

**FUNDAÇÃO BISSAYA BARRETO**



Instituto Superior Bissaya Barreto

# **SINAL NO CONTRATO-PROMESSA**

Bruno Tiago Oliveira Pinto Nunes

Dissertação apresentada para obtenção  
do Grau de Mestre em Direito, com  
Especialização em Ciências Jurídico-Forenses

Coimbra, Dezembro de 2011

**FUNDAÇÃO BISSAYA BARRETO**



Instituto Superior Bissaya Barreto

# **SINAL NO CONTRATO-PROMESSA**

Bruno Tiago Oliveira Pinto Nunes

Dissertação apresentada para obtenção  
do Grau de Mestre em Direito, com  
Especialização em Ciências Jurídico-Forenses

Orientação: Professor Doutor Rui de Alarcão

Coimbra, Dezembro de 2011

*“Quem sabe concentrar-se numa coisa e insistir nela como único objectivo, obtém, ao fim e ao cabo, a capacidade de fazer qualquer coisa.”*

**Mohandas Gandhi**

## AGRADECIMENTOS

Os últimos dois anos foram dos mais difíceis da minha vida e terminar este trabalho foi uma tarefa árdua de concretizar. Para isso, contei com o apoio incondicional de todos aqueles que me são mais próximos, que me incentivaram na concretização deste objectivo pessoal. Qualquer trabalho que se procure desenvolver, envolve o aprofundar dos mais diversos conhecimentos e passa necessariamente pelo esforço, suor e luta de pessoas e instituições. A minha dissertação rege-se por este princípio e não poderia ser atingido o seu fim, se não fosse o contributo de várias pessoas. Assim, todas as pessoas/instituições abaixo indicadas, contribuíram para a prossecução e concretização do meu trabalho e merecem os meus maiores agradecimentos.

*Instituto Superior Bissaya Barreto*, por me ter proporcionado seis anos de Ensino Superior de elevada qualidade e me ter proporcionado todas as condições necessárias para a elaboração desta dissertação;

*Professor Doutor Rui de Alarcão*, orientador desta dissertação, pelas suas sábias palavras e ensinamentos que me foram transmitidos, bem como toda a sua disponibilidade e apoio científico dado, imprescindível no desenvolvimento deste trabalho.

*Dr. Nuno Oliveira*, co-orientador desta dissertação, pelos ensinamentos, colaboração e orientação aplicada na realização da presente dissertação, assim como na disponibilidade e total apoio do ponto de vista pessoal e profissional;

*Dr. Amaro da Luz*, meu patrono, por todo o apoio, disponibilidade e atenção que me prestou ao longo desta dissertação;

A todos os meus colegas, em especial, à *Dr.ª Susana Neto* e ao *Dr. Albino Baptista*, pelo apoio incondicional, colaboração e incentivo para a realização deste trabalho;

Aos *meus pais*, o agradecimento mais importante, pois sem eles este trabalho seria uma tarefa impossível, na medida, que me proporcionaram todas as condições necessárias à realização desta dissertação;

A todas aquelas pessoas que contribuíram para a realização desta dissertação e que não estão aqui mencionadas, fica os meus agradecimentos, pois sem vocês o objectivo final não teria sido cumprido.

## **ABREVIATURAS**

B.M.J. – Boletim do Ministério da Justiça

C.C. – Código Civil

C.P.C. – Código de Processo Civil

C.R.P. – Constituição da República Portuguesa

C.R.Pr. – Código do Registo Predial

C.R.B.M. – Código de Registo de Bens Móveis

Ed. – Edição

Vol. - Volume

## Índice

INTRODUÇÃO.....	10
CAPITULO I.....	12
GENERALIDADES SOBRE O CONTRATO-PROMESSA.....	12
1.1 Notas históricas sobre o contrato-promessa.....	13
1.2 Noção do contrato promessa.....	15
1.3 Forma do contrato-promessa e o princípio da equiparação .....	17
1.4 Eficácia real da promessa .....	19
1.5 Distinção entre o contrato-promessa e outras figuras .....	22
1.5.1 Pacto de preferência .....	22
1.5.2 Venda a retro .....	24
1.5.3 Pactos de opção .....	25
1.5.4 Promessa unilateral .....	25
CAPITULO II.....	27
O SINAL .....	27
2.1 Evolução histórica da figura do sinal.....	28
2.1.1 Direito comparado remoto .....	28
2.1.2 Época das Ordenações.....	29
2.1.3 Código de Seabra .....	30
2.1.4 Código Civil de 1966 .....	30
2.1.5 Alterações ao regime do sinal do contrato-promessa introduzidas pelo Decreto-Lei nº 236/80, de 18 de Julho .....	32
2.2 Sinal nos ordenamentos jurídicos estrangeiros.....	33
2.3 Noção e aspectos relevantes do sinal.....	35
2.4. Distinção entre o sinal e figuras afins.....	40
2.4.1 Antecipação do cumprimento.....	40
2.4.2 Cláusula penal .....	41
2.4.3 Multa penitencial.....	41
2.5 Legitimidade e efeitos do sinal .....	42
CAPITULO III .....	47

ASPECTOS RELEVANTES DO SINAL NO CONTRATO-PROMESSA.....	47
3.1. Quantia entregue no quadro da promessa de compra e venda.....	48
3.1.1 Regra geral: presunção de existência de sinal.....	48
3.1.2 Quantia entregue como sinal.....	50
3.2 Tradição da coisa.....	52
3.3 Artigo 442º do Código Civil.....	54
3.3.1 Análise ao disposto no artigo 442º - nº 1 (cumprimento do contrato).....	54
3.3.2 Incumprimento do contrato (artigo 442º, nº 2).....	55
3.3.3 Regime indemnizatório do artigo 442º.....	57
3.4 Valor da coisa.....	58
3.5 Referência à execução específica (artigo 442º, nº 3).....	60
 CAPITULO IV.....	 63
INAPLICABILIDADE DO REGIME DO SINAL À MORA.....	63
4. Inaplicabilidade do regime do sinal à mora.....	64
4.1 Crítica à formulação do artigo 442º, nº 3 do Código Civil.....	69
4.2 A excepção do Artigo 808º do Código Civil.....	70
4.2.1 Figuras da declaração antecipada de não cumprimento, cláusula resolutiva expressa e termo essencial.....	72
4.3 Sinal do contrato-promessa em caso de incumprimento imputável a ambos os contraentes.....	74
4.4 Sinal em caso de incumprimento não imputável a nenhum dos contraentes.....	75
4.5 Dupla função do sinal confirmatório.....	76
 CAPITULO V.....	 77
APLICAÇÃO DO ARTIGO 812º DO CÓDIGO CIVIL AO REGIME DO SINAL ....	77
5. Aplicação do artigo 812º do Código Civil ao regime do sinal.....	78
5.1 Argumentos que defendem a aceitação da tese da redução.....	78
5.2 Argumentos contra a tese da redução.....	79
5.3 A redução do sinal equitativa do sinal na jurisprudência.....	81
5.4 Reforço da análise dos argumentos proclamados pela doutrina.....	81
5.5 Sinais manifestamente excessivos.....	82
 CAPITULO VI.....	 85
DIREITO DE RETENÇÃO.....	85

6.1 Enquadramento legal .....	86
6.2 Âmbito de aplicação e pressupostos do direito de retenção .....	87
6.3 Direito de retenção e outras figuras .....	89
6.3.1 Direito de retenção e a hipoteca .....	89
6.3.2 Direito de retenção, posse e privilégios imobiliários gerais.....	89
6.3.3 Direito de retenção e reclamação de créditos.....	90
6.3.4 Direito de retenção e embargo de terceiros .....	92
6.3.5 Direito de retenção e venda executiva.....	93
CONCLUSÃO.....	95
BIBLIOGRAFIA .....	96
RESUMO .....	99
ABSTRACT .....	100

# INTRODUÇÃO

*“ A lei de ouro do comportamento é a tolerância mútua, já que nunca pensaremos todos da mesma maneira, já que nunca vemos sendo uma parte da verdade e sob ângulos diversos”*

Mahandas Gaudi

O presente trabalho reproduz a dissertação de Mestrado em Direito, com Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, datada de Dezembro de 2011, no Instituto Superior Bissaya Barreto, sob a orientação do Professor Doutor Rui de Alarcão. A dissertação tem por objecto o sinal no seio do contrato-promessa. A escolha do tema justifica-se devido ao relevante interesse e actualidade na vida jurídica, quer portuguesa, quer nos ordenamentos jurídicos estrangeiros.

Esta dissertação é uma compilação da vasta matéria relativamente ao sinal do contrato-promessa, reforçada sempre com um cunho e opinião pessoal. Para a concretização deste trabalho, foi necessário um recurso imprescindível à doutrina e jurisprudência sobre a matéria, encontrada em diversas obras/manuais, assim como, acórdãos dos nossos tribunais.

Esta dissertação foi o culminar de um esforço intenso nos dois últimos anos, com uma procura exaustiva de conhecimentos e ensinamentos, com o recurso a uma investigação profunda dos temas.

Para a elaboração deste trabalho, foi primeiramente analisado o contrato-promessa em geral, com a evolução da figura ao longo do tempo, sua definição e características mais relevantes. A figura do sinal foi também analisada ao pormenor, com a sua evolução no direito comparado, assim como no nosso ordenamento jurídico. A dissertação apresenta posteriormente o seu conteúdo específico na análise do regime do sinal no seio do contrato-promessa, onde procuramos aprofundar diversos conhecimentos sobre a questão, sob a intensa colaboração dos autores da nossa doutrina, quer autores da doutrina estrangeira.

Neste trabalho, apresentamos também um recurso vasto e específico às normas legais dos vários ordenamentos jurídicos, entre os quais, referências aos Códigos Civis de Espanha, Itália e França.

Este tema tem uma relevância particular no seio do direito civil e no domínio contratual, sendo uma prática comum a elaboração de contratos-promessa, com a constituição de um sinal. A nossa ordem jurídica apresenta cada vez mais a utilização deste tipo de contratos, bem como a utilização de sinal nos mesmos.

Poderíamos sobre esta matéria alargar o tema desta dissertação, mas seria bastante complicado e traria consequências danosas à mesma, na medida, que esta requer um tema curto, de forma a ser aprofundado ao máximo para obter os maiores conhecimentos sobre a matéria.

## **CAPITULO I**

### **GENERALIDADES SOBRE O CONTRATO-PROMESSA**

## 1.1 Notas históricas sobre o contrato-promessa

Como qualquer figura jurídica, o contrato promessa foi evoluindo ao longo dos tempos do ponto de vista, legal, doutrinal e jurisprudencial. O Código de Seabra esboçou já uma tentativa de preconização deste conceito, através da promessa de compra e venda, no seu artigo 1548<sup>1</sup>. Esta norma legal suscitou muitas dúvidas e conflitos, tendo o legislador resolvido a questão através da criação de um Decreto nº 19126, de 16 de Dezembro de 1930, que esclarece muitas dúvidas criadas pelo Código Civil de 1867.

Com esta alteração criada pelo Decreto, surgiu também um esclarecimento relativo à forma da promessa de compra e venda de bens imobiliários, dada pela jurisprudência no assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 15 de Novembro de 1963. Para este tipo de contrato, exigia-se como forma, um mero documento escrito, mesmo que fosse apenas assinado pelo promitente-vendedor, se este nele declarasse ter recebido determinada importância como sinal, ter a menção do promitente-comprador, e por último a discriminação da coisa e seu valor.

Ainda relativamente ao contrato-promessa, este sendo uma mera convenção de prestação de facto, afastou-se o nosso C.C. das orientações do Codice Civile, no seu artigo 1589<sup>2</sup>. Ressalva neste afastamento, a distinção clara entre duas figuras: o contrato promessa e o contrato prometido.

Nesta fase, antes da criação do C.C. de 1966, a própria doutrina<sup>3</sup> obedecia cada vez mais ao princípio da autonomia privada no direito dos contratos e admitia já a possibilidade de alargar este contrato promessa a outros contratos, sem ser a compra e venda de bens imobiliários (ex. sociedade, arrendamento, comodato, mútuo, entre outros). Com o crescente evoluir da figura e com a utilização crescente da mesma, levou o legislador a ter de estipular normas legais que teriam de regulamentar este instituto. Com isso, o contrato-promessa aparece regulado no C.C. de 1966, nos seus artigos 410º a 413º (aspectos gerais), 441º e 442º (sinal) e 830º (execução específica). A nova norma

---

<sup>1</sup> A promessa recíproca de compra e venda deste preceito legal apenas era válida como sendo uma mera convenção de prestação de facto, nos casos em que era acompanhada da determinação do preço e especificação da coisa.

<sup>2</sup> A consagração legal do Code Civil era a seguinte: “*la promesse de vent vout vente, lorsq'ily a consentement réciproque dès deux parties sur la chose et sur le prix.*”.

<sup>3</sup> ANTUNES VARELA – *Das Obrigações em Geral*, 7ª Ed., 2011, Almedina, pp. 313

legal apresenta traços importantes na figura do contrato-promessa que vamos de seguida abordar. Em primeiro lugar, o artigo 413º vem consagrar que as partes podem atribuir à promessa uma eficácia absoluta; existe a possibilidade de haver execução específica do contrato-promessa, desde que ocorra sentença que produza efeitos da declaração negocial do faltoso (artigo 830º) e por fim, a regulamentação do contrato-promessa o que em geral abrange todas as situações mesmo que este seja bilateral ou unilateral (artigo 411º).

Estas alterações contribuíram de forma importante para a estabilidade do direito dos contratos e regulação da figura propriamente dita. Contudo, o legislador entendeu que deveria alterar o regime. Surgiu então o Decreto-Lei nº 236/80, de 18 de Julho. Quais as razões que levaram o legislador a esta alteração legislativa? O carácter protector da lei relativamente ao promitente-comprador foi uma delas, protegendo este do risco do incumprimento por parte do promitente-vendedor, que teria vantagem em quebrar o contrato se assim o justificasse ou fosse mais vantajoso para ele. Outra das razões invocadas foi a protecção contra os inconvenientes da aquisição de propriedades, as construções ilegais ou sem licença, que eram, nessa época, práticas muito comuns. Ocorreu uma aproximação ou um equilíbrio entre os contraentes, desmotivando as partes para a resolução do contrato com intuítos meramente especulativos. Quais as alterações introduzidas neste diploma? Em primeiro lugar, a introdução do artigo 410º, nº 3 (mantendo-se os dois primeiros números); a análise do nº 2 do artigo 442º com duas modificações, uma via alternativa de indemnização e o direito de retenção; por fim a criação de uma nova redacção do artigo 830º.

Porem, as medidas apresentadas por este Decreto-Lei foram insuficientes e só criaram no seio da doutrina e jurisprudência mais conflitos e divergências para encontrar as resoluções para os casos em apreço. Mais tarde, surgiu nova alteração legislativa, através do Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro.

O preâmbulo deste diploma procurou a restituição “ao contrato-promessa a feição que deriva da nossa tradição jurídica e continua a corresponder à generalidade dos direitos estrangeiros.”. Na minha opinião, a redacção deste novo diploma de 1986 não foi deveras feliz. Apenas a título de exemplo, o art. 410º, nº 3 manteve uma estrutura idêntica, não fazendo uma sistematização correcta, ao continuar a ser regulado no C.C., devendo ser autonomizado num diploma avulso. Este Decreto-Lei consolidou e

sistematizou algumas questões dúbias, fazendo uma recolha de posições doutrinárias e jurisprudenciais relevantes à data, dando a resposta necessária a situações controversas. Porém, nem todas as questões foram tão bem discutidas, continuando a existir algumas lacunas no tratamento de diversas questões problemáticas. Recentemente, surgiu o Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de Julho, que acrescentou algumas alterações no seio do contrato-promessa, ao nível da forma. Apenas acrescentou modificações nos artigos: 410º, nº 3 e 413º, nº 2.

## 1.2 Noção do contrato promessa

A matéria do contrato promessa<sup>4</sup> é uma daquelas que sofreu bastantes alterações legislativas ao longo do tempo, e nesta dissertação, vamos procurar explana-la à luz do direito vigente actual. Para iniciar o estudo do contrato-promessa, temos de começar pela sua definição. O artigo 410º dá-nos uma pequena consideração sobre esta noção. Contrato-promessa é a convenção pela qual se assume a obrigação de celebrar um contrato. Por outras palavras, e decompondo esta pequena noção, este contrato é realizado pelos interessados, em que estes encetam negociações para a celebração de um contrato; as partes chegam a acordo quanto à forma e conteúdo do contrato e decidem pela celebração do mesmo. Contudo, a celebração deste contrato não ocorre no momento presente, na medida que poderá ter alterações no futuro, dando como exemplo, os interessados não quererem celebrar o contrato.

A noção de contrato-promessa não é unânime por parte da doutrina, tendo um leque alargado de características comuns a todas as noções. Em primeiro lugar, exige a existência de uma convenção (com autonomia em relação ao negócio definitivo); pela qual alguém se obriga (vinculação de pelo menos um sujeito) a celebrar o contrato definitivo ou prometido. Para ANTUNES VARELA, o contrato-promessa consiste na “convenção pela qual ambas as partes ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de um certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato.”<sup>5</sup>. Outra

---

<sup>4</sup> A nomenclatura do conceito contrato-promessa não é unânime em todos os ordenamentos jurídicos. A ordem jurídica alemã prevê como designações equivalentes o contrato anterior, antecontrato, pré-contrato ou até mesmo contrato de conclusão. Na França, a denominação de contrato-promessa pode ser “*avant-contrat*”, enquanto que o Código Civil Italiano (art. 1351º e 2932º) fala-nos numa expressão de “*contratto preliminare*”. Quanto ao direito brasileiro, este fala-nos num contrato preliminar ou mesmo num pré-contrato.

<sup>5</sup> ANTUNES VARELA - *Das Obrigações em Geral*, cit, pp. 308

parte da doutrina, defendida por GALVÃO TELLES, considera este como sendo a “convenção pela qual se assume a obrigação de celebrar certo contrato.”, podendo “ter como objecto, não a celebração de outro contrato, mas de um negócio jurídico unilateral”.<sup>6</sup> O contrato-promessa gere a obrigação de contratar, ou seja, de emitir uma declaração de vontade que traduza aquela que está presente no contrato prometido. Esta promessa pode ser assumida por ambas as partes ou apenas por uma delas, contudo gera-se neste ponto uma prestação de facto positivo.<sup>7</sup>

Este contrato realiza-se na medida que, encerradas as negociações, por uma questão de defesa dos seus direitos, as partes reduzem uma imediata vinculação através da celebração deste contrato. Asseguram imediatamente este direito ao bem no futuro, preenchidas as condições previstas ou celebradas no contrato-promessa. FEDERICO DE CASTRO<sup>8</sup> considera ainda que o contrato promessa é um negócio de garantia e de segurança para as partes interessadas. A crescente utilização destes contratos serviram para defender interesses das partes e responder a exigências de carácter económico e negocial dos mercados. Outra das razões para a celebração deste contrato tem a ver com as circunstâncias económicas e financeiras de um ou de ambos os contraentes. As partes podem, no momento da celebração do contrato, não dispor de capacidade financeira para a realização do mesmo, remetendo para momento posterior a celebração do contrato definitivo. São poucos os casos que surgem, nos quais, as partes não dispõem de uma decisão final para a conveniência da realização do contrato final.

GALVÃO TELLES acrescenta ainda que o “contrato-promessa é um acordo preliminar que tem por objecto uma convenção futura, o contrato prometido. Mas em si é uma convenção completa, que se distingue do contrato subsequente.”<sup>9</sup> Esta noção de GALVÃO TELLES<sup>10</sup> traduz numa eficácia obrigacional que este contrato promessa apresenta. Este contrato baseia-se num acordo negocial entre os interessados, em que debatem os seus argumentos e chegam a um acordo para os termos desse mesmo contrato; gera uma obrigação de facto que se impõe com a declaração negocial emitida pelos interessados.

---

<sup>6</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, 7ª Edição, 2010, Almedina, pp. 101

<sup>7</sup> ANTUNES VARELA – *Das Obrigações em Geral*, cit, pp. 309

<sup>8</sup> FEDERICO DE CASTRO – *La promessa de contrato*, no Anuário de derecho civil, 1950, pp.

<sup>9</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 102

<sup>10</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 102

Relativamente ainda ao contrato promessa, as partes acordam entre si a obrigação de remeter para momento futuro a conclusão do contrato prometido. Porém, ainda existe uma outra opção prevista neste contrato, que é o facto da promessa nascer de uma obrigação de contratar com uma terceira parte. Nestes casos, uma das partes assume a obrigação de contratar, mas menciona expressamente que o terceiro passe a ser o titular do direito à celebração do contrato definitivo. Esta situação vem prevista nos art. 443º e seguintes do C.C.<sup>11</sup> CALVÃO DA SILVA ainda fala numa outra possibilidade para a conclusão do contrato-promessa para outra pessoa a nomear, podendo esta verificar-se relativamente à própria promessa bem como à obrigação de celebrar o contrato prometido ou definitivo.<sup>12</sup> <sup>13</sup> Ainda relativamente ao contrato-promessa, os direitos e obrigações gerados por este são, em regra, transmissíveis entre vivos ou por morte (artigo 412º).

### **1.3 Forma do contrato-promessa e o princípio da equiparação**

A norma legal do art. 410º, nº 1 prevê a aplicação das disposições do contrato-promessa às disposições do contrato definitivo. Este simples pressuposto é nada mais do que o princípio da equiparação ou da correspondência, nos quais o regime (requisitos e efeitos) do contrato-promessa é, em regra, o do contrato prometido. Quais são as normas que se aplicam nesta promessa? Encontram-se nesta, as regras inerentes aos contratos em geral (capacidade, resolução, vícios de vontade, entre outros), as normas específicas do contrato prometido, quanto à capacidade dos contraentes, às proibições de aquisição, quanto à interpretação e integração do negócio e quanto à disponibilidade dos direitos.<sup>14</sup> Relativamente ao princípio da equiparação, existem duas excepções quanto a este: uma relativa à forma do contrato e a segunda relativa à sua razão de ser (art. 410º, nº1).

---

<sup>11</sup> Nesta situação, ocorre o que a doutrina chama “*pactum de contrahendo cum tertio*”.

<sup>12</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, 13ª Edição, 2010, Almedina, pp. 18

<sup>13</sup> Sobre esta questão, ALMEIDA COSTA considera esta possibilidade na seguinte medida: vinculando-se o promitente à celebração do contrato definitivo ou à indicação da pessoa que o substitua.” (ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de – *Contrato-Promessa – Uma síntese do regime vigente*, 9ª Edição, 2007, Almedina, pp. 14)

<sup>14</sup> ALMEIDA COSTA subjuga o princípio da equiparação ao “contrato-promessa, quanto aos requisitos e efeitos, se encontra, via regra, submetido às normas respeitantes aos contratos em geral às que sejam específicas do contrato prometido.”. (ALMEIDA COSTA – *Contrato-Promessa – Uma síntese do regime vigente*, cit, pp. 22)

Quanto à forma, podemos subdividir esta questão em vários vectores; em primeiro lugar, como já vimos anteriormente, se o contrato prometido exigir um documento autêntico ou particular, então o contrato-promessa só é válido se o documento escrito for assinado pelos promitentes (art. 410º, nº 2); a assinatura do contrato pode ser realizada por uma ou duas partes, dependendo do contrato-promessa ter apenas um dos contraentes vinculado à celebração do contrato definitivo ou nos casos em que o contrato-promessa apresenta uma vinculação recíproca dos dois contraentes.<sup>15</sup>

Apenas se considera válido, se o documento estiver assinado pela parte ou partes que se vinculam no contrato. O Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15 de Novembro de 2005, dizia-nos que “os documentos devem ser assinados pelo seu autor ou por outrem, a seu rogo, se o rogante não souber ou puder assinar.”<sup>16</sup>

A inobservância de forma traduz a nulidade da promessa (artigo 220º), com a penalização da restituição daquilo que tiver sido entregue. Outra situação a analisar é a questão do contrato-promessa relativo à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifícios, que obriga a existir reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes, assim como a certificação notarial da existência da licença de utilização ou de construção; e por fim, se o contrato prometido estiver subordinado a qualquer outro tipo de forma, que não seja a redução a documento, vale para a respectiva promessa a regra da liberdade de forma (artigo 219º).

