

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo

Data do documento

Relator

R P 133/2016 STJ-CC

20 de janeiro de 2017

Blandina Soares

DESCRITORES

Aquisição – Provisória por natureza – Contrato-promessa – Interpretação.

SUMÁRIO

Pedido de registo de aquisição provisória por natureza (artigos 2.º, n.º 1, a), 47.º, n.ºs 1 e 4 e 92.º, n.º 1, g) e n.º 4, todos do Código do Registo Predial) de 25% de prédio descrito - Interpretação do negócio constante do documento apresentado intitulado de Contrato-promessa de Compra e Venda - Idoneidade do documento para comprovar o facto pretendido

TEXTO INTEGRAL

1. Em 15 de julho de 2016, a apresentante Associação São Jorge ..., devidamente representada, requereu na ... Conservatória do Registo Predial de o registo de aquisição provisória por natureza a seu favor, tendo indicado o prédio n.º 1638/, freguesia de S..., concelho de e, para o efeito, anexado, entre outros documentos, contrato-promessa de compra e venda de 9 de fevereiro de 2015 e declarado (utilizando parte do espaço destinado à declaração para registo provisório de aquisição) que “pretende o registo provisório de aquisição do prédio de 25%, descrito na ... Conservatória do Registo Predial de [sob o] n.º 1638/19960416, a favor de Associação São Jorge , por lhe ter prometido vender pelo preço de 1.800.000,00€”. A declaração foi subscrita somente pelos representantes da apresentante1. 1.1. O prédio citado n.º 1638/19960416 é um prédio urbano composto por doze edifícios destinados ao ensino e está inscrito a favor da Associação Recreativa, pelas AP. .. de 1995/07/24, AP. .. de 1995/11/10 e AP. .. de

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

1996/03/26. 1.2. Do designado contrato-promessa de compra e venda extrai-se o seguinte: – Intervém como primeira outorgante a ASSOCIAÇÃO RECREATIVA e como segunda outorgante a ASSOCIAÇÃO SÃO JORGE ...; 1

Não há aqui, portanto, uma declaração do proprietário ou titular do direito para os efeitos do artigo 47.º, n.º 1, do Código do Registo

Predial (CRP). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

1/12

- Que entre as identificadas outorgantes é ajustado um contrato-promessa que ficará a reger-se por determinadas cláusulas; - Reproduzem-se algumas das cláusulas ou parte delas: CLÁUSULA PRIMEIRA - 1. As outorgantes acordam na constituição de um “campus” de ensino superior e profissional particular na cidade de, a funcionar no prédio identificado no CONSIDERANDO A. supra (o prédio n.º 1638/, freguesia de S...) [...]. CLÁUSULA SEGUNDA - 1. Para o efeito previsto na CLÁUSULA antecedente a segunda outorgante transferiu no ano letivo 2013/2014 a Escola Universitária V.... para uma parte do espaço referido no CONSIDERANDO A. 2. O concreto espaço em que a Escola Universitária V... funciona tem a área aproximada de 4.200 m2 e é aquele que se encontra delimitado a vermelho na planta anexa ao presente contrato-promessa e que dele faz parte integrante, com os nºs 1 A, 1 B e 2 A [...]. CLÁUSULA QUARTA - 1. Pela utilização do espaço mencionado na CLÁUSULA antecedente a segunda outorgante pagará à primeira, até ao dia 10 do mês a que disser respeito, a quantia mensal de € 12.000 (doze mil euros), tendo o primeiro pagamento sido efetuado no início do mês de outubro de 2013 e prolongar-se-á por 150 (cento e cinquenta) meses. [...]. CLÁUSULA QUINTA - Volvidos que sejam 150 meses de efetivos pagamentos do montante mensal referido na cláusula anterior (ou pago que se encontre o valor correspondente à totalidade daquelas 150 prestações), a primeira outorgante transferirá gratuitamente para a segunda outorgante a propriedade de 25% da totalidade do prédio identificado no CONSIDERANDO A. CLÁUSULA SEXTA - Em caso de incumprimento, por parte da segunda outorgante, de qualquer das obrigações consignadas nos parágrafos 1. e 2. da CLÁUSULA QUARTA supra, a segunda outorgante perderá, sem qualquer contrapartida, o direito à aquisição de 25% da propriedade do imóvel, previsto na CLÁUSULA QUINTA. [...]. Os signatários expressamente declaram prescindir do reconhecimento notarial das assinaturas dos intervenientes. 2. O registo, assim pedido, ao qual veio a caber a AP. 1... de 2016/07/15, foi recusado, com fundamento no IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

