa de venda de coisa alheia ou de bens imóveis pelo marido, sem consentimento da mulher <sup>(93)</sup>. Em tais situações, a execução específica é impraticável, pois não cabe ao tribunal, na sentença, substituir o terceiro ou o cônjuge estranho ao contrato-promessa. Daí que só reste ao lesado o caminho indemnizatório.

Mas a referida ilegitimidade pode apresentar-se como superveniente: imagine-se, por exemplo, que, numa promessa de venda ou de oneração de certa coisa, o promitente a aliena, entretanto, a terceiro. As consequências desta última forma de violação do contrato-promessa dependem, como sabemos, de ele se encontrar ou não dotado de eficácia real.

Se o contrato-promessa possui meros efeitos obrigacionais, a contraparte tem apenas direito a indemnização pelos danos sofridos.

---

<sup>(91)</sup> Pode verificar-se a não celebração do contrato prometido ou o simples incumprimento de cláusulas que deviam observar-se antes da realização daquele, tais como, numa promessa de compra e venda, as relativas ao pagamento do preço pelo promitente-comprador e à entrega da coisa, objecto do contrato definitivo, pelo promitente-vendedor (veja-se, por ex., o Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 26-XI-1981, in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 311, págs. 368 e segs., que inclui referências doutrinárias e jurisprudenciais na sua anotação; este aresto considera também a hipótese de não cumprimento imputável a ambos os contraentes).

<sup>(92)</sup> Num Acórdão do Sup. Trib. de Just. de 15-III-1983, contempla-se o caso de dois promitentes-vendedores, pela sua conduta inequívoca anterior ao decurso do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, tornarem patente e certa a intenção de não realizar este último. Entendeu-se que tal conduta permitia aos promitentes-compradores fazer declarar o não cumprimento definitivo para obterem a execução específica do contrato prometido (in «Bol. do Min. da Just.», cit., n.º 325, págs. 561 e segs.).

<sup>(93)</sup> Ver, *supra*, pág. 41.

dos, calculada nos termos gerais, ou, inclusive, fixada previamente a título de sinal ou pena convencional (arts. 442.º, n.ºs 2, 3 e 4, e 811.º) <sup>(94)</sup>. Todavia, já a promessa com eficácia real é oponível ao terceiro adquirente, desde que se encontre registada antes do registo do direito deste (art. 413.º).

A lei não conjuga a eficácia real do contrato-promessa com a execução específica. Deve entender-se, porém, que a atribuição de eficácia real acarreta necessariamente a possibilidade de realização coactiva. Assim, nessa hipótese, existe direito de execução específica, não obstante haver convenção expressa ou tácita das partes em contrário e mesmo que o promitente remisso disponha da coisa a favor de terceiro. Uma estipulação que afastasse a execução específica estaria em contradição com a eficácia real <sup>(95)</sup>.

Exemplifique-se: *A* promete vender a *B* o prédio *X*, promessa a que se confere eficácia real. Após o registo do contrato, *A* vende esse prédio a *C*. Não realizando *A* o contrato prometido, *B* pode obter a execução específica. Em qualquer dos casos, isto é, celebrado o contrato prometido com a colaboração de *A* ou através

---

<sup>(94)</sup> A responsabilidade do terceiro adquirente relaciona-se com a questão do efeito externo das obrigações. Propende-se para circunscrever a responsabilidade do terceiro às situações em que a sua conduta se mostre particularmente chocante e censurável, dentro dos quadros do abuso do direito (ver o nosso *Direito das Obrigações*, cit., págs. 60 e segs.). Hipótese paralela à figurada no texto será a de o promitente celebrar dois contratos-promessas sobre a mesma coisa, sem qualquer reserva e dotados de simples eficácia obrigacional. Nesse caso, ambas as promessas se apresentam válidas, mas nenhum dos promissários pode opor o seu direito ao outro. Prevalece o direito do que recorra primeiro à execução específica, ressalvadas as normas do registo, ficando o promissário preterido apenas com direito a indemnização (ver, por todos, VAZ SERRA, in «Rev. de Leg. e de Jur.», cit., ano 110, pág. 244, nota 1).