Problemática será a questão de saber o que acontece se o contrato-promessa bilateral só for assinado por apenas uma das partes. A doutrina e jurisprudência são unânimes ao afirmar que este contrato é nulo por vício de forma (artigo 220º). O que pode ser divergente é saber se estamos perante uma nulidade total ou parcial. Entendemos assim, que se encontra aqui, uma nulidade parcial, nos termos do artigo 292º. O contrato-promessa pode ser bilateral ou unilateral e para este ser válido, basta a assinatura da parte que se obriga a contratar, mas também não é de afastar a faculdade do contrato bilateral valer como promessa unilateral do promitente que a assina, visto que a não observância de forma só releva para a declaração do outro contraente. O vício

---

<sup>15</sup> Esta obrigatoriedade de apresentação de documento escrito é considerada uma exigência de forma “*ad substantiam*”. Em relação à assinatura do contrato, a lei apenas a exige a uma das partes (promitente), ficando o outro contraente com uma mera manifestação informal da sua vontade.

<sup>16</sup> Consultar em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

da forma abrange apenas uma das declarações, sendo que a parte restante do contrato é susceptível de enquadramento autónomo, podendo assim, valer como contrato.

O contrato-promessa bilateral assinado por apenas uma das partes pode ser divisível em diversas partes. Esta divisibilidade afasta a hipótese de estarmos perante uma nulidade total e faz afastar assim, a conversão do negócio jurídico, na medida que este tem como pressuposto a nulidade total (artigo 293º). Aceita-se assim, a tese da redução do negócio jurídico, assentando esta na divisibilidade e no carácter unitário do negócio ou pressuposto de sua aplicação (artigo 292º).

Quanto à excepção dos efeitos, temos de atender a uma norma do regime do contrato prometido e saber se a sua *ratio* e fundamento, têm possibilidade de afastar ou não a sua aplicação ao contrato-promessa. Por outras palavras, a norma legal do artigo 410º, nº 3, diz-nos que existem regras que, pela sua razão de ser, não devem ser aplicadas ao contrato-promessa; mesmo assim, existem disposições que devem ser empregues e utilizadas no referido contrato, vigorando assim o princípio da equiparação. Quais são então as disposições que não se aplicam ao contrato-promessa? São elas, a promessa de alienação ou de oneração de bens imóveis ou estabelecimento próprio ou alheio, promessa de alienação de coisa alheia, promessa de alienação de coisa comum ou de parte especificada sem consentimento dos proprietários e a promessa de alienação de coisa noutros casos de comunhão. Estes são apenas alguns dos exemplos previstos na excepção dos efeitos, existindo muitos outros.

#### **1.4 Eficácia real da promessa**

Como qualquer negócio jurídico, o contrato-promessa tem inerente a si diversos interesses e elevados valores económicos, sociais e até políticos. Ao assinarem um contrato as partes querem ter uma segurança jurídica em que vai ser respeitado, e caso não seja possível, irão ser ressarcidos dos prejuízos causados. CALVÃO DA SILVA afirma que o contrato-promessa é “um verdadeiro contrato, distinto do negócio subsequente, em qualquer caso um contrato preliminar ou preparatório do negócio definitivo, um contrato de segurança ou de garantia do negócio prometido.”<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 19

Que eficácia é atribuída a este contrato-promessa? O contrato-promessa goza de uma eficácia obrigacional, ou seja, inter partes, de acordo com o art. 406º, nº 2. A nossa legislação possibilita ainda a eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens móveis sujeitos a registo (art. 413º) Excepcionalmente, o artigo 406º, nº 2 ainda prevê a possibilidade do contrato-promessa produzir efeitos em relação a terceiros, desde que verificados três requisitos: declaração expressa, forma e registo. Na falta de algum destes requisitos, o contrato-promessa terá apenas efeito meramente obrigacional.

O primeiro requisito a ser analisado é a declaração expressa (artigo 217º), ou seja, esta tem de ser efectuada por meio directo de manifestação da sua vontade de forma a tornar a promessa oponível a terceiros, de modo a ter eficácia absoluta, *erga omnes*.<sup>18</sup> Qual a razão do legislador exigir a forma de declaração expressa? Começamos logo por afirmar que se deve a razões de defesa, devido às constantes dificuldades de interpretação da vontade dos contraentes.

O nosso legislador considerou importante a atribuição de eficácia real à promessa e constatou logo um possível desconhecimento dos contraentes sobre o alcance da mesma. Relativamente ao conteúdo desta declaração, existe uma margem de manobra bastante alargada, havendo uma discricionariedade para a mesma; a lei não possibilita a existência de uma declaração tácita.

A solução do nosso C.C. originário exigia a forma de escritura pública, exigência essa inadequada, na medida que não era necessário que se determinassem para a promessa, mesmo atributiva *erga omnes*, uma forma mais solene do que aquela prevista no contrato definitivo. Exemplo desta situação era a compra e venda de viaturas automóveis ou de compra e venda de embarcações náuticas.

Outra possibilidade é exigir como forma, um documento particular<sup>19</sup> nos casos em que todos os negócios prometidos não são sujeitos a forma (art. 219º) ou nos casos em que não é necessária escritura pública. Como terceiro e último requisito, a promessa

---

<sup>18</sup> Antes da aplicação do Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro, era necessária escritura pública para este efeito. A mudança de forma foi bastante bem vista no nosso ordenamento jurídico em virtude de não exigir forma tão solene para este contrato.

<sup>19</sup> Este documento particular deve conter a menção da indicação do número, data e entidade emitente do respectivo bilhete de identidade ou documento equivalente emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte da parte que se vincula ou de ambas, dependendo se o contrato for bilateral ou unilateral.

deve ser inscrita no registo respectivo, para a promessa de bens imóveis (art. 2º, nº 1 alínea f do C.R.Pr.) e para a promessa de bens móveis sujeitos a registo (art. 11º, nº 1 alínea h) do C.R.B.M.).<sup>20</sup> O momento do registo marca uma referência, em virtude de a partir desse momento, a promessa é oponível a terceiros.

Depois de verificados cumulativamente estes três requisitos, os direitos de crédito que advêm do contrato promessa veem a sua eficácia ampliada perante terceiros, oponíveis *erga omnes*, em virtude do registo efectuado, com primazia sobre todos os direitos (sejam eles pessoais ou reais) relativos ao mesmo objecto, não registado anteriormente<sup>21</sup>. O contrato-promessa gera apenas direitos de crédito, que através da inscrição da promessa no registo, são oponíveis a terceiros; a aquisição realizada por terceiro será ineficaz.<sup>22</sup> Analisando o disposto no artigo 413º, o contrato-promessa é válido mesmo que não seja registado, contudo apenas terá efeitos de natureza obrigacional; depois de efectuado o registo, o contrato-promessa adquire eficácia própria dos direitos reais. Esta oponibilidade “*erga omnes*” (adquirida pela eficácia real) gera a ineficácia dos actos realizados aquando da sua violação.

Quanto a esta questão do registo, MENEZES CORDEIRO considera que a lei atribui ao registo um mero valor consolidativo, alegando que o contrato-promessa com eficácia real não sendo registado é oponível a terceiros que não tenham, perante o registo, melhor posição.<sup>23</sup> Por outro lado, PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA consideram que o registo tem uma função constitutiva de um direito real, com base na letra da lei.<sup>24</sup> Aquele contraente beneficiário da promessa fica titular de um direito, que consiste na possibilidade de exigir do promitente, a realização do contrato definitivo e fazer com que este tenha validade perante terceiros. Este direito prevalece sobre todos os direitos pessoais e reais relativos à coisa, com excepção daqueles que são registados antes do registo do contrato-promessa.

Os direitos e obrigações gerados pelo contrato-promessa são, em regra, transmissíveis entre vivos ou por morte, de acordo com o artigo 412º. Quanto à transmissão dos negócios entre vivos, vigora o regime previsto da cessão da posição

---

<sup>20</sup> Antes de se efectuar o registo, o contrato-promessa terá sempre efeitos de natureza obrigacional; após a feitura do registo, este adquire a eficácia própria dos direitos reais.

<sup>21</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 22

<sup>22</sup> A ineficácia prevista nestes termos é sempre relativa em relação ao promissário, podendo este exigir o cumprimento do seu direito à celebração do contrato prometido (artigo 830º do C.C.).

<sup>23</sup> MENEZES CORDEIRO – *Direito das Obrigações*, Vol.I, pp. 473 e ss.

<sup>24</sup> PIRES LIMA/ANTUNES VARELA – *Código Civil Anotado*, Vol. I, pp. 338

contratual ou da cessão de créditos, respectivamente em direitos obrigacionais ou direitos de crédito. Quanto à transmissão de negócios por morte, vigoram as regras referentes aos princípios sucessórios. Contudo, há uma exceção, não é possível a transmissão de direitos e obrigações exclusivamente pessoais.

### **1.5 Distinção entre o contrato-promessa e outras figuras**

O mais importante na realização deste contrato, é a fase inicial, a fase pré-contratual, onde as partes devem obedecer às regras da boa-fé, previstas no artigo 227º. Caso ocorra uma violação culposa da boa-fé, cabe à parte lesada invocar o seu direito a ser indemnizada ou ressarcida pelos danos causados. O contrato-promessa considera-se estando numa fase intermédia entre esta fase pré-contratual e o próprio contrato definitivo. O contrato-promessa apenas existe quando os contraentes requeiram a obrigação de conclusão do contrato prometido. Começa aqui a primeira distinção, no contrato-promessa, as partes obrigam-se a contratar, enquanto que no contrato definitivo, as partes querem que o mesmo produza efeitos finais.

#### **1.5.1 Pacto de preferência**

O pacto de preferência gera uma obrigação de escolher uma outra parte como contraente, no caso do obrigado à preferência decidir por ele contratar. Diz o artigo 414º que este se define como a “convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa.”. Não existe aqui, no pacto de preferência, nenhuma obrigação de contratar, ao contrário do que sucede no contrato-promessa. Este pacto de preferência apenas obriga uma das partes a dar preferência à outra em condições igualitárias. No pacto de preferência, uma pessoa não se vincula a contratar, mas sim a escolher uma outra pessoa diversa como contraente, no caso de existir a decisão de contratar. Como exemplo, X obriga-se a dar preferência a Y na venda de uma casa, no caso de daqui a um determinado período de tempo decidir vender a respectiva casa. Esta obrigação de dar preferência pode ser estipulada em diversos contratos onerosos em que pode ser dada preferência a uma determinada pessoa sobre outras, incluindo os contratos de compra e venda, aluguer, arrendamento, entre outros. A lei tipifica o pacto de preferência como sendo um contrato unilateral, onde só se

encontra vinculado o preferente; mas também um contrato condicionado, visto que está sujeita a uma condição suspensiva: a decisão de vender.

Contudo, esta obrigação não gera a obrigatoriedade de realização final do negócio em questão, ao contrário do que sucede no contrato-promessa. O contrato-promessa gera uma obrigação de contratar, ou seja, de emitir uma declaração de vontade que vai corresponder ao contrato prometido, tratando-se assim de uma prestação de facto positivo. MENEZES LEITÃO considera o contrato promessa e o pacto de preferência como sendo contratos preliminares.<sup>25</sup>

Na sistematização do nosso C.C., o pacto de preferência aparece a seguir ao contrato-promessa, na parte das fontes das obrigações e dos contratos. O pacto preferência, no seu regime legal, remete para as normas do contrato-promessa, duas disposições: a forma do pacto e à preferência do mesmo com eficácia real. Quanto à forma, podemos afirmar que o pacto de preferência está sujeito ao mesmo regime do contrato-promessa; assim, estes são válidos independentemente da verificação de qualquer tipo de formalidades.

No pacto de preferência com eficácia real, deve ser comunicado ao titular do direito que o seu objecto é efectivar a venda, indicando as respectivas cláusulas (artigo 416º, nº 1). Quanto à produção de efeitos, o pacto de preferência produz efeitos inter partes, podendo ter eficácia real ou *erga omnes*, no que respeita à venda de bens imóveis, desde que as partes assim o convencionem.

O pacto de preferência, como já vimos, pode apresentar eficácia real ou obrigacional, sendo distintas as sanções da sua violação ou incumprimento. Pode ser, nestes casos, instaurada uma acção de preferência, conforme permite a lei nos artigos 1410º e 421º, nº 2.

Esta figura aproxima-se do contrato-promessa na sua modalidade não sinalagmática, mas contudo não pode ser reconduzido à sua figura. O contrato-promessa deve já definir o conteúdo do contrato prometido, evitando assim novas negociações e fixação de novas cláusulas que não se encontravam na feitura da promessa, afastando-se definitivamente a possibilidade do promitente definir seu conteúdo posterior.

---

<sup>25</sup> MENEZES LEITÃO – *Direito das Obrigações*, 9ª Edição, 2010, Almedina, pp. 215

No pacto de preferência, não existe a obrigatoriedade de fixar o conteúdo do contrato futuro, mantendo a liberdade de incluir ou estabelecer cláusulas que as partes queiram; não existe a sujeição a um vínculo obrigatório de aceitação, podendo aceitar ou não as cláusulas que lhe são sugeridas. Não existe a obrigação de celebrar o contrato previamente definitivo ao nível do conteúdo, mas sim proporcionar a uma pessoa, a prioridade em face de outra(s), de participar num certo contrato que se irá celebrar.

Porém, existirá um contrato-promessa unilateral, sob condição de se vender a coisa, se forem desde logo definidas as condições da venda, ou seja, o conteúdo fixado previamente. Podemos apresentar algumas distinções chave entre o contrato-promessa e o pacto de preferência. O pacto de preferência é um contrato unilateral, onde apenas um dos contraentes assume uma obrigação; o contrato-promessa pode ser bilateral ou unilateral. O pacto de preferência, em caso de incumprimento, não pode recorrer a institutos que são característicos do contrato-promessa como são os casos do sinal e da execução específica. No contrato-promessa, existe uma obrigação de contratar pelos promitentes, enquanto que no pacto de preferência, o vinculado à preferência não está obrigado a contratar, mas no caso de o fazer, tem que dar primazia a uma determinada pessoa nas mesmas condições daquilo que se encontra contratualizado.

### **1.5.2 Venda a retro**

A venda a retro, prevista nos artigos 927º e seguintes, difere bastante do contrato-promessa, na medida que cabe ao vendedor a possibilidade de resolver o contrato por uma simples notificação judicial, o que é impossível no contrato-promessa; o comprador não promete celebrar uma outra venda com o vendedor, ficando assim sujeito que uma simples notificação, resolva o contrato. Não existe a necessidade de uma nova declaração do comprador. Esta venda a retro ocultava, na maioria das situações, um contrato de usura, em que a faculdade de rescisão servia como garantia do cumprimento da obrigação excessiva assumida pelo vendedor. A figura em causa é bem distinta do contrato-promessa, na medida que esta pode servir em muitos casos como usura. A venda a retro serve os interesses do contraente que, não tendo disponibilidade monetária, não quer recorrer à banca e também não quer sentir-se despojado dos seus bens, mantendo a esperança de os recuperar de forma definitiva no futuro.

### 1.5.3 Pactos de opção

Nos pactos de opção, um dos contraentes emite logo a declaração correspondente aquele contrato que pretende celebrar, enquanto que a outra parte tem a possibilidade de aceitar ou rejeitar tal contrato, num determinado período de tempo. No caso de aceitar o contrato, este aperfeiçoa-se sem que haja motivo para qualquer declaração ao outro contraente; este facto não se verifica, a título de exemplo na promessa unilateral, em que há necessidade de um acordo posterior para que se realize o contrato definitivo.<sup>26</sup> Deste pacto de opção<sup>27</sup>, deriva um direito potestativo à aceitação da proposta contratual emitida e mantida pela outra parte.<sup>28 29</sup>

Nos pactos de opção, não existe a possibilidade de haver o recurso à execução específica. Este apresenta várias características similares à promessa unilateral, na medida que só o concedente se obriga a contratar, sucedendo o mesmo na promessa unilateral e tanto optante como promissário têm liberdade absoluta para a escolha de contratar. Contudo, divergem estas quanto à conclusão do contrato definitivo; no pacto de opção, o optante tem de aceitar o contrato, enquanto que na promessa unilateral têm de existir duas declarações negociais (promissário e promitente).<sup>30</sup>

### 1.5.4 Promessa unilateral

A promessa unilateral consiste na pretensão definitiva do não-promitente para a celebração do contrato prometido do pacto de opção, em que deriva um direito potestativo à aceitação da proposta contratual emitida e mantida pela outra parte.

A promessa unilateral não se deve confundir com a proposta contratual, previsto nos artigos 228º e 230º, na medida que nesta não é necessário uma nova manifestação

---

<sup>26</sup> Para ALMEIDA COSTA, o pacto de opção 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 aceita-la ou não, considerando-se essa declaração da primeira, uma proposta irrevogável.”. (ALMEIDA COSTA - *Contrato-Promessa – Uma síntese do regime vigente*, cit. pp. 15)

<sup>27</sup> O pacto de opção é um contrato atípico, não regulado no nosso C.C., enquadrando-se dentro dos contratos preliminares.

<sup>28</sup> A cede, a título de empréstimo, a B um objecto com a duração de um ano, com opção de compra deste objecto passado o ano de empréstimo, por um determinado valor.

<sup>29</sup> ANTUNES VARELA – *Das Obrigações em Geral*, cit. pp. 311

<sup>30</sup> Curiosa, é a posição do Código Civil Italiano sobre esta matéria, no seu artigo 1331º, onde pode o pacto de opção ser chamado de contrato de opção ou negócio de opção.

de vontade do proponente de forma ao contrato se aperfeiçoar, com necessidade de esta ser imposta pela promessa unilateral.

A promessa unilateral exige um acordo posterior para celebrar o contrato definitivo, obrigando-se o promitente à celebração de um contrato futuro. Nesta, já existe um contrato consumado ou realizado, enquanto que na proposta unilateral ocorre uma simples declaração de vontade realizada por uma das partes que só se transforma num contrato, com a aceitação da outra parte do contrato. A promessa unilateral pode-se ainda distinguir da proposta irrevogável do art. 230º. A primeira, consiste numa formulação contratual entre promitente e promissário, desde que a obrigação de celebrar o contrato definitivo, seja feito pelo primeiro. No caso da proposta irrevogável, a aceitação do mesmo consuma o contrato.

## **CAPITULO II**

### **O SINAL**

## 2.1 Evolução histórica da figura do sinal

### 2.1.1 Direito comparado remoto

A primeira aparição da figura do sinal surge no direito grego, através da expressão *arra*, no período entre os séculos VII e IX antes de Cristo. Em que consistia esta? A *arra* consistia na entrega de um valor ou quantia em dinheiro por uma das partes (futuro comprador) à outra parte (futuro vendedor), como forma de antecipação do preço da compra e venda. Todas as partes envolvidas neste negócio ficavam totalmente vinculados no momento de entrega desta quantia, tendo assim esta um carácter vinculativo. O contrato de compra e venda, no direito grego, não tinha qualquer efeito obrigacional, adquirindo uma natureza estritamente real, na medida em que o futuro comprador adquiria a propriedade do bem aquando do pagamento do preço estipulado.<sup>31</sup> O contrato arral era considerado uma convenção utilizada na compra e venda, cujo incumprimento deste, se traduziria numa sanção, isto é, caso houvesse um incumprimento ou uma recusa de celebração da compra e venda, a penalização seria a perda da quantia entregue a título de *arra*, ficando as partes com a possibilidade de determinar o valor da sanção que incorria o devedor. Caso as partes não obtivessem um acordo quanto à fixação desta quantia, esta seria determinada de acordo com os estatutos locais.

O direito romano, devido às imensas e complicadas relações comerciais entre os povos e sujeitos, necessitava de evoluir na sua regulamentação. Não foi de estranhar que se pegasse nas *arras* do direito grego e as aplicasse no seu direito. Esta missão, porém, foi difícil, na medida que o direito romano reconhecia a compra e venda como sendo um contrato consensual. As *arras*, no seio do direito romano, adquiriam apenas um carácter confirmatório, visto que a entrega destas apenas confirmava a conclusão do contrato e servia de reforço do vínculo obrigacional que ligava as partes.<sup>32</sup> Dúvidas surgem quanto às *arras* penitenciais, sendo que alguns autores as consideram dentro do direito romano, não sendo na época clássica, mas sim na fase do direito *justianeu*. Estas não eram aceites em todos os contratos.

---

<sup>31</sup> MENEZES CORDEIRO – *Direito das Obrigações*, Vol. II, Lisboa, 1988, pp. 429

<sup>32</sup> PAULO MÊREA – *A arra penitencial no direito hispânico anterior à recepção*, in *Estudos de Direito Hispânico Medieval*, Tomo I, Coimbra, 1952, pp. 40

No direito alemão, a *arra* era constituída no momento da entrega do preço, mas posteriormente passou a ser vista como uma forma antecipada de pagamento. Contudo, no direito germânico, a compra e venda era considerada como um contrato real e as *arras* serviam apenas para aperfeiçoar este contrato. Inicialmente, estas *arras* apenas tinham a função de substituir o montante envolvido, permitindo que os contratos de compra e venda tivessem duas prestações que não se realizavam ao mesmo tempo e eram substituídas em muitos casos por um valor em dinheiro.

Quanto ao sinal no direito estatutário, a *arra* desempenhava a função de antecipação do cumprimento. Alguns dos estatutos concebiam as *arras* através de uma função penitencial, tendo a sua importância mais relevante na época *justinianeia*.

### **2.1.2 Época das Ordenações**

Na época das Ordenações, já a figura do sinal tinha uma relevância prática importante em sede de contrato de compra e venda definitivo. O título II do Livro IV das Ordenações Filipinas considerava que, na compra e venda de uma coisa por um determinado preço, após o contrato ser realizado por ambas as partes, não podia nenhuma delas arrepender-se ou voltar atrás, sem que houvesse consentimento da outra parte. Considera-se assim, que este contrato está perfeito e acabado, tendo o comprador de entregar o valor previamente acordado e o vendedor deve entregar a coisa negociada (caso não a tenha, deve ser condenado a pagar uma “indenização por perdas e danos”). A lei dava a possibilidade do comprador entregar uma determinada quantia ao vendedor a título de sinal, para obter uma segurança na compra; caso se arrependesse, perderia o dinheiro dado como sinal. Existia ainda uma possibilidade de o vendedor se arrepender e restituir o valor dado como sinal, nos casos em que não confiasse na perfeição do contrato.

A legislação das Ordenações previa alguns casos de limitação desta faculdade para os casos de contratos de compra e venda entre correctores, mercadores, estrangeiros ou vizinhos. Outra das limitações era a impossibilidade de qualquer uma das partes se arrepender nos casos em que o comprador entregasse o dinheiro em parte de pago ou em sinal e pago.

Conclui-se assim, que na época das Ordenações, existia o sinal confirmatório em regra, podendo em algumas exceções admitir-se a estipulação de sinal penitencial.

### **2.1.3 Código de Seabra**

O Código de Seabra, de 1867, considerava que o sinal tinha um carácter confirmatório e penal, tendo o valor idêntico a uma cláusula penal.<sup>33</sup> Poderia ainda existir a possibilidade de atribuir ao sinal, o carácter penitencial, através da convenção entre as partes. O artigo 1548º mencionava que “*se houver sinal passado, considerando-se como tal qualquer quantia recebida pelo promitente-vendedor, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos.*”.