despacho que se transcreve: Recusado o registo de aquisição, porque o facto não se encontra titulado nos documentos apresentados, com os seguintes fundamentos: - É requerido o registo provisório de aquisição quanto a 25% do supracitado imóvel, tendo o pedido sido instruído com um documento, intitulado de contrato-promessa de compra e venda e com base em declarações complementares, em que se reforça a menção da promessa de venda. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

2/12

Analisado o aludido contrato, conclui-se que do seu conteúdo não consta clara e expressamente uma promessa de venda, nem o mesmo se pode inferir. Pelo contrário, conclui-se que tal contrato poderá consubstanciar um contrato de locação financeira, previsto e regulado nos artigos 1022.º e seguintes do Código Civil, que para ser considerado título suficiente para o registo, deveria conter o reconhecimento presencial das assinaturas. - Foi a requerente notificada em sede de suprimimento de deficiências, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 73.º do Código do Registo Predial, o que não logrou suprir, no prazo

legal. Artigos 43.º, 68.º, 69.º, n.º 1, b) e 73.º, n.º 7, todos do Código do Registo Predial. 3. No recurso hierárquico², tempestivo, o qual se dá aqui por inteiramente reproduzido, alega-se, entre o mais: - Que em face da definição de locação financeira constante do artigo 1.º do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira³ e dos seus elementos caracterizadores não se vislumbra que do Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado entre a Associação Recreativae a Associação S. Jorge ... se possa inferir qualquer gozo temporário de 25% do prédio descrito na ... Conservatória do Registo Predial de com o n.º 1638/19960416. - Que o que consta da cláusula quinta do contrato-promessa é que a ASSOCIAÇÃO RECREATIVA procederá à transferência para a ASSOCIAÇÃO SÃO JORGE ... de 25% do prédio 1638/19961416, volvidos que sejam 150 meses de efetivos pagamentos do montante mensal de 12.000,00€ ou pago que se encontre o valor correspondente à totalidade daquelas 150 prestações; - Que em parte alguma do contrato-promessa aqueles 150 pagamentos mensais são considerados ou intitulados como rendas ou podem como tal ser entendidas, pelo contrário, fazendo-se depender a transferência do direito de propriedade de 25% do prédio apenas de um fator: volvidos que sejam 150 meses de efetivos pagamentos do 2

A apresentante foi notificada da recusa, mas, por lapso, o serviço de registo não juntou o respetivo despacho de qualificação. Com o

(primeiro) requerimento de recurso hierárquico que deu entrada no serviço de registo foi constatada essa falta (AP. 7.. de 2016/09/02). Fez-se nova notificação, desta fez anexando o respetivo despacho de recusa, estabelecendo-se novo prazo de recurso, o que originou um complementar requerimento de recurso hierárquico (AP. 17.. de 07/10/2016). Com exceção da arguida ausência absoluta de