<sup>(95)</sup> Uma cláusula atributiva de eficácia real que obedeça aos requisitos do art. 413.º, mas não seguida de registo da promessa, vale como simples estipulação, inoponível a terceiros, do direito de execução específica. Aliás, para a mera atribuição do direito de execução específica, em alternativa com o sinal ou uma cláusula penal existente, basta a forma comum do contrato-promessa (art. 410.º, n.ºs 2 e 3), sem necessidade, por outro lado, de uma declaração de vontade expressa. Ver, a propósito, GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, cit., pág. 132, nota 1.

de sentença constitutiva, dado o seu carácter retroactivo, o direito de *B* prevalece sobre o de *C*: considera-se a venda a este realizada como de bens alheios, conseqüentemente susceptível de ser declarada nula <sup>(96)</sup> <sup>(97)</sup>.

---

<sup>(96)</sup> Têm legitimidade processual passiva: o promitente faltoso, com vista à execução específica do contrato-promessa; e o terceiro, se obteve a posse da coisa, para reivindicação desta. Devem, evidentemente, ser demandados na mesma acção.

<sup>(97)</sup> Suponhamos, no aludido exemplo, que o contrato-promessa dotado de eficácia real, em vez de se dirigir à venda do prédio *X*, se refere à constituição de uma hipoteca sobre ele. Então, verificados os mesmos pressupostos, a hipoteca realizada a favor de *B* ficará graduada antes da feita para garantia de *C*.

## LA NUEVA LEY DE ARBITRAJE ESPAÑOLA

*Pelo* Doutor Antonio M.<sup>a</sup> Lorca Navarrete  
Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad  
del País Vasco  
Miembro y árbitro del «Círculo Vasco del Arbitraje»

En el «Boletín Oficial del Estado» de 7 de diciembre de 1988 apareció publicada la *nueva Ley de Arbitraje española* (desde ahora L.A.) que viene a sustituir a la anterior de 22 de diciembre de 1953. La nueva Ley se justifica porque en España, al igual que en otros países de la Europa occidental que ya han procedido a actualizar sus respectivas leyes arbitrales, se sentía con particular necesidad de llevar a cabo esa actualización, a lo que se unía la peculiar situación en que se halla el arbitraje a consecuencia de una legislación como la arbitral de 1953 extremadamente autárquica. Por ello y aunque tarde no solo en comparación con otras legislaciones, sino también con arreglo al propio contexto de las relaciones jurídicas internacionales, se ha producido la actualización de la legislación arbitral española.

En principio se ha de señalar que la ley española oferta indudables aciertos técnicos de acuerdo con un planteamiento que trata de evitar, ante todo, los obstáculos puramente «formales» que puedan oponerse a la verificación de un buen arbitraje. Desde esa perspectiva la ley española asume el acierto de incluir en su articulado los logros legislativos que ya han sido contrastados en el ámbito del Derecho Comparado y de los convenios internacionales en materia de arbitraje internacional.

En concreto y en el ámbito del arbitraje interno, la Ley española parte del principio de ofertar un cauce sencillo y económico para la eliminación de conflictos jurídicos mediante el uso de la libertad personal y garantizándose al mismo tiempo que el sistema arbitral que se instaura sea *igualatorio*. Por ello la ley es básicamente *antiformalista* en tres aspectos:

- a) se *reduce* al máximo la intervención de notario público en el desarrollo del arbitraje, pues solo se va a exigir a propósito de la emisión del laudo, en orden a que la actividad de los árbitros se protocolice notarialmente (art. 33.2 LA).
- b) se *reduce* al máximo la intervención de jueces y tribunales estáticos en el desarrollo del arbitraje y *fundamentalmente* para cuando las partes no se pongan de acuerdo en la designación de los árbitros (art. 38 y ss. LA).
- c) en fin y se posibilita el acceso a los Juzgados y Tribunales estáticos mediante un «recurso» de *anulación* del laudo con el fin de garantizar que el nacimiento, desarrollo y conclusión del procedimiento arbitral se ajuste a lo establecido en la ley arbitral.

En base a esas tres proposiciones que la ley realiza y teniendo en cuenta que un buen arbitraje es tan solo aquel en el que interviene (o apenas interviene) los Juzgados y Tribunales estáticos, es posible pasar a examinar las novedades más importantes de la ley en la regulación del arbitraje interno.