Esta redacção do Código de 1867 previa apenas o sinal para os casos de promessa de venda, contudo o alcance da norma não era apenas este, admitindo para as quantias dadas nos contratos definitivos de compra e venda com carácter confirmatório ou de sinal e princípio de pagamento (afasta-se por completo a possibilidade de arrependimento nesta norma).

### **2.1.4 Código Civil de 1966**

A questão do sinal foi bastante importante na redacção do C.C. de 1966, e neste ponto iremos analisar algumas alterações ao regime. A norma legal apenas previa uma forma de constituição do sinal, rejeitando várias posições de ordenamentos jurídicos, que aceitavam uma concepção dualista na matéria. O sistema dualista aparecia em alguns aspectos da doutrina antes de 1867.

Nesta redacção, o artigo 440º, aplicado à generalidade dos contratos, consagrava uma presunção, na medida que a entrega da coisa que coincida (seja uma parte ou toda) com a prestação do *tradens*, é tida como sendo uma antecipação total ou parcial do cumprimento e não como sinal. Porém, esta presunção era afastada no caso de as partes a afastarem, passando esta quantia a ser entregue a título de sinal (artigo 350º, nº 2).

Com o aparecimento do Código de 1966, a lei apenas regulou uma modalidade de sinal, aproximando-se mais do modelo de sinal penitencial (doutrina italiana) do que

---

<sup>33</sup> VAZ SERRA – *Resolução do contrato*, B.M.J. nº 68, Julho, 1957, pp. 273

do modelo de sinal confirmatório. Nos termos do art. 442º, nº 3 do diploma supramencionado, a existência da figura do sinal não possibilitava a existência de qualquer outra indemnização pelo não cumprimento, além da perda do sinal ou restituição do sinal em dobro (não havendo estipulação em contrário para o efeito).

Quando falamos num regime único de constituição do sinal previsto por este regime, temos também de analisar a questão da aplicação nesta matéria de um regime de presunção legal, de acordo com os art. 441º, nº 3 e 442º do C.C. de 1966 (aplicando sempre as regras vigentes quanto à autonomia privada). Esta presunção concebia que toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, fosse a título de indemnização ou como princípio de pagamento, tinha o carácter de sinal (artigo 441º). Nos casos em que ocorria o cumprimento do contrato, a coisa entregue como sinal, seria computada na prestação devida ou restituída, nas situações em que não seria possível (artigo 442º, nº 1); nas situações de inadimplemento, a regra era a restituição em dobro do sinal ou a perda do mesmo, sendo a falta correspondente ao *accipiens* ou ao *tradens* do sinal (artigo 443º, nº 2).

Relativamente aos valores entregues pelo promitente-comprador, os contraentes podiam subscrever que a quantia entregue não tinha carácter de sinal, ou que mesmo que ocorra essa entrega de quantia antecipada, as partes não renunciavam o direito de execução específica da obrigação de contratar (art. 441º C.C. de 1966). A presunção do sinal do artigo 441º tem de ser conjugada com aquela prevista no artigo 830º, nº 2; na primeira, toda a quantia entregue pelo *tradens* deve ser tomada como sinal, enquanto que na segunda, a previsão do sinal como convenção contrária à execução específica do contrato-promessa, tem relevo na medida em que o legislador consagra aqui o direito de arrependimento, retracção do contrato, trazendo diferentes dificuldades para o cumprimento da prestação. As presunções acima mencionadas não revestem uma natureza absoluta.

Mesmo nos casos em que exista sinal no contrato promessa, as partes podem convencionar validamente a aplicação de outra sanção, além da perda do sinal ou restituição do sinal em dobro. Esta possibilidade tem como finalidade os casos de falta de cumprimento por parte de qualquer um dos contraentes. A lei não concebia a existência do sinal e convenção de outra sanção, sem ser a perda do sinal ou restituição do sinal em dobro.

### **2.1.5 Alterações ao regime do sinal do contrato-promessa introduzidas pelo Decreto-Lei nº 236/80, de 18 de Julho**

O Código Civil de 1966 foi considerado pela doutrina majoritária um código predominantemente estável, próprio para épocas de estabilidade social e económica, contudo era criticado por ser insuficiente para responder a situações oscilantes e gravosas dessa mesma situação financeira e social; este pressuposto fez com que fossem introduzidas algumas medidas no sistema jurídico português. A doutrina criticava fortemente este diploma dizendo que não tinha um âmbito de aplicação geral. Fazia-se uma aplicação distinta dos contratos-promessa, de um lado, aqueles que se remetiam para em momento futuro fazerem a celebração do contrato definitivo oneroso, tendo eficácia real e relativo a um edifício existente, e por outro, todos os outros contratos-promessa, que eram regidos pelo C.C.<sup>34</sup>

O que neste ponto vamos analisar são as alterações surgidas no seio do contrato-promessa, mais propriamente o sinal. Este novo diploma apresentou duas grandes modificações ao nível do sinal. Em primeiro lugar, a redacção do artigo 442º, nº 2 do referido diploma introduz uma alteração de fundo, quanto à tutela relativa aos promitentes-compradores de casa para habitação própria, mas esta abrange também todos os contratos em que haja a existência de sinal. A outra mudança prevista no diploma diz respeito ao mesmo nº 2 do artigo 442º, em que dá a possibilidade de um dos contraentes (o cumpridor) exigir ao outro contraente (o faltoso) uma indemnização ou a restituição do sinal em dobro; ou seja, nas situações em que há tradição da coisa, pode o contraente fiel exigir o valor que a coisa transmitida tinha ao tempo do incumprimento. Outra das alterações introduzidas foi no seio do artigo 830º, nº 1, eliminando a presunção do nº 2 deste artigo; a execução específica seria sempre possível, mesmo se tratando da existência de sinal ou de cláusula penal. No regime do contrato-promessa e quanto à prestação do sinal, as partes deixaram de ter a possibilidade de se arrepender da celebração do contrato.

---

<sup>34</sup> Esta tese era fortemente defendida por MENEZES CORDEIRO, GALVÃO TELLES e VAZ SERRA. Todos os autores defendiam que este novo decreto-lei visava apenas os contratos-promessa relativos a edifícios para habitação própria. GALVÃO TELLES dizia mesmo que o diploma foi elaborado para “proteger contra o risco derivado da inflação os que celebram na posição de promitentes-compradores promessas recíprocas de compra e venda de prédios urbanos (edifícios) ou de suas fracções autónomas, para habitação própria.”

Este novo diploma reforçou a perda de importância do sinal penitencial que predominava na versão inicial do C.C., passando a destacar-se neste, a função confirmatória. A execução específica e a figura da indemnização adquiriram um papel fundamental no funcionamento do sinal no contrato-promessa e sua aplicação prática.

## 2.2 Sinal nos ordenamentos jurídicos estrangeiros

No direito alemão, o BGB prevê a questão do sinal nos seus artigos 336º a 338º, onde apenas reconhece o sinal com natureza confirmatória. O artigo 336º diz-nos que “ao celebrar-se um contrato, é dada alguma coisa como sinal (*Draufgabe*), este vale como testemunho da conclusão do contrato. Na dúvida, o sinal não vale como preço (ou dinheiro) de arrependimento (*Reugeld*).”. O direito alemão não prevê a restituição do sinal em dobro ao contrário do ordenamento jurídico português, permitindo apenas que a parte que recebeu o sinal possa converter o mesmo nos casos de incumprimento da contra-parte. Outra distinção em relação à nossa legislação, surge na possibilidade de a lei portuguesa aceitar o pedido de indemnização por incumprimento de acordo com a vontade das partes; o direito germânico permite ao *accipiens* que exija uma indemnização sem qualquer limitação específica. Podem ainda as partes convencionar o pagamento de um preço (dinheiro de arrependimento) como contrapartida do direito de resolução do contrato. O sistema alemão considera o sinal como tendo uma função antecipatória e confirmatória, contudo pode existir a possibilidade de ter natureza penitencial. Assim, o direito de arrependimento, previsto no 359º do BGB, exige expressamente a convenção das partes para tornar o sinal penitencial.

No direito italiano, o Codice Civile prevê a distinção entre os dois tipos de sinal: por um lado, o sinal confirmatório (*caparra confirmatória*)<sup>35</sup>, previsto no artigo 1385º e o sinal penitencial (*caparra penitenziale*), do artigo 1386º. A figura do sinal confirmatório tem efeitos típicos como sendo, a imputação na prestação devida ou a restituição, se a imputação não for possível nos casos de incumprimento.

Nos casos em que se verificar inadimplemento da obrigação, pode ocorrer a perda daquilo que for prestado ou também a restituição em dobro, caso o contraente

---

<sup>35</sup> O artigo 1385º do Codice Civile diz-nos que “se, no momento da conclusão do contrato, uma parte dá à outra, a título de *caparra*, uma soma de dinheiro ou uma quantidade de outras coisas fungíveis, a *caparra*, em caso de cumprimento, deve ser restituída ou imputada à prestação devida.”.

faltoso seja o *tradens* ou o *accipiens*. Soluções idênticas ao BGB e ao nosso ordenamento jurídico português (artigo 442º, nº 4), o Codice permite ao contraente fiel, pedir a execução do contrato ou mesmo a sua resolução, nos casos em que a indemnização é regulada pelos termos gerais.

Por outro lado, o artigo 1386º prevê a figura do sinal penitencial, quando as partes lhe atribuírem faculdades para tal, sendo esta, a único fundamento de direito de rescisão. A parte que exerce o direito de rescisão perderá o sinal ou restituição em dobro, respectivamente pelo *tradens* ou do *accipiens*. Como conclusão, no direito italiano, a função do sinal é confirmatória e antecipatória, podendo as partes por convenção, aferir-lhe um carácter penitencial.

O sinal, no direito espanhol, tem influências claras do Code Napoléon, e prevê um regime similar ao direito francês. O Código Civil Espanhol integra o sinal no seu artigo 1454º, e a sua prestação no contrato de compra e venda, podendo este ser resolvido através dum arrependimento, com os efeitos de perda do sinal ou sua restituição em dobro. A doutrina e jurisprudência espanhola criticam a redacção deste artigo, visto este ser redutor e apenas incluir uma das funções do sinal.<sup>36</sup>

O direito francês concebe a figura do sinal com uma relação estrita com o Code Napoléon<sup>37</sup>, prevendo este no âmbito da promessa de venda. Ao contrário dos outros ordenamentos jurídicos, o direito francês consagra a figura do sinal com natureza penitencial. Ainda podemos afirmar que este regime prevê a faculdade de arrependimento (artigo 1590º do Code), contudo a doutrina afirma que o sinal não pode ser favorável ao contraente faltoso, bem como a jurisprudência crítica a presunção que alega que o sinal tem carácter penitencial, criando um intervalo entre a norma e a sua aplicação prática.

---

<sup>36</sup> DIEZ-PICAZO considera que a própria jurisprudência tem optado por escolher o carácter não automático do regime do artigo 1454º do Código Civil Espanhol, pelo que nas situações em que não há convenção das partes a atribuir um carácter penitencial do sinal, este é apenas considerado como sendo uma antecipação de pagamento. (DIEZ-PICAZO – *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, I, 2ª, Madrid, 1986, pp. 586 e ss.)

<sup>37</sup> O Code Napoléon, no seu artigo 1590º, considera que se for realizado com *arras (avec des arrhes)*, cada uma das partes pode-se desvincular, com a perda relativa aquilo que prestou ou à restituição do dobro.

## 2.3 Noção e aspectos relevantes do sinal

Passamos a analisar neste capítulo a questão da nossa dissertação, ao analisarmos a figura do sinal. Como sabemos, a figura jurídica do sinal, não é de exclusiva aplicação no seio do contrato promessa, podendo ser aplicada noutros ramos do direito. O estudo do sinal é bastante importante na vida negocial, na análise dos contratos em geral e sua relevância no seio do contrato-promessa. São alguns os preceitos que aludem ao sinal no nosso Código Civil: artigos 440º, 441º, 442º (regime geral e especial do contrato-promessa) e 830º (sinal do quadro da execução específica do contrato-promessa).

A nossa própria lei não prevê, no domínio contratual, uma presunção do sinal. Vejamos o que nos diz o artigo 440º. A simples entrega da prestação de um contraente para o outro é considerada como sendo uma antecipação total ou parcial do cumprimento, cabendo às partes a possibilidade de estipularem a esse facto um carácter de sinal; a lei estipula essa mesma vontade das partes, não obrigando a tal. Quando falamos no contrato-promessa, ocorre uma regra inversa na promessa de compra e venda, onde se presume qualquer quantia entregue como sinal (artigo 441º). No artigo 830º, nº 2, a existência de sinal configura uma presunção contrária à execução específica de qualquer contrato-promessa.

O que entendemos por sinal? Não existe uma definição universal sobre o que é o sinal, havendo sim aproximações concretas ao conceito. Para GRAVATO MORAIS, o sinal é “ a coisa (fungível ou não), normalmente dinheiro, entregue por um dos contraentes ao outro ao mesmo tempo da conclusão do contrato ou até em data ulterior.”.<sup>38</sup> ANTUNES VARELA considera o sinal como a “coisa (dinheiro ou outra coisa fungível ou não fungível) que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, como prova da seriedade do seu propósito negocial e garantia do seu cumprimento, ou como antecipação da indemnização devida ao outro contraente, na hipótese de o autor do sinal se arrepender do negócio e voltar atrás, podendo a coisa entregue coincidir.”.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> GRAVATO MORAIS – *Contrato-Promessa em geral e contrato-promessa em especial*, Almedina, 2009, pp. 67

<sup>39</sup> ANTUNES VARELA – *Das Obrigações em Geral*, cit, pp. 311-312

GALVÃO TELLES, por sua vez, apresenta-nos um conceito redutor e distinto dos diversos autores do que é o sinal, apenas fazendo menção a ser um “modo de determinação antecipada da indemnização devida pelo incumprimento do contrato.”<sup>40</sup>

ANA PRATA<sup>41</sup> define que o sinal “é a entrega, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior, por um dos contraentes ao outro, de coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, desde que tal qualificação lhe seja atribuída pelas partes.”. Para a autora, é necessário que as partes qualifiquem de forma tácita ou expressa, que a entrega da coisa foi realizada como sinal, considerando esta como sendo uma cláusula ou convenção de um contrato.<sup>42</sup>

CALVÃO DA SILVA define o sinal como sendo “uma coisa normalmente, uma quantia pecuniária, que um dos contraentes entrega ao outro, no momento da celebração do contrato ou em momento posterior... presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço (artigo 441º).”<sup>43</sup> Esta noção dada por este autor parece-nos facilmente aplicável, visto passar de uma definição do sinal em geral, para a noção do sinal, no seio do contrato promessa.

Quanto à natureza do sinal, este pode ter um carácter confirmatório ou probatório e penitencial. Começamos por analisar o sinal confirmatório, que consiste na intenção das partes do contrato confirmarem o respectivo negócio, dando para o exterior um sinal ou uma prova de que querem mesmo celebrar o contrato ou que o contrato existe na realidade, e que respeitarão as obrigações assumidas por esse mesmo vínculo contratual.<sup>44</sup> Em caso de dúvida, o sinal deve revestir a forma de confirmatório, em virtude de os contraentes aquando da celebração de um contrato, o fazerem de forma irrevogável, como decorre do art. 406º, nº 1. A questão do sinal já vem sendo regulada no passado e nos mais diversos ordenamentos jurídicos. Num passado mais longínquo e ainda actualmente em certas legislações, o sinal reveste a denominação de “*arras*

---

<sup>40</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 128

<sup>41</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, Almedina, 1995, pp. 743-744

<sup>42</sup> Sobre esta qualificação do sinal como cláusula ou convenção do contrato diverge a doutrina, existindo autores que qualificam-no como negócio jurídico ou contrato acessório, com o fundamento em que ele dispõe de uma causa ou função própria ou mesmo autónoma em relação ao contrato.

<sup>43</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 97

<sup>44</sup> Quando falamos no sinal confirmatório-penal, MENEZES LEITÃO diz-nos que “só pode ser exigido em caso de incumprimento definitivo da obrigação pela outra parte, funcionando como pré-determinação das consequências desse incumprimento.”. (MENEZES LEITÃO – *Direito das Obrigações*, I, pp. 244).

*confirmatórias*”, que tem como finalidade a confirmação e consolidação do contrato celebrado.<sup>45</sup>

ANA PRATA considera que o sinal confirmatório tem uma função específica, ou seja, “o sentido de confirmar a seriedade do compromisso da parte que o constitui, funciona como pena convencional no caso de culposo incumprimento da obrigação principal.”<sup>46</sup>

Quanto ao sinal penitencial, a coisa que é entregue (seja uma entrega total ou parcial) representa uma forma antecipada da indemnização. Por outro lado, existe uma parte da doutrina que considera que o sinal tem carácter confirmatório-penal, mas também pode revestir carácter penitencial. Reveste esta natureza quando actua como “preço de arrependimento”.<sup>47</sup>

Concluimos então que no nosso ordenamento jurídico português, o sinal tem uma função confirmatório-penal, na medida que este funciona como garantia do cumprimento da obrigação. A nossa lei reforça menos a posição da obrigação principal do que a lei italiana. A doutrina é unânime a afirmar que não preclui a opção do credor pelo direito de indemnização total dos prejuízos, funcionando como uma garantia concreta, ou seja, uma antecipação do pagamento dos danos.

Posição distinta a esta surge-nos na doutrina, por PINTO MONTEIRO. Para este autor, “o Código Civil, ao regular o sinal, fê-lo em termos de poder afirmar-se ter prevalecido a função penitencial sobre a função confirmatória ou confirmatória penal... o contraente faltoso fica, assim, numa situação de poder, de facto, violar o contrato, sabendo antecipadamente qual será o custo dessa atitude.”<sup>48</sup> Esta posição é reforçada tendo como base a norma legal do C.C. (artigo 442º, nº 4), em que o credor não pode exigir, em regra, qualquer outra indemnização pelo não cumprimento da obrigação.

---

<sup>45</sup> Analisando o sinal no seio da doutrina europeia, o Código Civil italiano prevê dois conceitos: “*caparra confirmatoria*” e “*caparra penitenziale*”, no qual “*caparra*” equivale ao termo usado no passado de “*arras*”. A “*caparra confirmatória*” significa o mesmo que sinal, sendo que o incumprimento desta figura é penalizado com uma indemnização ou restituição em dobro da coisa entregue. Esta figura está prevista no art. 1385º do Código Civil Italiano. Quanto à “*caparra penitenziale*” consiste na revogação do contrato por uma ou mais partes e atribui a figura supramencionada, a finalidade de preço da revogação de forma a realizar a vontade do autor. Está prevista no art. 1386º do Código Civil Italiano.

<sup>46</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 807

<sup>47</sup> MENEZES CORDEIRO – *Tratado de Direito Civil*, Vol. I, pp. 736

<sup>48</sup> PINTO MONTEIRO – *Cláusula penal e indemnização*, Coimbra, 1990, pp. 175

ALMEIDA COSTA considera que o “sinal 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>49</sup>

A doutrina italiana apresenta uma vastidão de opiniões sobre a natureza do sinal. TRIMARCHI entende que o sinal tem uma função eminentemente penal, e assim, se deve por ao lado do sinal confirmatório e sinal penitencial, uma nova realidade: o sinal penal. Para este autor, continua a existir uma classificação do sinal em dois tipos, a função confirmatória, que é traduzida no sinal penal (incluía a função probatória do sinal confirmatório e o sinal penitencial).<sup>50</sup> Aqui apresenta-se uma versão mais ao nível da terminologia, sendo indiferente aparecer as designações confirmatório ou penal no sinal. MÁRIO LOMBARDI faz uma distinção entre sinal penal, que representa uma pena para o incumprimento, excepto se houver a pretensão de execução do contrato e o sinal penitencial, que visa a resolução do contrato, nos casos de perda do sinal ou sua restituição em dobro, sendo que o sinal confirmatório é incluído no sinal penal.<sup>51</sup> Por outro lado, G. BAVETTA considera apenas que o sinal tem uma natureza exclusivamente confirmatória, que consiste na prova exterior de celebração do contrato e no seu reforço, negando qualquer função que seria incompatível com a função confirmatória deste.<sup>52</sup>

A doutrina alemã, na posição de W. FIKENTSCHER faz uma distinção de quatro tipos de sinais distintos, de acordo com a sua função jurídica: a *arrha confirmatória*, que tem como função a constituição de uma prova de celebração do respectivo contrato e que se destina a ser perdida mesmo que o contrato não venha a ser executado; o sinal, previsto no BGB nos artigos 336 a 338, que tem uma função de garantia do contrato (este sinal tem uma proximidade aparente com a cláusula penal); a *arrha pacto imperfecto data*, que visa o sinal como garantia de um contrato-promessa e que será sempre perdido por aquele que se recusar a celebrar o contrato, sem invocar

---

<sup>49</sup> ALMEIDA COSTA – *Contrato-Promessa, Uma síntese do regime actual*, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 50-I, Lisboa, Abril, 1990, pp. 53-54

<sup>50</sup> TRIMARCHI – *Caparra*, cit, pp. 192 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 752

<sup>51</sup> MÁRIO LOMBARDI – *La funzione della caparra secondo il nuovo código*, in *Giurisprudenza Italiana*, Volume XCVIII, 1946, pp. 47-48 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 752

<sup>52</sup> G. BAVETTA – *La caparra*, cit. 67 a 83, 195 a 212 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 753

qualquer justo fundamento e por fim, o sinal penitencial, que permite a um dos contraentes resolver o contrato contra a sua perda.<sup>53</sup>

Na doutrina portuguesa e no caso específico do contrato de compra e venda, CUNHA GONÇALVES distingue três tipos de funções do sinal: o sinal como simples garantia ou confirmação da celebração do negócio e como princípio de execução das obrigações derivadas do princípio de pagamento; o sinal, como sendo uma garantia de indemnização de perdas e danos resultantes da inexecução do contrato. e por último o sinal que possibilita a faculdade de renunciar o contrato.<sup>54</sup>

Pode ainda existir a possibilidade de as partes convencionarem a revogação do contrato, embora haja lugar a uma retribuição a pagar por esta mesma revogação. O sinal, na maior parte dos casos, aparece nos contratos bilaterais, contudo pode existir sinal nos contratos unilaterais, como é exemplo a promessa sinalagmática.

O regime legal do sinal é considerado como sendo uma cláusula acessória dos contratos bilaterais.<sup>55</sup> Será que pode ser aplicado aos contratos unilaterais? Para esta matéria, entende-se que devemos observar se este regime é compatível e funcional no seio destes contratos. A questão da liberdade de forma e a não proibição da lei confere às partes, a possibilidade de convencionarem um sinal num contrato unilateral. Constituído o sinal neste tipo de contrato, e a obrigação cumprida, o sinal será computado na prestação devida ou restituído, se tal não for possível, nos termos gerais; nos casos em que se verifique incumprimento, o sinal será perdido, nos termos do regime geral.<sup>56</sup> O sinal, em primeiro lugar, garante uma obrigação daquele que a constitui, ou seja, a vontade contratual que ele próprio confirma e a prontidão do cumprimento da sua obrigação que garante. Concluimos assim, pela admissibilidade do sinal<sup>57</sup> nos contratos bilaterais, desde que a sua entrega venha da parte que fica vinculado pelo contrato.