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

fundamentação defendida no primeiro requerimento, consideraremos, naturalmente, o conjunto dos fundamentos apresentados. Contudo, na interposição de recurso juntaram-se 3 documentos novos (anexos 9, 10 e 11) que não podem ser admitidos, determinando o seu desentranhamento dos autos. Como já tem sido afirmado, o recurso hierárquico previsto e regulado nos artigos 140.º e seguintes do CRP é de revisão ou de reponderação da decisão recorrida, e não de reanálise do pedido. Neste sentido vide Processo R. P. 168/2008 SJC-CT e Processo R. P. 60/2014 STJ-CC. Todos os Processos a que fizemos referência estão disponíveis em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/>

ou

em

<http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/boletins-dos-registos-e/>. 3

Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24-06, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 265/97, de 02-10, Declaração de

Retificação n.º 17-B/97, de 31-10, Decreto-Lei n.º 285/2001, de 03-11 e Decreto-Lei n.º 30/2008, de 25-02.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

3/12

montante mensal de 12.000,00€ ou pago que se encontre o valor correspondente à totalidade daquelas

150 prestações; - Que em parte alguma do contrato-promessa de compra e venda se utilizam termos como arrendamento, renda, locador, locatário, senhorio, arrendatário, ou outros significativamente equivalentes, circunstância que constitui, a par de outras, a nítida ideia de que a vontade real das partes foi e continua a ser, única e exclusivamente, a de celebrarem um contrato-promessa de compra e venda de 25% do prédio; - Que a referida parte respeitante a 25% do prédio se apresenta, de facto, como coisa certa e determinada, pois foi objeto de correspondente individualização, nos termos constantes da planta anexa ao contrato-promessa de compra e venda e que dele faz parte integrante. - Que também não se verifica que a ASSOCIAÇÃO RECREATIVA tenha adquirido ou mandado construir o imóvel em causa por indicação da ASSOCIAÇÃO SÃO JORGE ..., ao contrário do que implicaria a qualificação jurídica do contrato celebrado entre ambas como sendo uma locação financeira. - E que em parte alguma do contrato-promessa de compra e venda se faz depender, de uma maneira direta ou indireta, a aquisição dos 25% da propriedade do imóvel de uma decisão de aquisição do mesmo por parte da ASSOCIAÇÃO SÃO JORGE ... a tomar “findo o contrato” ou “decorrido o período do contrato”. - Que a utilização do vocábulo “gratuitamente” é um elemento esclarecedor, não perturbador, se interpretado e integrado de acordo com a vontade real das partes, no quadro da “economia do contrato” e à luz das normas e dos critérios legais para o efeito aplicáveis; - Isto é, o que as partes pretendiam, e pretendem, é que a transferência da propriedade de 25% do imóvel descrito [...] sob o n.º 1638/19960416, se opere uma vez feito o pagamento da totalidade do montante para tanto acordado, o qual poderia ocorrer por uma de duas vias: ou volvidos que sejam 150 meses de efetivos pagamentos do montante mensal de 12.000,00€; ou, então, pago que se encontre o valor correspondente à totalidade daquelas 150 prestações. Portanto, sem o pagamento de qualquer outra quantia, seja a que título for. 2.1. Assim, no entender da impugnante, o facto recusado constitui um facto sujeito a registo, nos termos previstos no artigo 2.º do CRP, nomeadamente na alínea f) do seu n.º 1 e consta de documento que legalmente

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

o comprova, de acordo com o artigo 43.º do mesmo diploma legal. 3. Nos termos previstos no artigo 142.º-A, n.º 1, do CRP, foi proferido despacho de sustentação, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido, corrigindo-se previamente as indicações efetuadas no despacho de qualificação relativas ao normativo que consagra o Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira e a referência ao 73.º, n.º 7 do CRP, ao invés do 73.º, n.º 2, do mesmo diploma, confirmando-se a qualificação, em resumo, do modo seguinte:

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

4/12

- Ao contrato-promessa em questão foi atribuído o título “Contrato-promessa de compra e venda”, mas não será esta designação só por si que determinará a sua inclusão automática no contrato prometido de compra e venda. Cita-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14/12/2010. - Do conteúdo do contrato em apreço não consta qualquer referência a um preço, nem a uma promessa de venda, nem a um “sinal”, constando outrossim as expressões de “utilização do espaço”, “quantia mensal”, “montante mensal”, “prestações”, “transferirá gratuitamente”. Acresce que não se encontra definido o objeto do contrato: um “direito” ou uma “coisa”? - Procura-se esclarecer: [...] nem seria possível a tradição tratando-

se apenas de um direito a 25% do prédio, nem é possível a individualização sem a prévia autorização camarária [...]; concluindo-se que o facto não está titulado no documento apresentado. - Fez-se notar que ainda que o contrato contivesse os requisitos de substância do contrato de compra e venda ou eventualmente de uma doação, com o objeto perfeitamente determinado, faltaria a definição de um prazo para a celebração do negócio prometido. Assim, no seu entendimento, como o prazo é incerto e indeterminado, considera-se a data da celebração do contrato (9 de fevereiro de 2015) e, tendo já decorrido mais de um ano após essa data, não será passível de registo (artigo 92.º, n.º 4 do CRP). Cita-se o Parecer emitido no Processo R.P. 140/2001 DSJ-CT. - Clarifica-se que o contrato-promessa apresentado a registo não poderá considerar-se incluído na previsão legal da alínea f), do n.º 1, do artigo 2.º do CRP, por força do disposto no artigo 413.º do Código Civil (CC); - Informa-se que a observação de que o contrato em causa poderia consubstanciar um contrato de locação financeira se deveu ao facto de ser a figura jurídica mais próxima a adaptar ao contrato de “utilização do espaço” celebrado. Em face do exposto, manteve-se a decisão impugnada. 4. O processo é o próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é tempestivo, pelo que cumpre apreciar.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

APRECIACÃO

1. O título suficiente para a inscrição provisória por natureza de aquisição, antes de titulado o contrato, pode emergir do consentimento formal do proprietário ou titular do direito prestado em declaração para o registo, nos termos do disposto no artigo 47.º, n.ºs 1, 2 e 3 do CRP, ou ser substituído por contrato-promessa de alienação, com eficácia obrigacional (artigo 406.º, n.º 2 do CC), em convenção pela qual o promitente ou promitentes se Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

5/12

obrigam a celebrar certo contrato. Neste caso, o normativo aplicável é o decorrente do artigo 47.º, n.º 4, do CRP, o qual ressalva a hipótese de convenção em contrário, conjugado com o disposto no artigo 410.º do CC4. 1.1. A inscrição provisória de aquisição efetuada com base em declaração do titular inscrito encontra o seu fundamento legal nos artigos 2.º, n.º 1, a) e 92.º, n.º 1, g), do CRP. O mesmo se passa com a inscrição provisória de aquisição efetuada com base em contrato-promessa de alienação, contudo, beneficiando da possibilidade legal de renovação, determinada no artigo 92.º, n.º 4, do CRP, nesta inscrição provisória por natureza, para além daqueles número e alínea do artigo 92.º, é também indicado o citado n.º 4 (cfr. artigo 93.º, n.º 1, c), do CRP)5. 1.2. Com efeito, em face do estatuído no aludido n.º 4 – A inscrição referida na alínea g) do n.º 1, quando baseada em contrato-promessa de alienação, é renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes – admite a lei que o prazo de caducidade de seis meses (artigo 11.º, n.º 3 do CRP) possa, neste caso, ser renovado, por períodos iguais e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido. 1.2.1. O que não quer significar, nomeadamente para efeitos de registo do facto, desde logo porque não o impõe o artigo 47.º, n.º 4, do CRP, que deva estar fixado prazo, judicial ou extrajudicialmente, para a celebração do

contrato definitivo⁶. Estaremos perante uma promessa por tempo indeterminado⁷. Todavia, nas hipóteses em que não esteja fixado prazo para a celebração do contrato prometido, se fixe um termo incerto para a sua celebração, ou falte a fixação da data do início da contagem do prazo, na medida em que a renovação do registo impõe a determinação de prazo, firmou-se que tal data é a do próprio contrato-promessa⁸⁻⁹;

