Sociedade de Advogados

# O CONTRATO – PROMESSA

O contrato-promessa é uma das figuras contratuais mais relevantes no tráfico jurídico contemporâneo.

Definindo-se por ser uma convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obriga dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato, sendo por isso um contrato preliminar. Assim, caracteriza-se especificamente por determinar uma obrigação de contratar.

Desta noção podemos concluir que estão em causa dois contratos: o contrato-promessa e o contrato prometido. É este último que se pretende assegurar futuramente mediante a realização do primeiro contrato.

Mas o que leva alguém a efectuar um contrato-promessa? Isto é, porquê diferir o momento contratual para o futuro e não contratar de imediato a prestação principal?

Há várias razões para isso. Em muitas situações as partes iniciam negociações para a conclusão de um contrato, e chegam realmente a acordo, porém, podem não querer ou não poder naquele momento realiza-lo.

Por exemplo o contrato definitivo pode exigir escritura pública e não haver possibilidade de a efectuar imediatamente, ou por outro lado, o objecto do contrato pode ainda não estar apto a ser utilizado, caso de um edifício ainda não concluído. Assim é dada às partes a possibilidade de assegurarem o seu direito, nos termos convencionados, para que em tempo oportuno efectuem o contrato definitivo.

Como prova de seriedade do seu propósito contratual e também como garantia de cumprimento, é muito usual na *praxis* negocial, as partes acordarem uma quantia em dinheiro ou algum outro bem, que o promitente-comprador entrega ao promitente-vendedor, funcionando este como sinal, caso seja essa a vontade das partes (pelo menos haverá presunção que essa foi sua vontade).

O contrato-promessa e o sinal normalmente estão relacionados, mas não se confundem. Sendo que o primeiro corresponde a uma convenção autónoma e o segundo a uma clausula acessória.

O incumprimento das partes poderá levar a várias consequências.

Bárbara Silva Soares & Associados – Sociedade de Advogados RL
Sede • Rua Professor Machado Vilela n.º 242 • 4715-045 Braga • Portugal
Filial • Rua dos Anjos n.º 75-C • 1150-035 Lisboa • Portugal
• Tel.: 351 253 215 202 • Fax: 351 253 215 202 •
• Tel.: 351 213 523 098 • Fax: 351 213 523 098 •
• www.bsadvogados.pt • E-mail: geral@bsadvogados.pt •

Se ambas as partes incumprirem, em princípio a solução será a da restituição do sinal em singelo.

Já se for quem constituiu o sinal a incumprir (normalmente é o promitente-comprador), a consequência será a que o outro contraente (promitente-vendedor) pode fazer sua a coisa inicialmente entregue como sinal.

Se o não cumprimento partir de quem recebeu inicialmente o sinal (promitente-vendedor), então o promitente-comprador poderá exigir a entrega do sinal em dobro.

Se para além do sinal, houver também entrega da coisa prometida, no caso de incumprimento o lesado poderá ter direito não só à restituição do sinal, como à parte do preço que possa já ter pago, e ainda terá direito à diferença do valor inicial da coisa com o seu valor actual.

Por fim, e em caso de ainda não haver um incumprimento definitivo da obrigação, pode ainda aquele que viu o seu direito lesado, vir a recorrer à execução especifica.

Esta corresponde ao caso em que o tribunal emite uma sentença que produzirá os mesmos efeitos jurídicos da declaração negocial que não foi realizada, operando assim a constituição do contrato definitivo. Há várias questões a apontar no que diz respeito à execução específica, por um lado, quem constitui sinal em princípio não poderá recorrer a este instituto, por se considerar que optou por uma outra consequência no caso de incumprimento, por outro lado, tal afirmação não terá efeito no que diz respeito à transmissão de bens imóveis, caso em que poderá sempre haver execução específica.

Coisa imóvel é fundamentalmente o solo e o que lhe esteja ligado com carácter de permanência, caso de um prédio.

Coisa móvel será tudo o que se exclua desta primeira definição.

Estabelecendo-se assim um regime diferente para coisas moveis e imóveis.

Esta definição é ainda relevante no que diz respeito à forma a respeitar pelo contrato-promessa, pois caso se trate, por exemplo, de um contrato de promessa de compra e venda de um edifício, será necessário que o contrato-promessa tenha o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes e ainda a licença de utilização ou de construção.

Já se for uma coisa móvel, em princípio haverá liberdade de forma (ou seja, nenhuma forma especifica é imposta), com a excepção dos casos em que a lei exija documento autêntico ou particular para o contrato definitivo, nesse caso será necessário que o

contrato-promessa se reconduza a um documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas.

O contrato-promessa tem em regra, carácter obrigacional.

Porém é possível atribuir-lhe carácter real. Significa isto que se o contrato for efectuado com recurso a escritura pública terá outros efeitos que não só os obrigacionais, terá eficácia real, o que implica que o direito à celebração do contrato definitivo prevalecerá sobre todos os direitos reais que não tenham registo anterior ao registo da promessa com eficácia real. Revelando-se numa maior tutela dos direitos dos contraentes.

Dra. Cristina Pacheco Rodrigues (acompanhamento Dra. Bárbara Silva Soares - Advogada)
Advogada-Estagiária