---

<sup>53</sup> W. FIKENTSCHER - *Das Schuldrecht*, 1965, pp. 85 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 753

<sup>54</sup> CUNHA GONÇALVES – *Da compra e venda*, pp. 357

<sup>55</sup> VAZ SERRA sobre esta matéria, considera que “a lei presume, de acordo com a vontade usual das partes, que elas, ao prestar e receber o sinal, querem atribuir-lhe efeitos tanto contra quem o dá como contra quem o recebe, isto é, contra aquele a quem foi imputável o não cumprimento do contrato, quer se trate do dador, quer do receptor do sinal.”. (VAZ SERRA – *Anotação*, in R.L.J. 108, nº 3556, pp. 297).

<sup>56</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 755

<sup>57</sup> A favor da admissibilidade do sinal nos contratos unilaterais estão GALVÃO TELLES - *Direito das Obrigações*, cit, pp. 117, nota 2; CALVÃO DA SILVA – *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, cit, 303-304 e ANA COIMBRA – *O Sinal*, cit, pp. 49-50

Resta-nos agora analisar uma última questão importante na relação do sinal com outras figuras. Como já vimos anteriormente, o sinal é uma convenção ou uma cláusula que se baseia num acordo entre as partes; o negócio jurídico unilateral é apenas uma manifestação unilateral de vontade de uma das partes. Assim, não se admite a possibilidade de o sinal ser constituído em negócios jurídicos unilaterais, na medida, que tem de existir uma vontade conexa entre quem dá o sinal e quem o recebe, não bastando para isso a vontade de um dos contraentes.<sup>58</sup> O próprio legislador elencou na lei a expressa menção de que o sinal funciona tendo em vista um contrato e não um negócio, que tem em vista uma fonte não contratual (artigos 440º, 441º e 442º).

## **2.4. Distinção entre o sinal e figuras afins**

### **2.4.1 Antecipação do cumprimento**

O sinal apresenta três distinções gerais relativas à antecipação do cumprimento. Em primeiro lugar, a antecipação do cumprimento incide sobre uma coisa, que em todo ou em uma parte, coincida com a prestação devida, enquanto que o sinal, pode incidir sobre esta prestação, bem como pode ter como objecto uma coisa completamente distinta desta.

Em segundo lugar, a antecipação do cumprimento só ocorre se existir o cumprimento de uma prestação futura, visto que ocorre um acordo das partes para se cumprir a obrigação actual; este acordo vincula que a prestação já se encontra vencida, sendo que o que antecipa é o vencimento e não o cumprimento; no caso do sinal, ocorre sempre um pagamento de uma dívida presente ou futura, seja ela total ou parcial.

E por fim, a antecipação de cumprimento só ocorre em contratos definitivos que envolvem uma prestação de coisa (entrega de coisa devida); o sinal é uma figura que abarca outro tipo de situações, como os contratos definitivos, contratos preliminares e aplica-se para prestações de coisas ou prestações de factos.

---

<sup>58</sup> Esta não admissibilidade do sinal aos negócios jurídicos unilaterais é defendida pela doutrina italiana (WALTER D'AVANZO – *Caparra*, cit, 9-10 e ALDO BOZZI – *Caparra*, cit, pp. 791-792). Este último autor defende que o negócio principal tem de ser bilateral, dizendo que ocorre nesta sede uma enorme importância entre o instituto do sinal e a cláusula penal.

#### **2.4.2 Cláusula penal**

O regime do sinal e da cláusula penal aproximam-se em algumas situações que são similares, contudo têm outras que os afastam. Ambas são formas ou meios coercivos de cumprimento de obrigações e em casos de inadimplemento são essenciais na determinação da indemnização. As normas legais emitiram diferentes soluções para os casos em que não haveria indemnização para o credor; assim, na cláusula penal vigora o artigo 442º, nº 4, enquanto que para o sinal, o artigo 811º, nº 2.

Qual a justificação para a crescente aproximação destas duas figuras? A doutrina é unânime ao considerar o sinal como sendo uma sub-espécie de cláusula penal, ou como uma dupla função de cláusula penal e de antecipação do cumprimento. A principal distinção destas figuras é que o sinal tem uma natureza real, necessitando de um acto material de entrega para se efectivar validamente a constituição; a cláusula penal tem uma natureza consensual, sendo apenas uma simples promessa a cumprir no futuro, bastando a própria celebração e dispensando qualquer tipo de *traditio*.

#### **2.4.3 Multa penitencial**

A multa penitencial consiste na faculdade das partes convencionarem a favor de uma ou ambas as partes, de desistirem do contrato, mediante o pagamento de determinada quantia. Assim, o sinal penitencial e a multa penitencial apresentam uma função idêntica, na medida que ambas funcionam como sendo “o preço do direito de arrependimento da celebração do contrato”. O sinal penitencial necessita da entrega da coisa para se efectivar, enquanto que a multa penitencial funciona apenas como simples estipulação consensual. Por outro lado, nos casos em que existe uma multa penitencial e até ao momento que a quantia entregue como direito de arrependimento não for prestado, pode o contraente fiel exigir o cumprimento do respectivo contrato. A multa penitencial possibilita que as partes se possam desvincular, produzindo efeitos a partir do momento em que o contraente faltoso pague o valor respectivo; durante todo este período, a outra parte pode exigir o cumprimento do contrato. No sinal penitencial, se o *tradens* desistir do contrato (com entrega da coisa objecto do sinal), pode exercer a possibilidade de se desvincular imediatamente, perdendo assim o sinal prestado.

## 2.5 Legitimidade e efeitos do sinal

O sinal destina-se a garantir a obrigação daquele que o constitui, logo ocorre legitimidade para a sua constituição, com uma suposta legitimidade para dispor da coisa que é seu objecto. Considera-se legítimo para a constituição do sinal, qualquer um dos contraentes, no caso de o contrato ser bilateral; se for um contrato unilateral, cabe a legitimidade à parte contratualmente vinculada.

Não parece ser admissível, porem, que o sinal seja constituído por uma terceira pessoa, na medida que o sinal não se adaptaria a esta situação. Num caso remoto, seria possível que um terceiro acorde com o credor a constituição do sinal, sendo que esta produzirá os seus efeitos entre os contraentes, sem que a intervenção do terceiro se intrometa na eficácia contratual.

ALMA FERRARA considera ainda que com a dação de sinal “pretende-se exercer uma pressão psíquica sobre o sujeito e cominar ao mesmo tempo uma sanção... daí que se fosse um terceiro a dar o sinal, já existiria directamente sobre o obrigado, nem uma ameaça, nem uma sanção: eventualmente, poder-se-ia falar de garantia prestada por terceiro.”<sup>59</sup>

WALTER D’AVANZANO considera também que a entrega de uma quantia ou outra coisa por terceiro, poderá constituir uma outra espécie de garantia e dá como exemplo, o depósito para caução, afastando a qualificação de sinal.<sup>60</sup>

ALDO BOZZI defende que a “natureza real do sinal não importa, no entanto que a entrega da coisa deva fazer-se necessariamente nas mãos de outro contraente, podendo convencionar-se que a coisa seja depositada, junto de um terceiro, sem que isso altere a fisionomia do instituto.”<sup>61</sup> No direito português, ANA COIMBRA partilha da mesma opinião, considerando existir uma “garantia prestada por um terceiro”.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> ALMA FERRARA – *Appuni sulla caparra*, pp. 6, apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 765

<sup>60</sup> WALTER D’AVANZANO – *Caparra*, pp. 895 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 766

<sup>61</sup> ALDO BOZZI - *Cappara*, pp. 792 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 767

<sup>62</sup> ANA COIMBRA – *O Sinal*, cit, pp. 53 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 765

Passamos agora a analisar a constituição de sinal a um terceiro. Nas situações em que o terceiro receber o sinal (por ter sido convencionado entre as partes), sem que o terceiro permaneça na relação contratual, não ocorre, assim, nenhuma perturbação nesta mesma relação e na obrigação originária. Outra possibilidade seria o caso do terceiro que recebeu o sinal ter como função ser o mero depositário deste, através do acordo de ambas as partes; nestes casos, a situação da relação contratual das partes mantém-se inalterável. Ainda podemos abordar a situação de o terceiro ser o destinatário último do sinal, que teria de ser constituído a seu favor; quando a obrigação não for cumprida, o sinal será perdido a favor do terceiro que o recebeu, considerando assim, a existência de um sinal a favor de terceiro em sentido próprio. Pelo contrário, se a obrigação for cumprida, o terceiro deverá reter o sinal, caso a obrigação principal seja a favor dele e devolve-lo ao promissário, se for o destinatário do total cumprimento.<sup>63</sup>

Ainda existe a possibilidade de haver um sinal recíproco constituído por ambas as partes nos contratos bilaterais. Sobre esta questão, G. BAVETTA considera que o sinal recíproco deixa de funcionar como sendo um reforço objectivo do contrato, não acrescentando nada à obrigatoriedade do mesmo; os contraentes, ao receberem o sinal um do outro, não tendo nenhum particular interesse em cumprir, não é solicitado nesse sentido por aqueles que poderiam ser as consequências da *fattispecie*.<sup>64</sup> A posição deste autor vai contra a função confirmatória-penal, previsto na lei portuguesa, visto que nesta função está inerente um reforço das obrigações contratuais, que em nada impede a reciprocidade do sinal, na medida que estes são independentes as suas funções.

ANA COIMBRA crê “que contraentes escrupulosos a ponto de constituir dois sinais façam jus à diligência que deles se espera e incluam no contrato convenção que permita concluir qual dos sinais desejam que desencadeie o seu mecanismo nas diversas hipóteses de incumprimento que pode verificar-se.”<sup>65</sup> Nada obsta que possa existir que o sinal seja constituído por cada uma das partes, todavia pode ser de difícil entendimento ou interpretação, pelo que deverão ser resolvidas as questões, mediante a interpretação da vontade das partes envolvidas. Quando não existir convenção, considera-se que estamos perante uma lacuna na regulamentação dos contratos, pelo que devem vigorar os regimes gerais (artigo 239º). O sinal visa primordialmente a garantia

---

<sup>63</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 767

<sup>64</sup> G.BAVETTA – *La Caparra*, Milano, 1963, pp. 41-42

<sup>65</sup> ANA COIMBRA – *O Sinal*, cit, pp. 55-56

da obrigação daquele que a constitui, perderá o sinal, o contraente que se colocar em situação de incumprimento da sua obrigação em primeiro lugar. Depois de resolvido o contrato com fundamento nesse incumprimento, deve ser o sinal entregue pela parte contrário ser restituído em singelo.

Quanto aos efeitos do sinal, entende-se que existe um efeito jurídico imediato que é a transmissão da propriedade da coisa entregue para o *accipiens*. POTHIER considera que a produção do efeito real apenas fica dependente de ser propriedade da coisa entregue o *tradens* e face à contraparte, numa obrigação de garantia.<sup>66</sup> Este efeito do sinal mostra-se perfeitamente compatível quando haja a constituição por uma coisa fungível, contudo quando o objecto do sinal for uma coisa não fungível já não é unânime.<sup>67</sup> Nesta situação, o contraente que recebeu o sinal, ficou titular do direito sobre a coisa que é objecto do sinal, o que torna difícil a obrigação de restituição no caso de incumprimento culposo do mesmo. Esta obrigação de restituição fica claramente afectada, visto o devedor ser o proprietário do bem. O contraente que recebeu o sinal do proprietário da coisa pode ter alienado ou onerado a mesma a um terceiro, sendo que a obrigação de restituição por via do incumprimento contratual ocorre quando a coisa já não se encontra no seu património.

ANA PRATA, sobre esta posição, defende que a transmissão de propriedade operada pela constituição do sinal, fica condicionada em relação á ineficácia do contrato, o que nos leva a fazer uma remissão para a propriedade condicional (artigo 272º a 274º). A autora considera que existe um direito de restituição, isto é, uma obrigação de restituir à parte fiel, as devidas indemnizações, que resultam da culpa do contraente.<sup>68</sup>

CUNHA GONÇALVES considera que a análise deve ser realizada dependendo do caso em concreto; o sinal, para este autor, era considerado como um depósito ou garantia de pagamento; e estando sujeito a restituição, a entrega deste não pode

---

<sup>66</sup> POTHIER – *Traité du contrat de vente*, in Oeuvres, Nouvelle édition par M. Dupin, Ainé, Tome premier, Bruxelles, 1829, pp. 400

<sup>67</sup> No direito romano, não existia qualquer restrição quanto à natureza da coisa que era o objecto da *arra*. Apenas exigia para a sua constituição, a transmissão da respectiva propriedade de forma a que impendesse sobre aquele que a recebia, com a função de a conservar.

<sup>68</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 772

converter quem o recebe em proprietário dele, quando o contrato for uma simples promessa, nos casos de coisas fungíveis.<sup>69</sup>

O sinal pode ser considerado como sendo uma cláusula real *quoad constitutionem* mas também ao mesmo tempo, pode ser considerado como sendo uma cláusula *quoad effectum*, em que o efeito translativo da propriedade depende de condição resolutiva, nas situações em que o haja incumprimento da parte que recebeu o sinal, ou suspensiva nos casos em que se verifique o incumprimento do contraente que entregou o sinal ou o cumprimento do contrato. Nas situações em que a convenção do sinal tenha uma eficácia real, então a sua validade está dependente do contraente que constitui o mesmo, tendo legitimidade para alienar a coisa.

Existe uma parte da doutrina que vai contra a eficácia real do sinal. Na doutrina italiana, M. TRIMARCHI considera que a natureza fungível da coisa dada como sinal não justifica o efeito real, na medida, que o efeito real não é necessário ao interesse das partes, nem aos escopos do sinal.<sup>70</sup>

Na nossa doutrina, PEDRO DE ASCESÃO BARBOSA diz-nos que o sinal pode ser constituído na compra e venda ou na promessa de compra e venda; na primeira situação, “a quantia entregue como sinal, salvo convenção em contrário, fica, logo, pertencendo ao vendedor, em propriedade, por que faz parte do preço a cuja entrega aquele já tem direito”; na segunda situação, “o promitente-vendedor deverá, salvo convenção em contrário, ser considerado um mero depositário do sinal, porque, não existindo ainda contrato definitivo, também não há pagamento.”<sup>71</sup>

Depois de ser constituído, o sinal pode produzir distintos efeitos consoante ocorrer o cumprimento do mesmo ou incumprimento de obrigações contratuais. Nas situações em que ocorre o cumprimento do contrato, a coisa prestada deve ser imputada na prestação devida ou restituída, quando a imputação não for possível, nos termos do artigo 442º, nº 1. Nos casos de incumprimento da obrigação, pode gerar-se uma eficácia penal, que está dependente da verificação de duas condições: a obrigação que foi incumprida tem de ser aquela pela qual o sinal foi constituído e por outro o

---

<sup>69</sup> CUNHA GONÇALVES – *Da Compra e venda*, cit, 363-364

<sup>70</sup> M.TRIMARCHI – *Caparra*, cit., 197-198

<sup>71</sup> PEDRO DE ASCENSÃO BARBOSA – *Do contrato-promessa*, pp. 195

incumprimento verificado tem de ser capaz de desencadear eficácia indenizatória convencional que o sinal reveste.

Ainda para problematizar mais um pouco a questão, resta-nos saber o que é necessário para que haja uma eficácia sancionatória do sinal. Será que basta um incumprimento parcial ou defeituoso cumprimento ou é necessário um total não cumprimento. Este problema deve ser analisado tendo em conta a proximidade funcional com a cláusula penal e parece-nos perfeitamente aceitável e justo que apenas um total incumprimento gere uma eficácia sancionatória do sinal, como pressuposto do artigo 442º, nº 2.

## **CAPITULO III**

### **ASPECTOS RELEVANTES DO SINAL NO CONTRATO- PROMESSA**

### **3.1. Quantia entregue no quadro da promessa de compra e venda**

#### **3.1.1 Regra geral: presunção de existência de sinal**

O sinal pressupõe a existência de uma convenção expressa ou tácita das partes nos contratos-promessa. O artigo 441º presume que “tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor. Esta presunção já era prevista no Código de Seabra, no artigo 1548º para os contrato de compra e venda, e esta permitia às partes afastarem esta presunção, se houvesse uma declaração a informar que a quantia entregue era um princípio de pagamento. ANA COIMBRA justifica a existência desta presunção através de dois fundamentos: “só com alguma incorrecção se pode falar-se de princípio de pagamento relativamente a uma obrigação ainda não constituída” e por outro lado “não seria curial presumir que a entrega de uma quantia, no momento de celebração dum contrato-promessa de compra e venda, pelo contraente que se obriga a comprar e aquele que se obriga a vender, corresponda a uma efectiva vontade bilateral de antecipar a execução de um contrato ainda não concluído.”<sup>72</sup>

A presunção legal afasta-se claramente da vontade contratual das partes, nas situações em que o valor entregue pelo promitente-comprador corresponde a uma determinada percentagem ou montante do preço ou mesmo até nos casos em que é o valor equivalente ao preço total.

O regime do sinal aplica-se, na falta de convenção, aos contratos bilaterais, não se devendo estender a sua aplicação às situações de promessas unilaterais de venda, obtidas por conversão de contratos-promessa de compra e venda, nos casos em que o promissário da venda, tenha entregue o montante ao promitente. Podemos alargar o leque quando aceitamos que a promessa unilateral de contratar, quando for remunerada, considera-se um contrato sinalagmático.<sup>73</sup>

A presunção do sinal não é só aplicada nos casos em que existe uma quantia entregue no tempo da celebração do contrato, mas também qualquer quantia entregue posteriormente, mesmo que seja a primeira vez ou reforço do sinal tendo em vista a presunção do sinal.

---

<sup>72</sup> ANA COIMBRA – *O Sinal, Conceito e regime no ordenamento jurídico actual*, Lisboa, Outubro, 1988, pp. 8-9-10

<sup>73</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 819-820

Sobre esta questão, a jurisprudência através do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 06 de Maio de 2004 e do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 17 de Abril de 2008, alega que “por vezes as partes qualificam expressamente a quantia pecuniária entregue, na data da celebração do contrato-promessa, como sinal e princípio de pagamento. Não se verifica qualquer motivo para afastar a presunção de que tal quantia em dinheiro tem carácter de sinal, tal como as restantes quantias posteriormente entregues.”<sup>74</sup>

Podemos ainda considerar que as somas entregues durante o período que vigora o contrato-promessa, mesmo que representem a totalidade do preço, devem ser havidas, em regra, como sinal.<sup>75</sup>

A jurisprudência volta a afirmar que “nada permite concluir que a presunção do sinal prevista no artigo 441º seja aplicável às quantias entregues no momento da celebração do contrato ou posteriormente, tendo em conta que tal normativo não estabelece qualquer discriminação temporal.”<sup>76</sup>

A presunção da existência de sinal, prevista no artigo 441º, tem uma natureza ilidível, em virtude de ser uma presunção *juris tantum*. As presunções legais são ilidíveis, mediante o artigo 350º, nº 2. A presunção do sinal prevista no artigo 441º mantém-se mesmo que no momento da entrega da quantia tenha sido acordado pelas partes atribuir uma função de antecipação ou princípio de pagamento. Nos casos em que a disposição legal não for proibitiva de qualquer prova que contrarie a presunção, então não é suficiente para ilidir a convenção de que a quantia tem carácter de antecipação de cumprimento.

Conclui-se assim, por outras palavras, que não serve para afastar a presunção, que as partes digam que o montante entregue constitui uma antecipação ou princípio de pagamento. A convenção, muito embora não consiga afastar o carácter de sinal, a lei não proíbe as partes de eliminarem este carácter, alegando que não desejam que a quantia entregue tenha um revestimento de sinal.

---

<sup>74</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>75</sup> GRAVATO MORAIS – *Contrato-Promessa em geral, Contrato-Promessa em especial*, cit, pp. 197

<sup>76</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 18 de Março de 2003 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

Quando falamos no contrato-promessa de compra e venda, consideramos que a soma entregue ao promitente-vendedor não tem natureza de sinal.<sup>77</sup>

ANA PRATA conclui dizendo “a presunção do artigo 441º, mantendo-se submetida à regra geral do artigo 350º, nº 2, tem a sua ilidibilidade limitada ou dificultada, dado que proíbe a sua elisão pela mera convenção de que a entrega tem uma outra função, a de princípio ou antecipação de pagamento.”<sup>78</sup>

### 3.1.2 Quantia entregue como sinal

O próprio artigo 441º prevê que qualquer quantia entregue pode ser considerada como sinal. A entrega tem de ser material ou simbólica, por via de tradição da coisa, tendo de esta estar em condições de ser utilizada pelo outro promitente. A entrega pode ser imediata, quando é realizada ao tempo da promessa, mas também pode ser posterior ao próprio contrato, nos casos em que a coisa não exista ao tempo da conclusão do negócio ou também porque foi acordado esta opção pelas partes.

Procuramos agora problematizar um pouco, no que toca à quantia entregue. Se consideramos a quantia em dinheiro, não nos resta dúvida em aceitarmos esta como havida como sinal; E se a coisa for diversa a dinheiro? Será, exemplificando, a entrega de um cheque considerada como sinal? A jurisprudência avança com algumas soluções. O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de Maio de 2003 aceita esta solução, considerando que deve ser considerada qualquer quantia entregue em dinheiro titulada em cheques.<sup>79</sup> Defendendo ainda esta posição está o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 6 de Novembro de 1990<sup>80</sup> e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27 de Outubro de 1998<sup>81</sup>. A jurisprudência não é unânime nesta posição, e alguma vai

---

<sup>77</sup> GRAVATO MORAIS – *Contrato-Promessa em geral, Contrato-Promessa em especial*, cit, pp. 198

<sup>78</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 823

<sup>79</sup> O referido acórdão refere que “se o pagamento é em prestações diferidas no tempo e os cheques são datados das datas de vencimento das prestações (vulgarmente chamado de cheques pré-datados), eles não representam, na contemporaneidade do contrato-promessa, quantias em dinheiro, mas promessas (ou garantias) de cumprimento das prestações nos respectivos vencimentos.” ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>80</sup> Este acórdão considera que “nem só o dinheiro é objecto de sinal, podendo sê-lo qualquer coisa, designadamente um cheque. Entregue este, está constituído o sinal.” ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>81</sup> Este acórdão defende que “é possível constituir o sinal por meio de cheque, sendo certo que a sua falta de provisão não o invalida.”

mesmo contra, alegando que os cheques entregues não têm natureza de sinal, mas sim apenas uma convenção do preço e sua forma de pagamento.<sup>82</sup>

O Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 13 de Outubro de 1987, diz-nos mesmo que “sendo o cheque uma ordem de pagar quantia determinada, a sua entrega não constitui, por si, o sinal, o que apenas se consegue com a sua cobrança.”<sup>83</sup>

Como já verificamos é dúbia a possibilidade da mera entrega do cheque, mesmo que não tenha provisão, ser havida como sinal ou não. CALVÃO DA SILVA<sup>84</sup> defende esta posição, enquanto que VAZ SERRA<sup>85</sup> é contra a aceitação do cheque sem provisão. Na minha opinião, a entrega de cheque de forma a pagar uma quantia no âmbito do contrato-promessa, reveste sempre o carácter de sinal. A utilização de cheque na via negocial é essencial e usual; o cheque sendo um título cambiável e endossável defende a teoria da aceitação.

A doutrina e jurisprudência maioritária convergem ao aceitar como objecto do sinal, uma quantia em dinheiro ou outra coisa fungível, justificando esta opção devido ao funcionamento do sinal em caso de incumprimento da obrigação: retenção ou restituição em dobro. Caso não fosse susceptível destas formas, uma das partes ficava prejudicada, na medida que o sinal não podia exercer a sua função penal ou penitencial. Esta corrente baseava-se no próprio direito romano, que já falava no *duplum* ou de *quadruplum* do sinal.

Entende-se assim, que o sinal deve ser constituído por uma coisa fungível. Porem existe uma possibilidade de as partes convencionares que o sinal pode ser constituído por coisa não fungível que não afecte o funcionamento e função do sinal, não havendo qualquer situação inválida, vigorando o princípio da autonomia das partes.