4

Note-se, no entanto, que a escritura pública ou documento particular autenticado que contenha um contrato-promessa com eficácia real,

para além de servir de base ao registo de promessa de alienação, é, evidentemente, título suficiente para o registo provisório de aquisição. Cfr. Processos R.P. 135/2006 DSJ-CT, R.P. 2/2014 STJ-CC e ponto 1.4 e seguintes. 5

Por isso, se o pedido de registo de aquisição provisória tiver sido feito com a apresentação simultânea de declaração do titular do direito

e do contrato-promessa de alienação, o registo em questão deve ser efetuado como provisório por dúvidas até que os interessados esclareçam em qual dos títulos pretendem alicerçar o seu pedido, face à diversidade de regime a que fica sujeita a provisoriedade por

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

natureza do mesmo registo consoante se fundamente num título ou no outro. Cfr. Processo R.P. 38/2001, BRN 7/2001. 6

Nesse sentido, vide ANA PRATA, O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil, Coimbra: Almedina, 1999, p. 633, destacando, no entanto,

que as “obrigações emergentes do contrato-promessa, carecem, pela sua própria natureza, de um prazo de cumprimento”, pelo que se não tiver sido fixado por acordo das partes, deve haver a fixação judicial do prazo, caso não haja acordo dos contraentes. 7

Cfr. FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, Contrato-Promessa em Geral, Contrato-Promessa em Especial, Coimbra: Almedina, 2009, p. 34.

8

Cfr. Processo R.P. 140/2001 DSJ-CT, BRN 2/2002 e Processo 19/2011 SJC-CT, onde se pode ler (ponto 2.5): “Faltando a estipulação

de um prazo certo para a realização do contrato prometido, o justo equilíbrio entre o interesse do promitente adquirente e o de terceiros, a ponderação da natureza e dos efeitos do registo provisório e o intuito de clarificação da situação jurídica do prédio que terá estado na Av. D. João II, n.º 1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

6/12

1.2.2. Por conseguinte, nas hipóteses citadas, decorrido o prazo de um ano a contar da data da celebração do contrato-promessa, este deixa de ser título suficiente para a realização do registo provisório de aquisição¹⁰. 1.3. No que diz respeito às formalidades exigidas pelo artigo 410.º, n.º 3, do CC – o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação da existência da respetiva autorização de utilização – assentou-se que o contrato-promessa que as não possua enferma de

nulidade mista ou atípica, nulidade essa que não é manifesta, pelo que o registo peticionado com tal documento não pode ser recusado (artigo 69.º, n.º 1, d) do CRP) ou, quando obedeça à forma escrita, exigida pela lei substantiva, não pode ser efetuado como provisório por dúvidas. Isto é, que quando em causa esteja a falta de formalidades e não a falta de forma em contrato-promessa de alienação, o registo de aquisição deve ser qualificado apenas como provisório por natureza¹¹. 1.4. Distinto deste registo é aquele que está previsto no artigo 2.º, n.º 1, f), do CRP, de promessa de alienação a que tenha sido atribuída, mediante declaração expressa, eficácia real, em escritura pública ou documento particular autenticado com depósito eletrónico, porquanto, neste caso, o facto inscrito é definitivo e não provisório, e de promessa de alienação e não de aquisição. 1.4.1. Com efeito, no artigo 413.º do CC, a lei faculta às partes a atribuição de eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou bens móveis sujeitos a registo.

base da limitação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 533/99, dando a conhecer a terceiros um alcance preciso da tutela do registo face a um efeito real futuro, levam-nos a concluir, não pela inviabilidade do registo provisório com base em contrato-promessa com essas características, como sugere o elemento literal da norma (artigo 92.º, n.º 4, do CRP), mas pela consideração do mesmo prazo de um ano a contar da data do contrato.” 9