Una *primera novedad* de la ley, que incluso rompe con el precedente legislativo, es la *relativa a primar el arbitraje de equidad sobre el de derecho*, ya que según el art. 4 LA los árbitros decidirán la cuestión litigiosa con sujeción o equidad cuando las partes *no hayan optado expresamente por el arbitraje, como institución de equidad*.

*También la nueva ley española, rompiendo asimismo el precedente, no asume la distinción entre cláusula compromisoria y compromiso* que aparece expresamente recogidas en algunas legislaciones como la francesa o la portuguesa y *unifica* ambas categorías jurídicas en lo que la propia ley llama «Convenio arbitral». Este ha de expresar la *voluntad inequívoca* de las partes

de someter la solución de todas las cuestiones litigiosas o de algunas de esas cuestiones, *surgidas o que puedan surgir* de relaciones jurídicas determinadas, *sean o no contractuales*, a la decisión de *uno o más árbitros*, así como *expresar la obligación de cumplir la decisión*. Caracteriza al convenio arbitral el principio de *libertad de forma*, pues aunque aquél ha de formalizarse por escrito, *puede en cambio ser el resultado de un intercambio de cartas o de cualquier otro medio de comunicación que deje constancia documental de la voluntad de las partes de someterse al arbitraje*. Se consagra a nivel legislativo el principio de *separabilidad* del convenio arbitral *accesorio* de un negocio jurídico principal y, sobre todo, la posibilidad de que las partes *defieran* a un tercero el nombramiento de los árbitros *e incluso la organización del arbitraje*. Por ello la ley española recoge la existencia de un *arbitraje «ad hoc»* y, conjuntamente con este, se conoce la validez del *arbitraje institucional*, otorgándose de ese modo un amplio margen de actuación al *principio de autonomía de la voluntad de las partes*, pero adoptándose las cautelas lógicas frente a las posibles situaciones de *desigualdad contractual* en que puedan encontrarse las partes, declarándose *nulo* el «convenio arbitral» que coloque a una de las partes en situación de privilegio en relación con la designación de los árbitros; se contempla el supuesto de convenio arbitral *como cláusula accesoria* de un contrato de adhesión, y se dispone que en el caso de arbitraje institucional, las entidades que administren el arbitraje deben protocolizar notarialmente sus reglamentos arbitrales con el fin de dotarlos de fijeza.

En cuanto al *procedimiento arbitral*, su tratamiento depende básicamente de la *autonomía de la voluntad de las partes* y sólo se requiere, en todo caso, el respeto a los *principios de audiencia, contradicción e igualdad*. Respecto al régimen de recursos del laudo se abre una *única vía de anulación del laudo*, con las características de ese tipo de recursos con los que *no se entra a examinar las cuestiones de fondo resueltas por los árbitros en el laudo* y sí que, en cambio, el recurso afecta a cuestiones tan sólo *de forma de procedimiento* que dejan inalterado el contenido sustantivo del laudo. Todo ello, por lo demás, de conformidad con el carácter de *institución de equidad* que asume básicamente el arbitraje.

Por último, en la ejecución del laudo se sigue el sistema de derecho comparado de *atribuirla a los Juzgados y Tribunales estáticos*.

Por lo que respecta ya al *arbitraje internacional*, la ley española no aporta grandes novedades al sistema que se ha venido impiniendo por el Tribunal Supremo español (T.S.) en cuanto al «*exequatur*» de laudos arbitrales extranjeros y que básicamente implica que, salvo supuestos muy específicos y concretos, el laudo arbitral extranjero va a ser ejecutado en España *normalmente*. Por ello, se asume básicamente el contenido del Convenio de Nueva York de 1958, *aun cuando no se profundice en el aprovechamiento de las soluciones que el Convenio aporta*.

En consecuencia, la ley española es *continuista* en cuanto que no modifica el régimen de «*exequatur*» que la jurisprudencia del TS viene estableciendo desde que a principios de la década de 1980 empezó a aplicarse en España el Convenio de Nueva York de 1958 y de Ginebra de 1961, adoptándose, por lo demás, un *sistema monista* (no dual propia de la legislación francesa) y, *por tanto, lejos de la tentación de «nacionalizar» lo que debe entenderse por arbitraje comercial internacional*.