Também a doutrina, se refere sobre a natureza da coisa objecto do sinal. Entende-se que se abordamos o sinal presumido do artigo 441º, então o objecto do sinal tem de ser uma quantia pecuniária; nos restantes contratos-promessa, em que o sinal

---

<sup>82</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Maio de 2003 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>83</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>84</sup> Ver CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*

<sup>85</sup> VAZ SERRA – *Revista de Legislação e Jurisprudência*, 108º, 1975/1976, pp. 107

resulta da convenção das partes, nos termos do artigo 440º, podemos ter outro objecto que não a quantia monetária.<sup>86</sup>

A doutrina italiana ainda aborda a questão da constituição do sinal poder ser ou não uma cessão de créditos ou título de crédito ao portador. TRIMARCHI considera que não existe a possibilidade do sinal ser constituído por uma cessão de créditos, visto que a lei italiana admite a fungibilidade da coisa, mas também a aquisição do direito de crédito que não permitia a imediata relação material com o objecto da prestação. Outro dos argumentos vinculados é o facto de não ser actual e certa a satisfação do interesse do cessionário.<sup>87</sup>

Por outro, PIETRO GABBA considera que pode “dar-se como sinal um crédito, que tenha por objecto ou o pagamento de uma soma de dinheiro, ou a entrega de coisas móveis determinadas na sua espécie. Aquele, a quem queira dar-se em sinal tal crédito, deverá ser feita regular cessão deste e entregue o documento. Mas efectivamente obtido o crédito vem o sinal a ser constituído. É esta uma cessão *pro solvendo* e de sinal prestado só pode falar-se quando o débito cedido tenha sido satisfeito. Não acontecendo isto, o cessionário terá direito de pedir a resolução contratual por falta de prestação do sinal.”<sup>88</sup> Quanto aos títulos de crédito ao portador, esta opção é claramente rejeitada, excepto nos casos em que o título for tomado pelas partes como *res*.

### 3.2 Tradição da coisa

Nos contratos-promessa de alienação bilaterais, existe a possibilidade das partes convencionarem que o promitente-alienante entregasse ao promitente-adquirente a coisa a alienar, mesmo antes de o contrato prometido ser celebrado.

Esta convenção de antecipação da entrega da coisa ocorre com bastante frequência nos contratos-promessa de alienação onerosa, podendo também ser convencionado em outras promessas. Nos casos em que o promitente-alienante não efectuar a entrega da coisa no momento convencionado, poderá o promitente-adquirente

---

<sup>86</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 823

<sup>87</sup> M. TRIMARCHI – *Caparra – (diritto civile)*, in *Enciclopedia del Diritto*, Volume VI, pp. 194 apud ANA PRATA - *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 763

<sup>88</sup> PIETRO GABBA – *Della caparra in diritto italiano*, Milano-RomaNapoli, 1927 – pp. 12-13 apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 763

recusar de forma lícita o pagamento e resolver a convenção bilateral, sem ter necessidade de efectuar as obrigações decorrentes do contrato-promessa, não afectando assim o direito à indemnização que lhe possa ser atribuído.

O acto de entrega da coisa é sempre efectuado através de uma convenção, contudo ARTURO DALMARTELLO ainda vai mais longe ao afirmar que não basta um mero acto material ou unilateral, mas sim um acto complexo, em que estão presentes um acto volitivo de disposição receptícia e a vontade do outro sujeito de assumir aquele poder que lhe é atribuído.<sup>89</sup> A entrega antecipada da coisa objecto do contrato principal constitui um direito, que variará consoante a natureza ou função do direito que emergir no contrato definitivo.

No caso de este contrato ser de alienação ou oneração de um bem, contrato este com eficácia real, a antecipação da tradição deverá investir, em regra, o seu beneficiário na posse da coisa. Esta entrega antecipada da coisa ao promissário visa a faculdade deste de ter disponibilidade material da coisa, de forma a este se comportar e efectivar como titular do direito.<sup>90</sup>

Sobre esta matéria, CALVÃO DA SILVA diz que “a situação do promitente-comprador a quem a coisa foi entregue poderá ser de posse ou mera detenção, tudo dependendo de saber qual o *animus* que acompanha o *corpus*, salientando que da atribuição do direito de retenção nada de esclarecedor se pode retirar, pois este pode existir, e é mesmo regra que assim seja, sem que haja posse.”<sup>91</sup>

Por outro lado, RIBEIRO FARIA diz-nos que “a posse da coisa dada antecipadamente ao promitente-comprador seja uma posse condicional inteiramente dependente da celebração do contrato prometido de compra e venda... isto quer dizer que o promitente-comprador na pode recusar-se, nesse ínterim, à restituição da coisa ao promitente-vendedor, se este lha exigir, e, sendo assim, que não possa do mesmo modo usar de embargo de terceiros.”<sup>92</sup>

---

<sup>89</sup> ARTURO DALMARTELLO – *La consegna della cosa*, Milamo, 1950, pp. 107 a 110, apud ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 830

<sup>90</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 830

<sup>91</sup> CALVÃO DA SILVA – *Contrato-Promessa, Análise para reformulação do Decreto-Lei n° 236/80*, in *Sinal do Contrato-Promessa*, pp. 160-161, nota 55

<sup>92</sup> RIBEIRO FARIA – *Direito das Obrigações*, Vol. I, pp. 259-260, nota 1

### **3.3 Artigo 442º do Código Civil**

Como já verificámos no capítulo anterior ocorreu uma alteração legislativa introduzida pelo Decreto-Lei nº 389/86, de 11 de Novembro, que veio alterar o texto da norma do artigo 442º, relativa ao sinal. Esta alteração é muito criticada pela doutrina<sup>93</sup>, aparece ao nível da chamada técnica legislativa. Anteriormente a esta redacção, o sinal era regulado da mesma forma em todos os contratos (em geral), contudo o nº 2 deste novo artigo vem criar uma normativa especial em matéria de contrato-promessa, em matéria de sinal.

#### **3.3.1 Análise ao disposto no artigo 442º - nº 1 (cumprimento do contrato)**

Analisando ao pormenor o artigo 442º, nº 1, e admitindo a existência de um sinal, seja ele convencional ou penitencial, a coisa entregue deve ser imputada na prestação futura, que emerge do contrato definitivo, ou restituída, se a imputação não for possível.

Nos contratos-promessa, são estipuladas convenções pelas quais uma das partes se obriga a constituir sinal ou a reforçar o sinal já existente. Estas situações são consideradas como sendo promessas de constituição ou de reforço do sinal, aceitando a sua aplicação devido à sua natureza real, no momento em que tais promessas forem cumpridas. Se antes de haver esta fase, e se existir um incumprimento definitivo do contrato-promessa, então não há possibilidade deste funcionar, seja de forma indemnizatória ou penitencial. Apenas se poderá excluir este regime, nos casos em que as partes convencionarem o montante prometido (independentemente de existir entrega ou não), o montante da indemnização ou o preço da desistência do contrato. Exemplo deste regime é o contrato-promessa de compra e venda.

Nos casos em que se verifica o cumprimento do contrato, a coisa entregue a título de sinal, deve ser imputada na sua prestação, devendo ser efectuados os respectivos cálculos de forma a atribuir um valor final à prestação definitiva. Partindo do pressuposto que o sinal seja uma quantia em dinheiro, a prestação total do contrato é

---

<sup>93</sup> CALVÃO DA SILVA – *Contrato promessa, Análise para reformulação do DL nº 236/80*, Separata B.M.J. nº 349, Ano 1985, nº 12

o valor do sinal mais o valor que falta pagar, ou seja, para calcular o que falta prestar pelo promitente-comprador é o valor total da prestação menos o valor do sinal.

O nosso C.C. apresenta uma lacuna ao nível do sinal, ao não apresentar de forma clara o que pode ser o sinal. Parece-nos correcto afirmar que o sinal não tem de ser obrigatoriamente dinheiro, podendo ser também uma outra coisa fungível ou infungível. Esta lacuna é exposta de forma concreta ao fazermos a comparação do nosso Código Civil com o homólogo italiano, afirmando este que o sinal é uma soma de dinheiro ou uma quantidade de uma coisa fungível (artigo 1385º do mesmo diploma).

Esta situação pode levar-nos a um problema, quando a quantia entregue a título de sinal não é um valor em dinheiro, sendo que neste caso não existe a possibilidade, em regra, de imputação na prestação em falta. Como condenar então o não cumprimento da prestação devida nestes casos? A solução será a restituição do objecto do sinal.

### **3.3.2 Incumprimento do contrato (artigo 442º, nº 2)**

Quanto a este preceito do incumprimento, podemos analisar através de duas variantes: o incumprimento imputável ao *tradens* e o incumprimento imputável ao *accipiens*. No primeiro caso, se o incumprimento do contrato viesse do promitente-comprador (em regra) ou seja o autor do sinal, a sanção prevista na lei era a perda do sinal. Cabia ao *accipiens* o direito de fazer sua a coisa entregue. No segundo caso, de incumprimento do *accipiens*, a sanção aplicável era a restituição do sinal em dobro.

O legislador português, em diplomas de 1980 e 1986, vem criar uma inovação ao possibilitar ao promitente-comprador uma dupla escolha: poderá optar, em caso de incumprimento do sinal, pela restituição do mesmo em dobro ou em alternativa, o valor que esta tiver ao tempo do incumprimento.

A jurisprudência debate fortemente a questão da natureza do sinal na modalidade de sua restituição em dobro. A obrigação de cumprimento do sinal em dobro é considerada como uma “dívida pecuniária, sujeita ao princípio nominalista”. Esta é a posição por mim defendida, que também se encontra postulado em vários acórdãos dos diversos tribunais. Destaco assim a importância e contributo que deram os acórdãos do

Supremo Tribunal de Justiça, nos seus Acórdãos de 9 de Dezembro de 1993<sup>94</sup> e 6 de Julho de 1989.<sup>95</sup>

O que entendemos por restituição do sinal em dobro? Consideramos esta como sendo a soma de dinheiro multiplicada por dois, determinada através de critérios concretos, legais e seguros. A redacção do artigo 442º, nº 2 prevê uma possibilidade à parte que constitui o sinal nos casos de incumprimento do contrato. Pode neste caso “exigir como indemnização, em vez do dobro do sinal, se houver tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela.”. A doutrina debate a interpretação deste preceito, aludindo à posição da redacção deste artigo: será que se inclui esta a todos os contratos-promessa com tradição da coisa ou será que se conduz a promessa ao artigo 410º, nº 3.

Partindo da posição de CALVÃO DA SILVA<sup>96</sup>, consideramos que esta redacção se aplica a todos os contratos-promessa com tradição da coisa, seja qual for o objecto desse contrato. O mesmo autor apresenta dois motivos justificativos para a adopção desta tese: em primeiro lugar, a redacção do Decreto-Lei nº 379/86 apresenta um regime geral relativo ao contrato-promessa, não incluindo neste regime nenhuma norma especial ou de excepção para um tipo específico do contrato-promessa.

Por outro lado, a própria disposição das normas do C.C. indicava que se o legislador quisesse integrar esta redacção no artigo 830º, poderia ter sido feito no nº 3 e nº 4.

Ainda podemos abordar as situações em que está em causa uma obrigação pecuniária. Nestas, o não cumprimento da obrigação gera a mora para o respectivo devedor, pelo que o credor pode exigir o cumprimento da mesma e uma indemnização moratória, nos termos do artigo 806º, nº 1 e nº 2. Independentemente de ser ou não contrato bilateral, a promessa que foi assumida, não pode inferir na esfera do credor, um incumprimento da obrigação de restituição, de reforço ou de completar o sinal e resolver o contrato.

---

<sup>94</sup> Colectânea de Jurisprudência, 1993, III, pp. 170 e ss.

<sup>95</sup> Boletim do Ministério da Justiça, nº 389, pp. 556

<sup>96</sup> CALVÃO DA SILVA – *Contrato promessa, Análise para reformulação do DL nº 236/80*, Separata BMJ nº 349, Ano 1985, nº 12

### 3.3.3 Regime indemnizatório do artigo 442º

ANA PRATA<sup>97</sup> enuncia várias conclusões referentes ao regime indemnizatório dos danos previstos pelo incumprimento de um contrato promessa, por via da norma legal do artigo 442º. Em primeiro lugar, caso tenha existido sinal, a indemnização, em caso de incumprimento da obrigação principal, corresponde ao quantitativo do sinal. O sinal apenas fixa o valor da indemnização devida pelo não cumprimento da obrigação sinalizada, isto é, a obrigação principal inerente ao contrato; podemos também afirmar que caso estejamos perante o não cumprimento de obrigação secundária, o sinal funciona apenas penalmente.

Por outro lado, quando exista um contrato-promessa com sinal que tenha por objecto um contrato de transmissão ou constituição de um direito real sobre coisa entregue pelo promitente da alienação ou constituição de direito, a indemnização que cabe ao credor da transmissão ou constituição do direito, é feita através de uma escolha; o valor actual à data do não cumprimento do direito, com a dedução do preço convencional ou o valor atribuído pelo sinal.

Por fim, se existir um contrato-promessa em que não tenha sido constituído sinal e tenha existido tradição de coisa, o incumprimento por parte do promitente da alienação ou constituição do direito, possibilita ao credor o direito de exigir uma indemnização pelo valor actual do direito não transmitido ou constituído, deduzido o preço convencional.

MENEZES CORDEIRO<sup>98</sup> vai contra esta última posição na medida que considera que “a tradição é, em regra, um favor que o promitente alienante faz ao promitente adquirente.”. Para este autor, não existe qualquer tipo de relação entre o sinal e a qualificação do título jurídico da entrega antecipada da coisa. Entende, assim, que “o sinal como contrapartida remuneratória da prévia disponibilidade do bem, a sua não constituição nada diz só por si, sobre a natureza gratuita ou onerosa de tal antecipada disponibilidade. Podem as partes convencionar que o *accipiens* da coisa pagará, por conta do preço ou não ao *tradens* um quantitativo que não deva valer como sinal.”.

---

<sup>97</sup> ANA PRATA – *O Contrato-Promessa e o seu regime civil*, cit, pp. 880-881

<sup>98</sup> MENEZES CORDEIRO – *O novíssimo regime do contrato-promessa*, pp. 13

Sobre a questão indemnizatória, a doutrina apresenta diversas posições relevantes. Desde logo, ANTUNES VARELA<sup>99</sup> considera que “a concessão deste valor indemnizatório ao contraente fiel a quem a coisa houvesse sido traditada significava a atribuição ao contrato-promessa dos efeitos que decididamente o aproximam do contrato definitivo.”.

Por outro lado, A. L. GONÇALVES defendia que o direito indemnizatório devia ser medido pelo valor da coisa nas situações em que existia tradição da coisa mas também, nas situações em que o comprador tem a faculdade de execução específica, na medida, que a confiança criada ao promitente-comprador não é “menos forte pelo contrário”.<sup>100</sup>

CALVÃO DA SILVA apresenta os motivos justificativos para a atribuição da fixação de um quantitativo indemnizatório legal, que são a desvalorização da moeda, a inadequada sanção indemnizatória do sinal em dobro, a forte expectativa da estabilização do negócio e a situação do facto socialmente atendível pela tradição da coisa.<sup>101</sup>

ALMEIDA COSTA justifica que com a actualização da indemnização, “procura desencorajar a resolução ou violação do contrato por motivos especulativos e os casos em que a lei contempla – isto é, tendo havido constituição de sinal e tradição da coisa – caracterizam-se pela criação de uma forte confiança na estabilidade ou caracterização do negócio.”.<sup>102</sup>

### 3.4 Valor da coisa

Relativamente a este ponto, começamos por analisar o disposto por CALVÃO DA SILVA<sup>103</sup>, onde alega que se mantém a “*traditio rei* como requisito do direito ao valor da coisa ou do direito a constituir ou transmitir sobre ela.”.

---

<sup>99</sup> ANTUNES VARELA – *Anotação*, in R.L.J. n.º 3723, pp. 192

<sup>100</sup> A.L. GONÇALVES – *À volta do contrato-promessa*, pp. 327

<sup>101</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e contrato-promessa*, cit, pp. 159 a 162

<sup>102</sup> ALMEIDA COSTA – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 283

<sup>103</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 108

Por outro lado, ANTUNES VARELA<sup>104</sup> considera que ainda há a possibilidade de existir direito ao valor da coisa nos contratos-promessa sem tradição da coisa.

Outra questão a analisar neste capítulo, é a tese defendida por VASCO XAVIER<sup>105</sup> sobre o valor da coisa no momento do incumprimento. Para este autor, apenas deverá ser deduzido ao valor da coisa o montante do preço acordado. CALVÃO DA SILVA<sup>106</sup> limita esta tese, ao considerar que esta não deve ser interpretada à letra. Analisando a norma legal do artigo 442º, nº 4, refere uma situação de aumento do valor da coisa ou do direito à do não cumprimento.<sup>107</sup> Pode ocorrer um aumento do valor da coisa desde a data da celebração do contrato e a data do incumprimento do mesmo. Como podemos definir este aumento? Será a diferença entre o valor actual da coisa e o preço convencionado no contrato celebrado.

CALVÃO DA SILVA interpreta esta norma legal através duma equiparação do nº 2 do mesmo artigo, relativamente ao direito do valor da coisa.<sup>108</sup> O mesmo artigo 442º, nº 4 vem a esclarecer que a parte que beneficia da promessa que não é cumprida, deve ser ressarcido pelos danos causados pela não realização do contrato. Como se calcula o prejuízo deste dano sofrido pelo contraente não faltoso?

ALMEIDA COSTA<sup>109</sup>, e na minha opinião bem, alega que será a diferença entre o preço convencionado e o valor da coisa no momento do incumprimento.<sup>110</sup>

Contudo, esta regra não é encarada como princípio geral, na medida que o aumento do valor da coisa não engloba vários pontos como danos emergentes, lucros

---

<sup>104</sup> ANTUNES VARELA – *Das obrigações em geral, I*, cit, pp. 283

<sup>105</sup> A tese defendida por VASCO XAVIER foi apoiada fortemente pela doutrina, principalmente por ALMEIDA COSTA e GALVÃO TELLES.

<sup>106</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 108

<sup>107</sup> Além da nossa posição que defende a aplicação desta tese, a doutrina e a jurisprudência apoiam a mesma, através de CALVÃO DA SILVA e os Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23 de Junho de 1995 e do Supremo Tribunal de Justiça, de 12 de Janeiro de 2010 (em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>108</sup> Sobre esta questão, a doutrina diverge. ALMEIDA COSTA concede uma imposição legal que “se atenda sempre ao valor objectivo à data do incumprimento, pois, embora haja uma violação da promessa, não se justifica o locupletamento à custa do contraente faltoso.” (ALMEIDA COSTA - *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 119, pp. 351). VASCO XAVIER considera que esta posição serve para evitar “um regime claramente desrazoável – e, mais do que isso, de insuportável iniquidade -, pois importaria um injustificável enriquecimento do contraente insatisfeito.” (VASCO XAVIER – *Contrato-promessa*, cit. pp. 34)

<sup>109</sup> ALMEIDA COSTA, na *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 119, pp. 351

<sup>110</sup> A jurisprudência, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 12 de Janeiro de 2010, considera o seguinte texto: “ o valor da coisa, ao tempo do incumprimento, a que o promitente-comprador tem direito, como indemnização compensatória, significa que esta se fixa pelo valor intercalar da coisa, ou seja, subtraindo-se ao valor da coisa, no momento do incumprimento, o valor da coisa, da data da celebração do contrato-promessa, aditando-se, seguidamente, o montante do sinal.”. ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

cessantes e outros prejuízos causados.<sup>111</sup> Voltando um pouco atrás da norma do artigo 442º, o nº 2 prevê uma dupla possibilidade: de um lado, a indemnização através do pagamento do dobro do sinal, nos casos em que não há “*traditio rei*” da coisa e por outro, o dobro do sinal ou o valor da coisa, no caso de existir “*traditio rei*”. Parece-nos claro que nos casos em que existir a tradição da coisa, o credor (contraente lesado) pode exigir o dobro do sinal, em detrimento do valor da coisa, cabendo esta opção ao credor. Pode o tribunal exigir o pagamento do valor da coisa? Recorrendo à norma legal do CPC, no artigo 661º, nº 1, não é possível este pagamento; optando o credor pelo pagamento do valor da coisa, o tribunal não pode à margem dessa escolha, condenar o contraente faltoso à restituição do sinal em dobro.

### **3.5 Referência à execução específica (artigo 442º, nº 3)**

A redacção deste artigo é bastante polémica e discutida no seio da nossa doutrina, considerada mesmo como inadequada e injustificada a sua formulação. A primeira parte da norma do nº 3 diz-nos que nos casos previstos no nº 2, o contraente não faltoso pode requerer a execução específica do contrato.

O recurso à execução específica deriva sempre de um atraso no cumprimento ou provisório incumprimento, em que o credor lança mão dele para evitar o incumprimento final ou na falta de cumprimento definitivo, porque ainda é possível e útil para si o resultado prático do cumprimento retardado.<sup>112</sup> Começamos logo por relembrar que o nº 2 do artigo 442º diz respeito a todos os contratos e não exclusivamente ao contrato-promessa, enquanto que o artigo 830º diz apenas respeito à execução específica dos contratos-promessa. O legislador foi pouco feliz na redacção deste artigo, devendo sim restringir a aplicação generalista do texto legal e aplicá-lo na justa e exacta medida do contrato-promessa. Assim, deveríamos ter como redacção, que relativamente aos contratos-promessa previstos no nº 2, o contraente faltoso poderia (caso não optasse pela indemnização) requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830º. Seria então a tradição da coisa, um pressuposto de execução específica?

---

<sup>111</sup> Esta posição é defendida pela maior parte da doutrina, na qual eu me incluo, bem como VASCO XAVIER e CALVÃO DA SILVA.

<sup>112</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 116

A resposta é claramente não, em virtude da indemnização ser baseada na retenção do sinal ou restituição do mesmo em dobro, não sendo obrigatório a entrega antecipada do objecto contratual do contrato.<sup>113 114</sup>

Outra questão que temos de analisar neste nº 3, é os termos sobre os quais é feita a execução específica. Será que esta pode ser afastada pelos contraentes? Se atendermos a este nº 3 do artigo 442º, as partes não podem afastar o recurso à execução específica; logo qualquer forma de cláusula contrária a esta, seria sempre nula, independentemente de haver sinal ou tradição da coisa. Contudo, recorrendo à norma que regula a execução específica do contrato-promessa (artigo 830º), esta possibilita o afastamento da execução específica através da convenção das partes, sendo uma presunção ilidível a existência de sinal ou de uma pena para os casos de incumprimento.

GALVÃO TELLES diz-nos que “o sinal, afastando a execução específica, proporciona ao promitente ou promitentes a possibilidade material de não cumprir, visto não poderem ser forçados a celebrar o contrato definitivo, a outorgar a escritura de compra e venda, e não haverá, por definição, lugar a uma sentença que faça as vezes do contrato definitivo. Mas uma coisa é a possibilidade material de não respeitar um vínculo subsistente, outra o direito de desfazer esse vínculo, uma é o arrependimento como mero facto, outra o direito ao arrependimento.”<sup>115</sup>

O artigo 830º, nº 1 e nº 2 prevê a existência do direito à execução específica nos casos em que há falta de convenção em contrário, não exigindo como requisito da execução específica a tradição da coisa do objecto previsto no contrato. Não faz muito sentido a opção realizada pelo legislador ao integrar o recurso à execução específica no artigo 442º, devendo apenas expressar o recurso à execução específica do contrato-promessa na norma legal do artigo 830º e o sinal no artigo 442º.

A execução específica funciona no plano funcional como sendo a mesma coisa que a acção de cumprimento, dirigindo-se apenas para a condenação do devedor no adimplemento da prestação.

---

<sup>113</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato Promessa*, cit, pp. 117

<sup>114</sup> A jurisprudência consagrou esta posição através dum assento do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de Dezembro de 1989: “a *traditio rei* apenas condiciona a indemnização traduzida no aumento do valor da coisa, mas não já a execução específica... o direito à execução específica não depende de ter havido tradição da coisa, objecto do contrato-promessa, para o promitente-comprador.”. (*Boletim do Ministério da Justiça* nº 392, pp. 139 e ss.)

<sup>115</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 122-123, nota 1

O credor obtém um cumprimento funcional da promessa, ou seja, o resultado prático do cumprimento, podendo mesmo ser contra a vontade do promitente faltoso, sem recorrer ao processo executivo. A acção de execução específica pode prescindir da culpa e do dano como requisitos, apenas exige como pressuposto, a mora ou o atraso do cumprimento da obrigação de contratar, mesmo que não seja imputável ao devedor faltoso. Não haverá lugar à execução específica, quando a ela se oponha a natureza da obrigação assumida (artigo 830º, nº 1).

## **CAPITULO IV**

### **INAPLICABILIDADE DO REGIME DO SINAL À MORA**

#### 4. Inaplicabilidade do regime do sinal à mora

O artigo 442º, nº 3 determina que “se o contraente faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, como se estabelece no número anterior, pode a outra parte opor-se ao exercício desta faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no artigo 808º.”. Esta formulação transcreve a ideia de aplicabilidade do regime da mora da faculdade reconhecida ao *tradens* do sinal (contraente faltoso) de exigir o aumento do valor da coisa. Será possível? Para analisar esta questão, será necessário verificar determinadas circunstâncias relativas a este regime, analisando este nº 3.

Quando falamos em deixar de cumprir a obrigação, estamos a falar num incumprimento definitivo, pressuposto este essencial para a perda do sinal pelo *tradens*. Este tem a faculdade de exigir a restituição do sinal entregue por duas vias: como sendo uma resolução por incumprimento, no caso do sinal confirmatório ou da desistência do contrato pelo exercício do direito de arrependimento, no caso do sinal ter um carácter penitencial. Acresce ainda, que além disso, é entregue uma quantia de montante igual ao sinal como sendo indemnização compensatória pré-regulada anteriormente ou preço. Associando este regime à mora e à execução específica, o promitente-comprador teria a obrigação de pagar um preço convencionado, no qual o sinal entregue seria atribuído.

Relativamente à faculdade que cabe a uma das partes de optar pelo valor da coisa, está concretamente ligada à resolução do contrato-promessa, acompanhado da *traditio rei*. Esta posição foi defendida fortemente pela estipulação prevista no preâmbulo do Decreto-Lei nº 236/80, que relativamente à resolução, considerava que a perda ou restituição do sinal em dobro era possível; existindo tradição da coisa para o promitente-comprador, então a indemnização devida por causa da resolução do contrato pelo promitente-vendedor tem de ter o valor que tinha, a coisa no momento do incumprimento. Concede ainda a possibilidade ao promitente-comprador de ter um direito de retenção sobre a coisa.

O artigo 442º, nº 3, oferece-nos uma alternativa, podendo o contraente não faltoso recorrer à execução específica, nos termos do artigo 830º. Esta possibilidade é uma alternativa ao direito de resolução e indemnização compensatória, prevista no número anterior.

A execução específica é uma solução pela qual o credor (promitente-comprador) opta, se ainda for possível ou útil para a sua pessoa, pelo cumprimento da obrigação. Este só opta pelo regime da execução específica nos casos de mora ou inadimplemento provisório, nos casos em que o artigo 830º assim o permitir, com o objectivo de evitar o incumprimento definitivo. Por outro lado, verificado o incumprimento definitivo, não faz sentido falar numa execução específica, devendo o credor recorrer à resolução do contrato. O artigo 442º, nº 3 é uma norma completamente descontextualizada, na medida em que não acrescenta nada ao artigo 830º relativo à execução específica e também porque a execução específica funciona no caso de incumprimento definitivo em alternativa ao direito de resolução e consequente indemnização.

A doutrina considera que a formulação do artigo 442º, nº 3 teve imensas dúvidas suscitadas pela nossa doutrina. MENEZES CORDEIRO entende que a oponibilidade do promitente faltoso à indemnização pelo aumento do valor da coisa é justa e razoável, na medida que esta é uma excepção do cumprimento do contrato-promessa. Esta posição assenta particularmente em dois pilares; de um lado a concepção que a exigência de sinal não é uma resolução, mas sim uma extinção dos deveres de prestar. O segundo pilar defende que o incumprimento definitivo não é resolução, mas sim um passo para que surjam institutos como a execução específica e a indemnização.<sup>116</sup>

O texto actual da nossa lei prevê duas possibilidades: de um lado, o promitente fiel escolhe a indemnização em função do aumento do valor da coisa; o promitente fiel (cumpridor) verifica que existe um incumprimento definitivo do contrato por causa imputável ao outro promitente, e tem interesse em exigir uma indemnização actualizada. Por outro lado, o promitente faltoso pode opor-se à pretensão da contraparte, oferecendo-se para cumprir a promessa, não querendo assim, ser onerado com uma indemnização superior ao dobro do sinal. Numa conjugação de interesses, dá-se uma prevalência ao último.

GRAVATO MORAIS acolhe a posição que consiste na repriminção da execução específica ou melhor de um equivalente funcional, em relação a um contrato já definitivamente incumprido. Na hipótese prevista no artigo 442º, nº 3, 2ª parte do C.C. não existe qualquer sanção para o promitente faltoso, sendo este sim beneficiado,

---

<sup>116</sup> MENEZES CORDEIRO – O novíssimo regime do contrato-promessa, Estudos de Direito Civil, Vol. I, pág. 86-87

excepto nos casos em que o legislador desse preferência ao dobro do sinal, vendo esta segunda situação como provisória ou secundária, retirando a primazia ao promitente faltoso.<sup>117</sup> A favor desta posição, seria fácil dizer que caso existisse permissão da oponibilidade, isto seria visto como um duplo prémio para o faltoso, além da própria inexecução, na medida que este tinha vantagem ao não efectuar o pagamento de uma indemnização superior e também insistia numa penalização do promitente fiel.

Por outro lado, ANTUNES VARELA critica fortemente este nº 3, dizendo que este consagra a existência de diversos defeitos graves: “insere-se na regulamentação do sinal um preceito que teria o seu lugar próprio na subsecção que trata da promessa de contratar; dá-se à disposição legal uma forma que parece cobrir todos os contratos-promessa com tradição da coisa, quando, pelo espírito da lei e pelo contexto da disposição, esta se circunscreve aos contratos-promessa de compra e venda previstos no nº 3 do artigo 410º; alude-se à tradição da coisa objecto do contrato-promessa, esquecendo-se que o objecto do contrato-promessa é um facto e que a coisa só pode constituir objecto do contrato-promessa.”<sup>118</sup>

O artigo 442º, nº 4 prevê que a indemnização devida ao não cumprimento do contrato é uma de várias situações: o aumento do valor da coisa ou do direito, a perda do sinal ou o pagamento do sinal em dobro. Não existirá outra qualquer indemnização devida, na ausência de estipulação em contrário. A inclusão desta norma na nossa legislação ampliou o leque de opções de sanções previstas para aplicar aos casos de inadimplemento do contrato, cujo cumprimento deveria ter sido efectuado através do sinal. No caso de existir um cumprimento do contrato, o sinal deve ser imputado na prestação devida ou restituído, nos casos de não ser possível a imputação. CALVÃO DA SILVA refere que “não cabe um sinal moratório cumulável com o cumprimento, nem, portanto, a opção pelo valor da coisa, faculdade conferida ao promitente-comprador em vez do sinal dobrado, como actualização deste.”<sup>119</sup>

Ainda relativamente ao direito de retenção, não faz sentido conjugar este preceito ao regime da mora, em que o promitente-comprador (beneficiário da promessa) que obteve a tradição da coisa, não estar sujeito a entregar essa mesma coisa. Um dos

---

<sup>117</sup> GRAVATO MORAIS – *Contrato Promessa em geral, Contrato Promessa em especial*, cit, pp. 219 e 220

<sup>118</sup> ANTUNES VARELA – *Código Civil Anotado*, Vol.I, cit, pp. 420

<sup>119</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal do Contrato-Promessa*, cit, pp. 120

pressupostos da resolução do contrato-promessa, é a entrega da coisa; o direito de retenção é nada mais do que uma garantia real do crédito pelo incumprimento do contrato. A faculdade de exigir o valor da coisa ocorre apenas em sede de incumprimento definitivo e não nos casos de mora. No que toca a esta matéria, o próprio C.C. de 1966, alterou substancialmente o nosso regime, na medida, que consagrou a figura da execução específica e também porque a simples mora não dá origem à resolução do contrato, exigindo-se sim um inadimplemento grave ou extremamente lesivo que leve a não existir mais interesse do credor na manutenção do vínculo contratual, causado directamente pela conversão da mora em incumprimento definitivo.

Sobre a inaplicabilidade do regime do sinal à mora, a doutrina, principalmente por GALVÃO TELLES esclarece que “o sinal vale como cláusula penal compensatória, que supõe a rescisão do contrato-promessa por incumprimento definitivo, não sendo cumulável com realização forçada (específica) do mesmo contrato. Não vale como cláusula penal moratória, isto é, para o caso de simples mora, não convertida em incumprimento definitivo nos termos do artigo 808º... com o pedido de execução específica poderá cumular-se o pedido de indemnização moratória, pelos prejuízos sofridos com o atraso na efectiva da promessa.”.<sup>120</sup> Ainda relativamente à função do sinal, este autor refere que “o sinal desempenha uma função específica, equivalente à da cláusula penal (compensatória), qual seja a de constituir a prefixação convencional da indemnização a satisfazer, pela parte que deixe de cumprir (definitivamente) o contrato, à outra, no caso de esta resolver o mesmo contrato com base nessa falta de cumprimento.”.<sup>121</sup>

Sobre esta matéria, ANTUNES VARELA diz-nos que “a perda do sinal é uma sanção sempre colimada à falta de cumprimento da obrigação daquele que o constitui.”.<sup>122</sup> Distintamente, aparece um autor, que na sua formulação, é um crítico do regime da figura do sinal, CUNHA GONÇALVES. Este autor reforçava “ a ideia de inexequibilidade *in natura* do contrato-promessa, por se entender estar em causa uma

---

<sup>120</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 95 Nota 2

<sup>121</sup> GALVÃO TELLES – *Direito das Obrigações*, cit, pp. 128-129-130

<sup>122</sup> ANTUNES VARELA – *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 119, pág. 216

obrigação de *facere* infungível e incoercível, sujeita a regra *memo praecise potest cogi ad facturum.*”.<sup>123</sup>

Na minha opinião, esta posição é desajustada, porque não está provado que a mora do outro contraente não está demonstrada, para este estar a recusar o sinal ou exigir a restituição do mesmo em dobro. Porém, para este autor, qualquer uma das partes pode vir a requerer a mora da outra de forma a resolver o contrato, podendo assim recusar o sinal ou exigir a sua restituição no dobro, conforme for a pessoa que não cumpriu, sem necessidade de incluir qualquer forma provatória ou de discussão, bem como os motivos da não continuação do contrato.<sup>124</sup>

A inaplicabilidade do regime legal em caso de simples mora vem sendo reforçada nos acórdãos emanados pela nossa jurisprudência. A título de exemplo, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27 de Outubro de 2009 (Processo nº449/09.YFLSB.C1.S2) diz-nos que “ a simples mora não é suficiente para desencadear o mecanismo indemnizatório do sinal, que pressupõe o incumprimento definitivo do contrato-promessa.”.<sup>125</sup> O mesmo Supremo Tribunal de Justiça, no seu acórdão de 12 de Janeiro de 2010 (Processo nº 628/09.3YFLSB) alega que “a mora não confere o direito à resolução do contrato; só o incumprimento definitivo e culposos dá lugar às cominações previstas no art. 442º, nº 2, não bastando, para o efeito, a simples mora.”.<sup>126</sup> O regime previsto no sinal não é possível ser aplicado nos casos em que existe uma simples mora; a resolução do contrato-promessa, bem como as sanções de perda do sinal ou restituição em dobro só ocorrem nos casos em que existe inadimplemento definitivo do contrato.<sup>127</sup>

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 2 de Fevereiro de 2006 prevê que “só o incumprimento definitivo confere ao outro contraente o direito de resolver o contrato, constituindo o inadimplente na obrigação de indemnização que, no âmbito do

---

<sup>123</sup> CUNHA GONÇALVES – *Tratado do Direito Civil*, VIII, pp. 401

<sup>124</sup> A doutrina italiana discute bastante a figura do sinal, e a sua respectiva relação com a mora. Assim, para TRABUCCHI (TRABUCCHI – *Istituzioni di diritto civile*, 28ª Edição, Pádova, 1986, pp. 618) e DISTASO (DISTASO – *I contratti in generale*, II, 1966, pp. 793), “ o sinal é entregue só para o incumprimento e não para o atraso no cumprimento. Na mesma posição, defendia que o atraso na execução ou cumprimento da prestação não tem relevância para a entrega do sinal está D’AVANZO (D’AVANZO – *Caparra*, In *Novissimo Digesto Italiano*, II, pp. 895)

<sup>125</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>126</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>127</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de Setembro de 2009 (Processo nº 170/09.2YFLSB), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

contrato-promessa, se calcula nos termos do art. 442º, nº 2 do Código Civil: perda do sinal ou restituição do sinal em dobro.”.<sup>128</sup> Não é apenas o Supremo Tribunal de Justiça que tem elaborado acórdãos sobre a matéria; os tribunais de segunda instância também defendem esta posição elencada. O Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 19 de Março de 2009 (Processo nº 10519/08-8) alega que “a simples mora não dá origem à resolução do contrato, requerendo-se um inadimplemento suficiente grave ou significativo que justifique o desaparecimento do interesse do credor na manutenção do contrato ou pela conversão da mora em incumprimento definitivo.”.<sup>129</sup> Também o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 28 de Junho de 2007 (Processo nº 1144/07-1) prevê que “no contrato-promessa, a simples mora não legitima a resolução impondo-se a sua translação em incumprimento definitivo, em harmonia com o disposto no art. 808º do Código Civil.”.<sup>130</sup>

#### **4.1 Crítica à formulação do artigo 442º, nº 3 do Código Civil**

O artigo 442, nº 3 prevê uma norma completamente descontextualizada e contrária às restantes normas. Não conseguimos entender a razão que levou o legislador a conferir ao contraente faltoso a possibilidade de se opor à faculdade de ter de pagar o aumento do valor da coisa ou do direito, podendo assim, cumprir a promessa, salvo o preceito previsto no artigo 808º. A doutrina portuguesa criticou bastante a formulação deste nº 3.

BATISTA MACHADO questiona que “depois de ter chegado ao poder do devedor ou ao seu conhecimento uma declaração nestes termos, o mesmo devedor já não pode cumprir e o próprio credor deixa de poder exigir o seu cumprimento.”.<sup>131</sup> Acresce ainda que nos casos em que existe recurso ao sinal, exigindo o mesmo em dobro ou o aumento do valor da coisa, ocorre a conversão da mora em incumprimento definitivo, com a declaração à contraparte. As próprias redacções do artigo 442º, nº 2 e nº 3 prevêem as sanções vistas anteriormente (sinal em dobro ou aumento do valor da coisa) que estão interligadas à resolução do contrato. Este nº 3 só vem contra as normas

---

<sup>128</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>129</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>130</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>131</sup> BATISTA MACHADO – *Pressupostos da resolução*, cit, pp. 379-380

anteriores, dar a possibilidade de um dos contraentes se opor, através do cumprimento da promessa.

Esta formulação prevista no nº 3 apresenta uma base de sustentabilidade prevista na doutrina de dois autores: VASCO XAVIER e MENEZES CORDEIRO. Para MENEZES CORDEIRO, “o promitente-comprador que exigisse o valor da coisa, o promitente-vendedor poderia sempre oferecer-se para cumprir o contrato-promessa, antecipando-se à execução específica ex artigo 830º, entendendo que o promitente-comprador, no caso de aquisição de habitação, nunca perderia o interesse na prestação.”.<sup>132</sup> VASCO XAVIER diz-nos que “o incumprimento definitivo do promitente-vendedor (mesmo nos contratos relativos à habitação), de modo a ser legítimo à contraparte recusar a oferta da tardia celebração do contrato prometido.”.<sup>133</sup> Que sintetizam estas duas posições? Estas consideram que o promitente-vendedor tem a possibilidade de se oferecer para o cumprimento da sua promessa, salvo nos casos em que se aplica o artigo 808º. Parece-me que a teoria apresentada por VASCO XAVIER, não pode ser considerada válida, na medida que caso o promitente-comprador opte pela exigência do valor da coisa, não é possível ao promitente-vendedor dissimular esta opção feita. Certo seria dizer que de acordo com as normas do nº 2 e nº 4, o promitente-comprador só pode escolher a opção de exigência do valor da coisa, nos casos de resolução ou extinção da promessa, ocorrendo assim um incumprimento definitivo, sendo a mora convertida num inadimplemento nos termos do artigo 808º.

#### **4.2 A exceção do Artigo 808º do Código Civil**

Ainda voltando a analisar o nº 2 do artigo 442º e a opção do aumento do valor da coisa, concluímos mais uma vez, não entendemos a possibilidade dada ao promitente faltoso de conseguir fazer o cumprimento da sua prestação; esta está vinculada à questão do incumprimento definitivo e da opção da resolução do contrato feita pelo promitente-comprador, acompanhada do valor da coisa, substituindo assim a indemnização do sinal em dobro.

---

<sup>132</sup> MENEZES CORDEIRO – *O novo regime do contrato-promessa*, cit, pp. 39

<sup>133</sup> VASCO XAVIER – *Contrato-promessa*, cit, pp. 39

Resta-nos agora observar o disposto no artigo 808º. O promitente faltoso pode oferecer-se para cumprir a promessa resolvida, contudo o outro contraente pode legitimamente recusar este pedido, invocando sempre o incumprimento definitivo como sendo a causa de fundamento do direito de resolução. CALVÃO DA SILVA ainda acrescenta que é “inadmissível que possa oferecer-se (ou exigir-se) o adimplemento de um contrato resolvido pelo exercício do direito potestativo. E sendo o direito potestativo o poder jurídico de, por um acto livre de vontade só por si ou integrado por decisão judicial, produzir efeitos jurídicos que inelutavelmente se opõem à contraparte – contraparte que se encontra em estado de sujeição -, não faz sentido reconhecer ao promitente remisso a dita excepção do cumprimento do contrato-promessa.”<sup>134</sup>

MENEZES CORDEIRO aponta uma solução que me parece justa ao afirmar que o incumprimento definitivo dificulta a excepção do cumprimento como forma de deter a exigência de aumento da coisa. Para o autor, “no domínio do contrato-promessa, compreende-se que o promitente fiel possa perder objectivamente e perante a mora, o interesse na celebração do contrato definitivo. Quando isto se verifica, não faz sentido sujeita-lo à oferta do promitente faltoso, caso, afinal, este decidisse cumprir.”<sup>135</sup>

Sobre esta questão, ANTUNES VARELA considera que, mesmo existindo perda do interesse do credor, a norma legal, no caso de mora, pode fixar um prazo razoável ao devedor para cumprir a promessa, sob pena da prestação não ser cumprida e não em mora apenas. Diz ainda que “não se admitindo o recurso do credor à resolução pelo simples facto da mora, impõe-se a solução consagrada no artigo 808º, nº 1, como substituto de execução forçada.”<sup>136</sup> A única coisa que o devedor pode fazer é tentar chegar a acordo para discutir a razoabilidade do prazo que o credor fixou, de forma a alcançarem uma plataforma de entendimento entre ambos.

Uma questão duvidosa no seio da doutrina surge quando perguntamos se a excepção do cumprimento da promessa pode vir a ser invocada em caso de mora. CALVÃO DA SILVA considera que não, já que o promitente-comprador pode optar pelo aumento do valor da coisa, apenas nos casos em que exista o direito de resolução ou extinção do contrato por via de um incumprimento.<sup>137</sup>

---

<sup>134</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato-Promessa*, cit, pp. 143-144

<sup>135</sup> MENEZES CORDEIRO – *A excepção do cumprimento do contrato-promessa*, cit, pp. 5-6

<sup>136</sup> ANTUNES VARELA – *Código Civil Anotado*, Vol.II, cit, pp. 71

<sup>137</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e Contrato-Promessa*, cit, pp. 144-145

Por outro lado, MENEZES CORDEIRO considera que a resposta é positiva, na medida que o artigo 808º não é anterior ao funcionamento do sinal. O sinal opera, seja qual forem os prazos que sejam dados para que o credor possa cumprir ou não a promessa. Quando existe um sinal, o credor não pode exigir mais do que o valor previsto no sinal.<sup>138</sup>

Para este autor, o artigo 442º é apenas aplicado aos casos de mora e não às situações de inadimplemento definitivo. Por sua via, o artigo 808º permite passarmos de um período de incumprimento definitivo para conceder a possibilidade do credor recorrer a meios executivos. Esta corrente não parece ser a mais aceite, na medida que o recurso ao cumprimento e a execução específica só funcionam aquando da mora ou provisório incumprimento, tentando assim evitar o incumprimento definitivo, através do cumprimento posterior (atrasado). O recurso à norma legal do artigo 808º tem como finalidade a conversão da mora em impedimento definitivo, que leva o credor a poder recorrer ao direito de resolução do contrato. Nos contratos-promessa, em que existir a figura do sinal, o recurso do credor será sempre para o artigo 442º, nº 4.

#### **4.2.1 Figuras da declaração antecipada de não cumprimento, cláusula resolutive expressa e termo essencial**

Em primeiro lugar, teremos de analisar a declaração antecipada de não cumprimento. Neste caso, o promitente-vendedor informa o promitente-comprador, antes da data do vencimento da obrigação, que não tem vontade de cumprir o contrato-promessa. Quais as consequências desta declaração? Começa logo por existir o vencimento imediato da obrigação em causa, com o promitente-comprador a poder exigir o cumprimento da mesma, sem ser necessário a constituição em mora, através de interpelação. A declaração antecipada de não cumprimento equivale a um incumprimento, que gera automaticamente a mora, podendo ocorrer legitimamente a utilização do direito de resolução, desde que a declaração expresse concretamente uma vontade de não querer ou poder cumprir o contrato. Entende-se assim, que esta declaração de não cumprimento corresponde a um incumprimento por diversas razões.

---

<sup>138</sup> MENEZES CORDEIRO – *A excepção do cumprimento do contrato-promessa*, cit, pp. 5-6

A primeira razão está relacionada com a vontade expressa do devedor informar que não pode ou não tem interesse na prossecução do contrato antes da data do vencimento da promessa; não faz qualquer sentido fazer esperar o credor até à data do cumprimento da promessa para este accionar os meios jurídicos que dispõe (direito de resolução), seria assim uma perda de tempo e poderia até ter consequências mais graves para o devedor. Como segunda razão invocada, rege-se pelo princípio da boa-fé dos contratos, no cumprimento de obrigações estão inerentes regras/deveres de conduta entre as partes; o devedor, tem assim, a obrigação de prestar a informação ao credor de que não vai cumprir a promessa e por uma questão de boa-fé, informa-o antes da data do vencimento desta.

Como conclusão, a declaração antecipada de não cumprir é considerada como incumprimento antes do termo da obrigação, que faz com que se torne exigível o cumprimento ou a execução específica do contrato-promessa, nos casos em que o credor ainda tem interesse no contrato ou por último, pode ocorrer a própria resolução do contrato.

Quanto à cláusula resolutiva expressa, esta ocorre quando as partes, de acordo com o princípio da autonomia da vontade, podem convencionar o direito de resolução do contrato, no caso de existir uma obrigação que não esteja a ser cumprida, mediante o estipulado previamente no contrato. Se um dos contraentes violar ou não cumprir uma das suas obrigações, pode a outra parte resolver o contrato ou pode também exigir o cumprimento retardado do mesmo.

Relativamente ao termo essencial, as partes, aquando da celebração do contrato, determinam como essencial o termo fixado; a essencialidade do termo deriva da natureza da prestação, tornando esta por vezes inútil, se for tardia para o credor. Esta essencialidade pode ser objectiva, no caso da prestação se tornar impossível; se a prestação for subjectiva, podem ocorrer duas situações: em primeiro lugar, se o vencimento do termo conferir ao credor o direito de resolução, este significa a renúncia ao direito de exigir o cumprimento retardado e uma possibilidade de exigir indemnização por mora; a segunda opção é a fixação de um prazo limite para o termo, não sendo prorrogável para o incumprimento, na qual findo este prazo, ocorre incumprimento definitivo.

### **4.3 Sinal do contrato-promessa em caso de incumprimento imputável a ambos os contraentes**

No caso de não existir cumprimento do contrato por razões imputáveis a ambos os contraentes, o contrato deve ser resolvido, tendo em conta as normas gerais, através da compensação das culpas concorrentes, verificados os pressupostos do artigo 570º. A indemnização deve ser calculada, excluída ou reduzida, de acordo com as culpas de cada um dos contraentes e as consequências que estas culpas repercutem no cumprimento do contrato. Porém, a jurisprudência defende que se as culpas forem dos contraentes, deve a indemnização ser excluída, devendo o *accipiens* restituir o sinal em singelo.<sup>139</sup> A restituição do sinal é considerado como sendo um mero efeito do direito resolutivo e não como tendo função indemnizatória. Esta restituição pode também ocorrer nos casos previstos no artigo 289º, quando existir uma impossibilidade originária imputável da prestação ou de qualquer outra causa de nulidade ou anulabilidade do contrato, com a responsabilidade pré-contratual, por culpa *in contrahendo* (artigo 227º).

Para existir um direito de resolução, basta que exista um incumprimento, desde que este seja objectivamente valorado, gravoso ou relevante, de acordo com o princípio da boa-fé. Não podemos admitir as teorias que defendem que a culpa não é requisito ou pressuposto essencial do direito de resolução.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 2 de Dezembro de 2008 (Processo nº 08ª22653) conclui que “o facto de o não cumprimento ser imputável, em igual medida, a ambas as partes, não deve precluir o direito de resolução de uma delas nos contratos com prestações correspectivas.”<sup>140</sup>

Por outro lado, tem de existir um pressuposto que fundamente o direito de resolução nestes casos. Sobre esta questão, CALVÃO DA SILVA diz-nos que “o facto ou a situação que fundamenta o direito de resolução existe. Esse facto ou essa situação é o inadimplemento ou a inadimplência, objectivamente apreciados, não obstante ao

---

<sup>139</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13 de Janeiro (Processo nº 08ª3649) e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12 de Março de 2009 (Processo nº 9788/2008-7), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>140</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

direito de resolução, que a lei lhe liga como consequência, a circunstância de o evento fundante ser imputável a ambas as partes.”.<sup>141</sup>

Mais uma vez concluímos que a restituição do sinal surge como efeito do direito da resolução, implicando assim a destruição do negócio e restituição de tudo o que os contraentes receberam e a indemnização atribuída de acordo com as regras gerais do artigo 570º e a concorrência das culpas de ambos.

A norma geral do artigo 570º exige que o acto praticado pelo lesado tenha sido uma das causas do dano; dano este causado por intermédio da culpa. Esta culpa pode ser exclusivamente derivada do facto ilícito causador dos danos, mas também dos danos provenientes deste facto ilícito.

#### **4.4 Sinal em caso de incumprimento não imputável a nenhum dos contraentes**

O artigo 442º, nº 2 prevê a existência de um incumprimento causado pelo promitente-comprador ou pelo promitente-vendedor. Então e se o incumprimento não for causado por nenhuma das partes? Entende-se que, neste caso, não se aplica o disposto no referido artigo.

Nas situações em que a prestação se torne impossível de realizar por causa não imputável ao devedor, a obrigação extingue-se, estando o credor desobrigado da contra-prestação. O devedor tem de provar que não é responsável pelo não cumprimento da obrigação, ficando assim libertado da prestação, e torna o sinal irrelevante, na medida que é uma figura acessória da obrigação.

CALVÃO DA SILVA considera ainda que “deve o *accipiens* restituir a coisa que lhe foi entregue como sinal, a fim de evitar o seu enriquecimento sem justa causa, e sem haver lugar a indemnização por falta de culpa. Naturalmente, a obrigação da outra parte também se extingue, dada a interdependência das obrigações sinalagmáticas.”.<sup>142</sup>

---

<sup>141</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal do Contrato-Promessa*, cit, pp. 156

<sup>142</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal do Contrato-Promessa*, cit, pp. 156

Sobre esta questão, a jurisprudência também alega que a restituição do sinal em singelo deve ocorrer na hipótese prevista no artigo 289º, nos casos em que não existir uma causa de nulidade ou anulabilidade do contrato ou também nos casos de não imputável impossibilidade originária da prestação.<sup>143</sup>

#### **4.5 Dupla função do sinal confirmatório**

O sinal confirmatório apresenta-nos uma dupla função: de um lado, uma função coerciva do cumprimento e por outro, a determinação prévia da indemnização a ser entregue, no caso de incumprimento.

Começando por analisar a primeira, o sinal surge como sendo uma medida coerciva para o cumprimento da obrigação, na medida que exige uma entrega da coisa ao *accipiens* de forma a constituir-se. O sinal atribui às partes uma segurança, reforço e confiança no cumprimento do contrato; o *tradens*, ao entregar a coisa contratualizada ao *accipiens*, impõe neste uma pressão para o cumprimento da obrigação, sob pena de serem punidos pelo regime sancionário previsto no sinal.

O sinal pode ainda fixar anteriormente e convencionalmente a indemnização devida, caso ocorra o incumprimento de uma das partes do contrato-promessa. Nas situações em que a função anterior (coerciva) não seja possível, existirá a atribuição de um valor para o não cumprimento da prestação, independentemente se existir dano efectivo ou não.

A fixação do montante será atribuída pelo regime-regra ou com um limite de indemnização devida, se tiver sido estipulado convenção em contrário, de acordo com as normas do artigo 442º, nº 4. Nesta segunda função do sinal, este é visto como sendo um meio de ressarcir os danos sofridos, sem qualquer possibilidade de se aplicar a figura do enriquecimento sem causa.

---

<sup>143</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de Outubro de 2006 (Processo nº 06ª3251), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## **CAPITULO V**

# **APLICAÇÃO DO ARTIGO 812º DO CÓDIGO CIVIL AO REGIME DO SINAL**

## 5. Aplicação do artigo 812º do Código Civil ao regime do sinal

Existem casos em que o incumprimento gera bastantes prejuízos na esfera jurídica do contraente não faltoso, mas também existem situações em que os prejuízos são mínimos, nem chegando ao valor do sinal. A questão que se coloca é se o sinal pode ser objecto de redução judicial, de acordo com o artigo 812º?

Grande parte da doutrina portuguesa é favorável a esta redução, na medida que ambos os institutos se revelam meios coercivos ao cumprimento.<sup>144 145</sup> RIBEIRO DE FARIA ainda duvidou que se pudesse usar o poder de redução (artigo 812º) perante a possibilidade de ter sido prestado um sinal excessivo, em função de uma precipitada ponderação de circunstâncias ou até mesmo sob influência da contraparte ou terceiros.<sup>146</sup> Seguidamente, irão ser apresentados os argumentos que são avançados para justificar a posição que defende a aceitação da redução judicial do sinal, com base na lei civil.

### 5.1 Argumentos que defendem a aceitação da tese da redução

Em primeiro lugar, podemos enquadrar o sinal e a cláusula penal sendo estes meios coercivos de cumprimento da obrigação, que em caso de inadimplemento, como determinam uma indemnização prévia. O sinal funciona como uma subespécie de cláusula penal, sendo as duas figuras, elementos acessórios ao cumprimento do contrato-promessa. A doutrina maioritária dá-nos um outro argumento favorável à aceitação desta teoria. O artigo 812º prevê uma norma reguladora ou de controlo, destinada a obter uma fiscalização judicial de penas convencionais, nos casos em que estas se revelem abusivas. Este artigo visa impedir abusos ao nível do exercício de sanções compulsórias. Não podemos considerar esta como sendo uma norma excepcional, mas sim geral, na medida que controla o exercício da liberdade contratual, vinculada por razões de ordem pública, tutelando o exercício das sanções compulsórias.

---

<sup>144</sup> VAZ SERRA – *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 21 de Dezembro de 1973, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 108, p. 11; MOTA PINTO – *Direito das Obrigações*, 1980, pp. 4; ALMEIDA COSTA – *Direito das Obrigações*, 1997, pág. 339; PINTO MONTEIRO – *Cláusula penal e indemnização*, Coimbra, 1990, pp. 195

<sup>145</sup> A doutrina germânica adoptou a posição que aceitava a redução judicial do sinal.

<sup>146</sup> RIBEIRO DE FARIA – *Direito das Obrigações*, Vol. I, 1987, pp. 274

O carácter de sanção civil da cláusula penal também é inerente à do sinal, na medida, que ambas não fazem parte da celebração do contrato, fazendo um “apelo” às partes para o cumprimento deste, sob pena da sanção atribuída ao contraente faltoso pelo seu incumprimento, sem que a contraparte tenha de provar quais foram os reais prejuízos sofridos. Considera-se, porém, unânime que a função compulsória do sinal revela-se inferior à da cláusula penal. A teoria de redução, nos casos em que o sinal for manifestamente excessivo e aplicando as normas do artigo 812º, irá existir a seguinte sanção: coerção do cumprimento, nas situações de inadimplemento, mesmo que hajam ou não danos ou prejuízos inferiores ao valor prestado.

NELSON BERNARDO considera ainda que “a omissão do legislador, no tocante à redução por equidade do sinal excessivo, não corresponderá a uma opção por si tomada. Se for esse o caso, o legislador tê-lo-ia declarado. Não o tendo feito, tudo leva a crer estar perante uma lacuna a preencher nos termos do artigo 812º.”.<sup>147</sup>

Outro dos argumentos a favor da tese da redução surge pelos trabalhos preparatórios quer do nosso C.C., mas também do BGB. O nosso legislador, como já vimos anteriormente, não atribuiu ao sinal, nenhuma norma similar à prevista no artigo 812º, para a cláusula penal. PINTO MONTEIRO, sobre esta razão, invoca dois motivos: por um lado, a existência de poucos casos que traduzem um sinal manifestamente excessivo, e por outro, a questão do sinal poder ser resolvido como uma analogia ao regime do sinal à cláusula penal, aplicando-se para as situações de sinal o disposto no artigo 812º.<sup>148</sup> Ainda, o ordenamento jurídico alemão, nos trabalhos preparatórios do BGB, considerava que o legislador germânico omitiu uma figura idêntica à solução portuguesa do artigo 812º, na medida que considerava desnecessário, em virtude de já existirem soluções para a aplicação aos casos em concreto.

## **5.2 Argumentos contra a tese da redução**

A doutrina majoritária aponta para a defesa da tese que aceita a redução; contudo, ANTUNES VARELA é dos poucos opositores.

---

<sup>147</sup> NELSON RAPOSO BERNARDO - *Sinal – Da sua irredutibilidade por equidade*, pp. 406

<sup>148</sup> PINTO MONTEIRO – *Cláusula penal e indemnização*, 1990, pp. 214

CALVÃO DA SILVA também apresenta uma perspectiva um pouco confusa e com argumentos que vão contra a aceitação da tese da redução. Este autor considera que pode existir redução equitativa do sinal em casos excepcionais, quando existem situações em que há prejuízos injustos e excessivos.<sup>149</sup>

Passamos agora a analisar os argumentos que vão contra a tese que aceita a redução equitativa do sinal. Consideram os defensores desta, que os institutos jurídicos do sinal e da cláusula penal são bastante diferentes. O sinal necessita da constituição do elemento real ou material de entrega, enquanto que a cláusula penal é consensual, na medida que era apenas uma mera promessa que pode ser ou não cumprida no futuro.

A figura do sinal produz efeitos imediatos (materiais e práticos) na esfera jurídica das partes; na cláusula penal, os efeitos são futuros e eventuais. O sinal possibilita aos contraentes uma maior certeza e segurança na prossecução do contrato e que este siga os seus trâmites normais até ao fim proposto.

Outro argumento a ter em conta nesta teoria, é o facto da cláusula penal puder ser fixada pelos contraentes sem limite, ao contrário do sinal, que tem de ter um preço previamente estipulado. Entendemos assim, que a cláusula penal pode ser reduzida, nos casos em que se considere manifestamente excessiva, mas o sinal não pode ser assim, porque no valor do sinal, é quase impossível este, ultrapassar o limite do próprio preço estipulado contratualmente.

O artigo 812º apresenta-se como sendo uma norma excepcional em relação aos princípios jurídicos da liberdade contratual e mesmo do artigo 810º. Assim, cai completamente a hipótese de aplicação analógica deste regime ao sinal (artigo 11º).

ANTUNES VARELA revela que para se aplicar o artigo 812º era necessário existir uma lacuna na nossa lei (devido à excepcionalidade desta norma), o que não era o caso, na medida, que o artigo 442º, nº 2 previa as sanções para os casos de incumprimento dos contraentes.<sup>150</sup>

---

<sup>149</sup> CALVÃO DA SILVA – *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, cit, pp. 307

<sup>150</sup> ANTUNES VARELA – *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 1 de Fevereiro de 1983, pp. 347

### 5.3 A redução do sinal equitativa do sinal na jurisprudência

O tema da redução do sinal foi colocado ao Supremo Tribunal de Justiça, que decidiu a favor da redução do sinal em várias ocasiões, concluindo que “se do incumprimento do contrato-promessa não resultarem prejuízos para promitente-comprador, que posteriormente se desinteressou da realização do negócio pela ausência de perspectiva de lucro fácil e substancial, justifica-se o uso, pelo tribunal, de faculdade prevista no artigo 812º, nº 1, reduzindo a pena convencional à restituição simples do sinal prestado.”.<sup>151</sup> Por outro lado, outro acórdão veio a proclamar que “a redução equitativa da pena convencional admitida pelo artigo 812º pode operar relativamente à restituição em dobro do sinal, no caso de incumprimento da obrigação, por parte de quem o recebeu, nos termos do nº 2 do artigo 442º do mesmo Código.”.<sup>152</sup> A decisão do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 1 de Fevereiro de 1983, foi fortemente criticada, em virtude de a sua formulação ser utilizada através de termos unilaterais; ANTUNES VARELA considera que este acórdão apenas apresenta esta versão relativamente ao caso em questão, já que do ponto de vista material, a tese formulada por aquele tribunal desvirtua a própria razão de ser do sinal.<sup>153</sup>

CALVÃO DA SILVA também critica a formulação deste acórdão, ao dizer que reduzir o sinal até ao valor entregue pelo inadimplente, mencionando que a equidade conferia a exclusão de indemnização com redução a zero da estipulada, dada a ausência de prejuízos a reparar (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 1 de Fevereiro de 1983), seria limitar o sinal a uma função de ressarcimento de danos, deixando para isso de fora a função coerciva e sancionatória.<sup>154</sup>

### 5.4 Reforço da análise dos argumentos proclamados pela doutrina

Esta questão não é unânime, pelo que a doutrina apresenta diversas interpretações. Sem dúvidas, parece-nos dizer que não existem qualquer afinidades funcionais entre a figura do sinal e da cláusula penal.

---

<sup>151</sup> *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 8 de Março de 1977, in Boletim do Ministério da Justiça nº 265 (Abril), 1997, pp. 210 e ss.

<sup>152</sup> *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 1 de Fevereiro de 1983, in Boletim do Ministério da Justiça nº 324 (Março), 1983, pp. 552 e ss.

<sup>153</sup> ANTUNES VARELA – *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*, de 1 de Fevereiro de 1983, pp. 347

<sup>154</sup> CALVÃO DA SILVA – *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, cit, pp. 307

Outra situação que não parece aceitável, é argumentar que o limite do sinal, isto é, o sinal não ultrapassava o preço da coisa, enquanto que a cláusula penal poderia ser fixada sem limite. Na minha opinião, existe a possibilidade de o sinal ser considerado manifestamente excessivo, apenas nos casos em que não há danos e exista um grau diminuto de culpa do lesante. Pode-se considerar que existem alguns sinais com natureza excessiva, contudo não deve ser aplicado para estes casos o artigo 812º.

A doutrina maioritária proíbe a aplicação da analogia a esta norma, por ter um carácter excepcional; se quanto à natureza excepcional não existem nenhuma dúvida, a questão da aplicação da analogia não é consensual, remetendo para o princípio da liberdade contratual (artigo 405º), devendo obedecer a este.

Sobre este ponto, MANUEL DE ANDRADE considera que “as próprias normas excepcionais, não obstante o disposto no artigo 11º, são susceptíveis de extensão analógica, mediante uma interpretação restritiva da norma geral; será dizer-se, portanto, que o legislador não previu os casos para os quais se torna urgente aquela extensão, pois de contrário também os teria exceptuado.”<sup>155</sup> O artigo 812º era, nada mais, nada menos, que uma norma de controlo, que realizava uma fiscalização judicial de penas convencionais consideradas abusivas ou excessivas.

Se admitimos a posição que não permite a redução equitativa do sinal, temos que ver que a teoria em causa desconsidera totalmente a possibilidade de uma das partes enriquecer à custa da outra. PINTO MONTEIRO, por outro lado, defensor da teoria da aceitação da redução, defende que o artigo 812º é uma “expressão de um princípio mais vasto que visa impedir abusos ao nível do exercício de sanções compulsórias.”<sup>156</sup>

### **5.5 Sinais manifestamente excessivos**

Partindo da ideia clara de que estejamos perante um sinal manifestamente excessivo, então não aplicaremos a norma legal do artigo 812º. Contudo, o sinal excessivo pode ter natureza originária ou superveniente. No caso de ter natureza originária, podemos inclui-lo num leque de vícios da formação da vontade, sendo esta

---

<sup>155</sup> MANUEL DE ANDRADE – *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol.II, Coimbra Editora, 1987

<sup>156</sup> PINTO MONTEIRO – *Cláusula penal e indemnização*, cit, pp. 209-210

originada por diversas situações possíveis: uma das partes ter-se-ia aproveitado da situação de inferioridade da outra; um dos contraentes ter induzido o outro em erro de forma propositada e por último, ambos os contraentes terem convencionado determinado sinal com base numa situação que não corresponde à realidade.

Como se justifica esta excessividade do sinal? Entende-se que este se justifica devido a um dos contraentes, aquando da estipulação do sinal, ter explorado uma situação que na sua opinião, era vantajosa para si, aproveitando-se da necessidade, inexperiência ou dependência do outro contraente. Estamos aqui perante um negócio usuário (artigo 282º), que apresenta como solução, a anulação ou modificação, mediante juízos de equidade.

Podem existir situações em que o *tradens* tenha convencionado determinado sinal excessivo, porque não fazia ideia da realidade na qual se inseria, tendo apenas sido aceite por influência ou por aconselhamento do outro contraente. Esta situação de dolo também se adequa para analisar certos sinais manifestamente excessivos, visto que foi criada uma determinada realidade que não existe ou que não é aquilo que o outro contraente pensa.

Depois da apresentação de alguns casos, concluímos que o sinal é excessivo desde o momento da sua estipulação, e existem as mais diversas soluções da nossa lei para resolver os problemas e os casos, sem ser necessário recorrer ao artigo 812º. A solução prevista da anulabilidade nos casos de usura, erro ou dolo apenas incidirá sobre o sinal, nos casos em que seja possível a redução, na medida que as partes ainda querem continuar a realizar o contrato (artigo 292º).

Outra situação oposta é o facto de não existir nenhuma situação de erro, dolo ou outra, que tenha perturbado a livre vontade das partes, estipulando apenas o sinal que os contraentes tenham achado mais conveniente para os seus interesses. Neste caso, considera-se que existe uma anormal alteração de circunstâncias, em que as partes decidiram a estipulação do sinal, aplicando-se aqui a norma do artigo 437º, podendo o sinal ser resolvido ou modificado, de acordo com os juízos de equidade.

O nosso C.C. ainda nos transmite mais normas que possam ser aplicadas para sinais manifestamente excessivos: artigo 334º (abuso do direito) e o 762º, nº 2 (boa-fé no cumprimento de obrigações). Estas situações aplicam-se na medida que apresentam

um grau de culpa diminuto do contraente faltoso, bem como apresentam uma completa inexistência de danos.

A vontade contratual das partes não é absoluta, existindo situações que não dependem destas para a estipulação de determinadas cláusulas, surgindo assim normas de ordem pública ou da própria natureza dos contratos. Daí, que existem situações em que teremos de admitir a questão do sinal manifestamente excessivo. Quando somos colocados por uma situação em que não há solução legal consagrada e existem determinadas afinidades funcionais entre o sinal e a cláusula penal, a redução do sinal, através do artigo 812º, pode ser algo bastante vantajoso, visto que são figuras próximas e por serem de muito mais fácil solução. Contudo, parece de excluir a aplicação deste regime como regra, sendo a argumentação contrária à aplicação deste, a solução mais viável e segura.

## **CAPITULO VI**

### **DIREITO DE RETENÇÃO**

## 6.1 Enquadramento legal

Dedicamos agora um capítulo autónomo ao direito de retenção, devido a uma inovação criada e importância dada pelo Decreto-Lei de 1980, em matéria de contrato-promessa. Entende-se o direito de resolução, como sendo um direito real de garantia, que permite ao retentor a não entrega de determinada coisa a quem, em princípio, a podia exigir, enquanto este não cumprir a obrigação que lhe assiste.

O direito de retenção é uma inovação emanada pelo Decreto-Lei nº 236/80, de 18 de Julho, concedendo ao promitente-comprador, no caso de existir tradição da coisa objecto do contrato definitivo, o direito de retenção sobre esta, pelo crédito resultante do incumprimento. A regra encontrava-se plasmada no artigo 442º, nº 3 que tinha a seguinte redacção: “*no caso de ter havido tradição da coisa objecto do contrato-promessa, o promitente-comprador goza, nos termos gerais, do direito de retenção sobre ela, pelo crédito resultante do incumprimento pelo promitente-vendedor.*”. Esta norma deve também ser aplicada nos casos de penhor sem desapossamento da coisa, nos termos do artigo 759º, nº 2.

Mais tarde, com a redacção do Decreto-Lei nº 379/86, de 11 de Novembro, o regime sofreu diversas alterações significativas. Esta alteração surgiu em nome da defesa do consumidor., incluindo uma nova sistematização, incluído na Secção VII, referente ao direito de retenção, nos seus casos especiais.

Quais as razões desta mudança? Segundo a jurisprudência e o acórdão no Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Janeiro de 1999, estas alterações visavam tutelar a posição do promitente-transmissário, na medida que na maior parte dos casos de incumprimento do contrato-promessa, havia consequências graves para as partes.<sup>157</sup>

Qual a nova redacção introduzida? O direito de retenção estava agora explícito no artigo 755º, nº 1 alínea f): “*o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442º do Código Civil.*”.

---

<sup>157</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Janeiro de 1999, em Boletim do Ministério da Justiça nº 483, 1999, pp. 197

## 6.2 Âmbito de aplicação e pressupostos do direito de retenção

O direito de retenção é atribuído ao beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obtém a tradição da coisa objecto do contrato prometido.<sup>158</sup> Deste direito, ficam logo excluídas as promessas de natureza obrigacional;<sup>159</sup> todo o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que não obtiver a tradição da coisa, não usufrui do direito de retenção. O titular do direito de retenção é sempre o beneficiário de um qualquer contrato-promessa em que haja uma *traditio rei*. Este é um dos pressupostos deste direito; o devedor deve entregar a coisa que tem na sua posse de forma correcta e legítima a título de possuidor ou detentor, à pessoa que é credora da mesma. A tradição da coisa considera-se a detenção material, não sendo obrigatório a posse em nome próprio.<sup>160</sup> Outra questão que se coloca é saber se é necessária ou obrigatória, a detenção da coisa; sobre esta, não se considera também pressuposto do direito de retenção.<sup>161</sup>

O direito de retenção visa a garantia do crédito que advém do não cumprimento, imputável do contraente que promete transmitir ou constituir o direito real. O que vigora aqui é o crédito que vem do incumprimento definitivo.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27 de Novembro de 2007, diz-nos que este direito é apenas “um direito de garantia destinado a assegurar uma satisfação de crédito pecuniário e não a aquisição de direitos reais, como o da propriedade, sobre a coisa objecto de tal garantia, sem embargo de aquela tradição ter o seu fundamento habitual, durante a vigência do contrato-promessa, na perspectiva de aquisição desse direito.”<sup>162</sup>

Quando falamos em incumprimento definitivo, estamos a incluir o direito de retenção no seio dos contratos-promessa considerados válidos. A jurisprudência avança uma posição curiosa, ao mencionar que “o direito de retenção, configurado na alínea f)

---

<sup>158</sup> O Acórdão do Tribunal da Relação, de 14 de Dezembro de 2006, considera que o direito de retenção, do artigo 755º - nº 1 alínea f) do Código Civil não se aplica apenas ao caso do contrato-promessa de compra e venda, mas aplica-se a outros como são os casos de contratos-promessa de permuta de imóveis, quando existe tradição do imóvel permutado.” ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>159</sup> O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 6 de Abril de 2006, considera que o promitente-arrendatário de um imóvel não pode invocar o direito de retenção. ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>160</sup> A posse não é pressuposto para se exercer o direito de retenção, bastando assim a entrega da coisa. (Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 18 de Maio de 2006 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)))

<sup>161</sup> Acórdão do Tribunal da Relação, de 18 de Maio de 2006 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>162</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

do nº 1 do artigo 755º pressupõe a existência de um contrato-promessa válido, mas incumprido; nunca de um contrato nulo.”.<sup>163</sup> O incumprimento definitivo do contrato-promessa é gerado pelo crédito emergente, sendo que apenas assim existe direito de retenção.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de Setembro de 2007, visa a necessidade de existir um incumprimento do contrato devidamente provado, e no caso em questão, apenas foi invocada a falta de licença de utilização que impediu a celebração do contrato definitivo; sem se conseguir comprovar o incumprimento, não pode existir a invocação do direito de retenção.<sup>164</sup> Outro requisito necessário seria a existência de um crédito; a jurisprudência considera este, um pressuposto fundamental para a invocação do direito de retenção, sem este nunca, há direito á retenção.<sup>165</sup>

Unânime é a posição da doutrina e a jurisprudência<sup>166</sup> que defende que o direito de retenção apenas se aplica em casos de incumprimento definitivo, e não nos casos de incumprimento temporário. O direito de retenção funciona para o promitente-comprador com a finalidade de garantir o pagamento do crédito emergente do contrato-promessa em questão.

O direito de retenção é a garantia de qualquer crédito emergente do incumprimento definitivo do contrato-promessa (artigo 442º). MENEZES LEITÃO apresenta uma posição de harmonização dos direitos dos credores hipotecários com os direitos do promitente-comprador, na medida que considera que o direito de retenção “só tem conexão com o direito ao aumento do valor da coisa ou do direito, que é o único crédito resultante do não cumprimento que tem uma relação directa com a coisa a reter.”.<sup>167</sup>

---

<sup>163</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 25 de Maio de 2007 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>164</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>165</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 17 de Abril de 2007 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>166</sup> O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de Janeiro de 2008 considera que “trata-se de um direito real de garantia cujos pressupostos são a existência de um contrato-promessa, a convenção de tradição do objecto mediato do contrato prometido e o incumprimento definitivo daquele contrato pelo promitente-vendedor.”. ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>167</sup> MENEZES LEITÃO – *Direito das Obrigações*, Vol.I, pp. 246

## 6.3 Direito de retenção e outras figuras

### 6.3.1 Direito de retenção e a hipoteca

O direito de retenção dá a possibilidade ao seu titular em relação a outros credores, ter prioridade sobre credores com hipoteca constituída anteriormente. O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de Setembro de 2006<sup>168</sup>, possibilita “ao titular do direito de retenção sobre fracção predial, por exemplo, enquanto a não entregar, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário e de ser pago com preferência sobre os demais credores do devedor (artigo 759º, nº 1). Assim, o direito de retenção prevalece sobre o direito de hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente à constituição daquele (artigo 759º, nº 2). A norma legal mencionada suscitou diversas dúvidas quanto à sua constitucionalidade.<sup>169</sup> Esta alteração de regime justifica-se, na medida, que passa a ser dada uma tutela ao promitente-consumidor no confronto com as instituições de crédito; dava-se assim, preferência ao direito dos consumidores em detrimento da protecção de interesses económicos.

RIBEIRO FARIA considera que “no diferendo ou jogo de interesses polarizado em torno do consumidor final e das instituições de crédito, a lei, repensando em tudo, deixou-se cair mais uma vez para o lado do primeiro. É que as armas com que as instituições de crédito se podem defender neste contexto levam de longe a palma às capacidades de defesa dos simples particulares. Àquelas basta, na verdade, para se tutelarem adequadamente, seleccionar os créditos a conceder.”<sup>170</sup>

### 6.3.2 Direito de retenção, posse e privilégios imobiliários gerais

Como já vimos anteriormente, o direito de retenção não pressupõe que o beneficiário da promessa esteja possuidor da coisa em nome próprio. Contudo, não se

---

<sup>168</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>169</sup> Foram vários os acórdãos que decidiram pela constitucionalidade da norma: Acórdão do Tribunal Constitucional nº 356/04, de 19 de Abril de 2004, Acórdão do Tribunal Constitucional nº 594/03, de 3 de Dezembro de 2003, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de Julho de 2006 e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 12 de Setembro de 2006.

<sup>170</sup> RIBEIRO FARIA - *Direito das Obrigações*, Vol.I, pp. 281

exclui totalmente a aplicação das normas dos meios de defesa da posse, na medida que a lei o possibilita.

O direito de retenção também prevalece sobre os privilégios imobiliários gerais, visto que estes últimos são apenas preferências de pagamentos. Prevalecem assim, em relação aos titulares de créditos comuns, na medida que estes não incidem sobre bens determinados. Os privilégios imobiliários gerais estão regulados na norma do artigo 749º. O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29 de Abril de 2007 estipula que a graduação de crédito resultante do direito de retenção emergente do contrato-promessa prevalece em relação ao crédito imobiliário geral da Segurança Social.<sup>171</sup>

### **6.3.3 Direito de retenção e reclamação de créditos**

Nos casos em que haja penhora de um bem (bem este objecto do contrato-promessa), deixa intocado o crédito emergente do direito de retenção. O direito de retenção permite ao retentor continuar com o imóvel até que se verifique a fase processual da venda, na qual é atribuído o valor para proceder ao pagamento dos credores. Daí que se verifica a reclamação de crédito, sob pena de existir a caducidade do direito. Como se procede à reclamação de créditos? Ocorre uma fase anterior a esta onde há um concurso e graduação dos créditos reclamados; o retentor deve efectuar o pedido de reclamação do seu crédito, sendo graduado preferencialmente através de critério da quantia que prestou a título de sinal, para a conclusão do contrato-promessa de compra e venda da coisa, mediante os artigos 864º alínea b) e 865º, nº 1 do C.P.C. Qual será então o meio que o titular do direito de retenção tem para defender o seu crédito? Estamos perante a execução ou a intervenção na fase processual do concurso ou graduação de créditos (artigo 865º e ss). Ainda sobre a questão do direito de retenção, o retentor vê ser-lhe atribuído um direito de preferência, com a finalidade de reclamação de créditos, em sede de via executiva, de forma a receber o seu pagamento pela venda da sua coisa.<sup>172</sup> Caso o titular do direito de retenção, não exerça a reclamação do seu crédito, este direito caduca, sem que haja a transmissão do direito de crédito ganho com a venda da coisa, tornando-se o promitente-transmissário, num mero credor comum, sem qualquer tipo de regalias.

---

<sup>171</sup> [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>172</sup> Sobre esta questão, ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29 de Abril de 2008 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

Se o beneficiário da promessa de título exequível puder reclamar o seu crédito em concurso de credores (segundo as normas do artigo 865º do C.P.C.), sendo este um credor com garantia real sobre o bem penhorado, assim, tem a possibilidade de requerer dentro de um determinado prazo facultado pela reclamação, que a graduação de créditos, aguarde a obtenção do título em falta (artigo 869º do C.P.C.). O nº 7 deste artigo prevê as situações em que existe a caducidade dos efeitos do requerimento acima mencionado. O direito de retenção não subtrai a coisa ao património do devedor, de forma a originar a sua impenhorabilidade, nem afasta a hipótese de penhora do bem, apenas com a venda executiva, é que caduca este direito de reter a coisa.

Se o promitente-comprador, reclamar o pagamento do seu crédito, tendo sido citado legalmente e a sua reclamação tenha sido aceite, o direito de retenção caduca devido à alienação, transferindo-se o seu direito de crédito para o produto da venda da coisa, mantendo assim a preferência que o direito caducado lhe conferia, nos termos do artigo 824º, nº 2 e nº 3 do C.P.C.

Nos casos em que o promitente-comprador não reclamar o seu crédito nos termos do processo executivo, mesmo depois de ter sido legalmente citado ou não, não apresentando também a reclamação, então o direito de retenção caduca sem que haja transmissão do direito de crédito do produto da venda do bem (artigo 824º, nº 2 do C.P.C.). Se o promitente-comprador não for citado e não reclamar o crédito, tem a faculdade de pedir a nulidade por falta de citação, nos termos do artigo 864º, nº 10 e 194º do C.P.C.

Ainda podemos acrescentar uma outra hipótese, que é o caso de não ter sido vendido ou adjudicada a coisa onerada com o direito de retenção, nesses casos, o tribunal anula todo o processo realizado posteriormente ao momento da citação, e que seja cumprido o disposto o artigo 864º, nº 9 do C.P.C. Depois de ser citado para a execução, o beneficiário tem a possibilidade de exercer ou não o direito de crédito.

Caso a coisa em causa onerada com o direito de retenção já tenha sido vendida ou adjudicada, então não haverá a anulação da venda ou da adjudicação, cabendo apenas uma indemnização à pessoa que devia ter sido citada (artigo 864º, n 10, 2ª parte do C.P.C.

#### 6.3.4 Direito de retenção e embargo de terceiros

Em razão da penhora, o retentor pode recorrer ao embargo de terceiro para obstar ao prosseguimento da execução, afastando a coisa do processo executivo. Permite-se a defesa do embargante no caso de penhora ou diligência judicial, nos termos do artigo 351 º, nº 1. A orientação maioritária da doutrina e jurisprudência defende que o retentor não pode impedir o prosseguimento da execução, visto que a sua função é apenas de protecção do crédito que advém do incumprimento definitivo da promessa; mais ainda, o retentor tem um meio de defesa inerente a si que é a reclamação do crédito no processo de execução (reclamação esta até que tem uma prevalência sobre as restantes).

A doutrina, através da posição de MIGUEL MESQUITA, considera que “os embargos de terceiro deduzidos contra uma penhora pelo titular de um direito de retenção... devem – por manifesta falta de fundamento – ser indeferidos, liminarmente, nos termos do artigo 354º.”.<sup>173</sup>

Por outro lado, CALVÃO DA SILVA argumenta que “na hipótese de diligência judicial (penhora, melhor, venda em execução) de que resulte a caducidade do direito de retenção, o promitente-comprador não poderá embargar de terceiro para fazer valer direito de retenção e posse ou detenção... caducado (artigo 824º, nº 2), devendo distinguir-se consoante ele se apresente ou não a reclamar o seu crédito no processo executivo.”.<sup>174</sup>

A própria jurisprudência avança com esta posição ao dizer que “o direito de retenção do promitente-comprador não pode, portanto, travar ou paralisar, através de embargos de terceiro, as investidas dos outros credores do executado (promitente-vendedor) que legitimamente se dirigem à satisfação dos seus créditos. Se assim fosse estaria a consagrar-se uma tutela ao promitente-comprador que excedia as finalidades do próprio instituto do direito de retenção.”.<sup>175</sup>

---

<sup>173</sup> MIGUEL MESQUITA – *Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro*, 2ª Edição, Revista e Aumentada, 2001, pp. 172

<sup>174</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e contrato-promessa*, cit, pp. 196

<sup>175</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27 de Fevereiro de 2007 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

### 6.3.5 Direito de retenção e venda executiva

A maior parte da doutrina parece entender que a venda executiva prevalece em relação ao direito de retenção. Os defensores desta teoria apresentam diversos argumentos para a sua posição. SALVADOR DA COSTA diz-nos que “o retentor pode realizar o conexo direito de crédito de que seja titular no quadro do concurso de credores, através do mecanismo de reclamação de créditos.”<sup>176</sup>

Na mesma posição de defesa desta teoria, ANTUNES VARELA considera que a pretensão do retentor não pode impedir a venda executiva, não existindo nenhum direito real de gozo que a penhora dos credores ofenda, existindo assim um direito real de garantia.<sup>177</sup> CALVÃO DA SILVA argumenta que “o direito de retenção não subtrai o bem ao património do devedor, originando a sua impenhorabilidade (artigo 831º do C.P.C.).<sup>178</sup> A jurisprudência avança com várias soluções que admitem que o direito de retenção não impede a venda executiva<sup>179</sup>; por outro lado, o retentor quando estamos perante uma situação de crédito indemnizatório de incumprimento definitivo, não pode impedir que se faça a venda executiva da coisa em causa, apontando como solução, a entrada da graduação de crédito.<sup>180</sup>

Com a realização da venda executiva, ocorre a caducidade do direito de retenção isto porque estamos perante um direito real de garantia (artigo 824º - nº 2 do C.P.C.). MENEZES CORDEIRO não concorda com esta posição maioritária, alegando que o direito de retenção (visto que assegura o gozo da coisa) integra uma excepção que emerge do artigo acima mencionado, sem contudo cair com a venda executiva.<sup>181</sup> Qual o objectivo da venda executiva? Esta visa a obtenção de um valor pecuniário, que satisfaça os valores em falta aos credores, ou seja, tem uma finalidade de garantia do crédito.

O retentor pode manter o uso do bem, na medida que é acessório ou instrumental à garantia em causa. Posteriormente à realização da venda não há necessidade de existir retenção; O valor obtido com a venda da coisa é sempre menor do que o crédito que o

---

<sup>176</sup> SALVADOR DA COSTA – *Os incidentes da instância*, pp. 85

<sup>177</sup> ANTUNES VARELA – *Das Obrigações em Geral*, Vol.I, cit, pp. 362

<sup>178</sup> CALVÃO DA SILVA – *Sinal e contrato-promessa*, pp. 187

<sup>179</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 26 de Janeiro de 2006 e Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 26 de Outubro de 2006 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>180</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Janeiro de 1999 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt))

<sup>181</sup> MENEZES CORDEIRO – *Da retenção do promitente na venda executiva*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, II, pp. 547 e ss.

garante, visto que o retentor apenas recebe o montante correspondente, não havendo lugar ao direito de retenção. A própria jurisprudência sobre esta questão, vem dizer que “os bens são transmitidos livres de todos eles (direitos reais de garantia), sejam de constituição anterior ou posterior à penhora, tenham registo ou não, tenha havido ou não reclamação na execução dos créditos que garantem.”<sup>182</sup>

Conclui-se assim, que o direito de retenção do promitente-comprador tem o objectivo de assegurar o crédito. O crédito em causa fica garantido através da sua reclamação no processo executivo. Nos casos em que é admitida uma prevalência do direito de retenção sobre a venda executiva, ocorrem inúmeras injustiças no processo negocial, interferindo na esfera de outros credores.

---

<sup>182</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13 de Setembro de 2007 ([www.dsgi.pt](http://www.dsgi.pt))

## CONCLUSÃO

O presente trabalho foi uma busca intensa de conhecimentos e realidades sobre a matéria do contrato-promessa, mais propriamente no seu regime do sinal. A doutrina e jurisprudência sobre a matéria, foram bastante enriquecedoras, divergiram e convergiram em certos pontos e aspectos. Procurei incluir nesta dissertação as posições mais importantes da doutrina, bem como a minha opinião pessoal, de forma a reunir numa só obra, um conjunto de ensinamentos e conteúdos importantes sobre um tema em crescendo na vida jurídica portuguesa.

No início deste trabalho, procurei elencar os aspectos mais relevantes e gerais, relativos ao contrato-promessa em geral, assim, como atribuírem as noções e características mais importantes da figura, em sede de doutrina portuguesa. A análise da figura do sinal em geral foi outro dos temas abordados com o recurso aos aspectos históricos deste e sua evolução ao longo do tempo. Seguidamente, esta obra elenca vários aspectos específicos do sinal do contrato-promessa, com particular referência à doutrina e jurisprudência sobre a matéria, principalmente nas posições de ANA PRATA e CALVÃO DA SILVA. Este trabalho apresenta ainda uma visão crítica da norma do artigo 442º do nosso Código Civil, assim como várias comparações entre figuras jurídicas. Concluo assim, que esta dissertação é um culminar de dois anos dedicados à investigação, através de um esforço imenso, ultrapassando vários obstáculos do ponto de vista de limitações profissionais e temporais.

## BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de

- Contrato-Promessa, Uma síntese do regime actual, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 50-I, Lisboa, Abril, 1990
- Direito das Obrigações, 5ª Edição, Coimbra, 1991
- Anotação na Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 119, nº 3742, Maio – 1986

PRATA, Ana Maria Correia Rodrigues

- O Contrato-Promessa e o seu regime civil, 1ª Edição, Almedina, 1995

COIMBRA, Ana

- O Sinal, Conceito e regime no ordenamento jurídico actual, Lisboa, Outubro, 1988

ANTUNES VARELA, João de Matos

- Das Obrigações em Geral, Volume I, 2ª Edição, Coimbra, 1973
- Sobre o contrato-promessa, 2ª Edição, Coimbra, 1989

CALVÃO DA SILVA, João

- Sinal e Contrato Promessa, 13ª Edição, Almedina, 2010
- Contrato promessa, Análise para reformulação do DL nº 236/80, Separata Boletim do Ministério da Justiça nº 349, Ano 1985, nº 12
- Cumprimento e sanção pecuniária compulsória, Coimbra, 1987

CUNHA GONÇALVES

- Tratado do Direito Civil, Volume IV, Coimbra, 1931
- Tratado do Direito Civil, Volume VIII, Coimbra, 1934

GALVÃO TELLES, Inocêncio

– Direito das Obrigações, 7ª Edição, Almedina, Coimbra, 2010

GONÇALVES, António Luís

– À volta do contrato-promessa, Revista do Direito e Estudos Sociais, Ano XXIX, Julho-Setembro, 1987, nº 3

GRAVATO MORAIS, Fernando

– Contrato-Promessa em geral e contrato-promessa em especial, Almedina, 2009

MANUEL DE ANDRADE

– Teoria Geral da Relação Jurídica, Volume II, Coimbra Editora, 1987

MENEZES CORDEIRO, António

– Direito das Obrigações, Volume I, Lisboa, 1988

– Direito das Obrigações, Volume II, Lisboa, 1988

– Direito das Obrigações, Volume III, Lisboa, 1991

– O novíssimo regime do contrato-promessa, Estudos de Direito Civil, Volume I, Boletim do Ministério da Justiça nº 306, Maio, 1981

– Da retenção do promitente na venda executiva, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, II

– A exceção do cumprimento do contrato-promessa, Tribuna da Justiça, nº 369, Outubro, 1987

MENEZES LEITÃO

– Direito das Obrigações, 9ª Edição, Almedina, 2010

MIGUEL MESQUITA

– Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro, 2ª Edição, Revista e Aumentada, 2001

MOTA PINTO, Carlos Alberto

– Cessão da posição contratual, Coimbra, 1970

NELSON RAPOSO BERNARDO

- Sinal – Da sua irredutibilidade por equidade, 2002

PINTO MONTEIRO

– Cláusula penal e indemnização, Coimbra, 1990

PIRES LIMA/ANTUNES VARELA

– Código Civil Anotado, Volume I, 3ª Edição, 1981

– Código Civil Anotado, Volume II, 2ª Edição, 1982

RIBEIRO FARIA

– Direito das Obrigações, Volume I, Coimbra, 1990

VASCO XAVIER

– Contrato-promessa, algumas notas sobre alterações constantes do Decreto-Lei nº 236/80, de 18 de Julho, Revista do Direito e de Estudos Sociais, Ano XXVII, 1980, nº 4, Janeiro – Dezembro

VAZ SERRA

– Resolução do contrato, Boletim do Ministério da Justiça nº 68, Julho, 1957

– Impossibilidade superveniente por causa não imputável ao devedor e desaparecimento do interesse do credor, Boletim do Ministério da Justiça, nº 46, Janeiro, 1955

## RESUMO

O objecto desta dissertação é o estudo do sinal no contrato-promessa, no âmbito da vida jurídica contratual. Este tema continua a potenciar-se no seio do direito português com o recurso crescente a esta prática. Por exemplo, o contrato de compra e venda de um imóvel (casa/carro), pressupõe a elaboração de um contrato-promessa, com a constituição de um determinado sinal.

Para a elaboração desta dissertação, recorreu-se aos ensinamentos de vários autores da nossa doutrina e do direito comparado, assim como, o recurso a diversos acórdãos de jurisprudência, alguns mesmo polémicos no seu conteúdo.

A matéria do contrato-promessa, em sede de sinal, exigiu uma análise e estudo exaustivo da legislação portuguesa, principalmente o Código Civil, sempre reforçado com o apoio das legislações dos restantes ordenamentos jurídicos estrangeiros (ex. Codice Civile e Code Civil).

Foram abordadas diversas questões basilares no trabalho como são exemplos, as noções de contrato-promessa e sinal, as características mais importantes do sinal no contrato-promessa, a inaplicabilidade do sinal no regime da mora e a relação entre o sinal e o direito de retenção.

## **ABSTRACT**

The object of this dissertation is the study of the sign in the contract-promise, in the context of the legal contractual life. This subject keeps on being potentiated in the heart of the Portuguese right with the growing resource to this practice. For example, the contract of purchase and sale of property (house/car), it presupposes the preparation of a contract-promise, with the constitution of a determined sign.

For the preparation of this dissertation, one resorted to the teachings of several authors of our doctrine and of the compared right, as well as, the resource to several sentences of jurisprudence, even controversial someone in his content.

The matter of the contract-promise, in thirst of sign, demanded an analysis and exhaustive study of the Portuguese legislation, principally the Civil Code always reinforced with the support of the legislation of the remainder foreign legislation (ex. Codice Civile and Code Civil).

Several basic questions were boarded in the work as they are examples, the notions of contract-promise and sign, the most important characteristics of the sign in the contract-promise, the inapplicability of the sign the regime of grasps and the relation between the sign and the right of retention.