Considerando que o registo provisório deve publicitar com clareza os pressupostos da sua renovação, da respetiva inscrição deve

constar a data do contrato-promessa, o termo certo e final do prazo para a celebração do contrato prometido, ou este prazo e a data do início da sua contagem. 10

Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12/04/2011 (Processo n.º 71/10.1TBALM.L1-1): “1. Nos contratos-promessa de

alienação em que não se mostre estipulado qualquer prazo para a celebração do contrato prometido, o prazo de um ano referido no art.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

92º, n.º 4, do Cod. Reg. Predial conta-se a partir da data da celebração do contrato-promessa. 2. Decorrido esse prazo, sem que o prazo de cumprimento tenha sido fixado, a declaração de consentimento do titular registal contida naquele contrato-promessa perde a sua eficácia, deixando de ser título suficiente para a realização do registo provisório.” 11

Cfr., entre outros, Processos R.P. 248/2000 DSJ-CT, R.P. 270/2000 DSJ-CT e R.P. 296/2000 DSJ-CT, todos no BRN 10/2001.

Quanto à qualificação da sanção correspondente à omissão das formalidades, vide JOÃO CALVÃO DA SILVA, Sinal e Contrato-Promessa, Coimbra: Almedina, 2017, 14.ª Ed., pp. 58 e ss., bem como a jurisprudência aí citada, designadamente o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/07/2013 (Processo n.º 176/03.5TBRSD.P1S1) e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29/11/2011 (Processo n.º 2632/08.OTVLSB.L1). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

7/12

1.4.2. No entanto, para que nestes casos o contrato-promessa produza, excepcionalmente, efeitos em relação a terceiros (cfr. artigo 406.º, n.º 2 do CC), são necessários três requisitos: declaração expressa (artigo 217.º do CC); escritura pública ou documento particular autenticado, se o contrato prometido exigir igual forma (v.g., artigo 875.º e artigo 947.º do CC); e inscrição da promessa no registo (artigo 2.º, n.º 1, f), do CRP). Na falta de algum dos requisitos assinalados, o contrato-promessa terá eficácia meramente obrigacional, se valer puder¹². 2. Ora, como resulta da definição da própria lei, no artigo 410.º, n.º 1, do CC¹³, a promessa de contrato futuro¹⁴ ou contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato. Pretender-se-á assegurar a realização de um negócio jurídico (compra e venda, locação, doação¹⁵, etc.), numa altura em que, por hipótese, existe algum impedimento, material ou jurídico, à sua celebração imediata, ou em que o deferimento desta acarreta vantagens. 2.1. Com a celebração do contrato-promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, isto é, a emissão de uma declaração negocial futura ou, dito de outro modo, a celebração de um futuro negócio denominado negócio prometido ou negócio definitivo. O contrato-promessa será bilateral se ambas as partes assumem a obrigação de contratar, antes será unilateral se apenas um dos contraentes assumir essa obrigação. 2.2. A própria norma indica três caracteres essenciais para estarmos perante um contrato-promessa: existência de uma convenção; existência de uma obrigação a que alguém se encontra adstrito; vinculação à celebração de um contrato¹⁶; 2.3. Mas, destaca a doutrina que no contrato-promessa devem estar presentes os requisitos de substância do contrato definitivo, com um conteúdo preciso tal, nos seus elementos essenciais, que não torne necessárias ulteriores negociações, ou seja, o contrato-promessa deve definir ou fixar os pontos sem os quais o contrato definitivo, se imediatamente concluído, seria inválido por indeterminidade ou indeterminabilidade do objeto, só podendo ficar em branco elementos suscetíveis de serem subsequentemente preenchidos por acordo das partes

12

Cfr. JOÃO CALVÃO

DA

SILVA, Sinal e Contrato-Promessa, cit., p. 17. No mesmo sentido, FERNANDO

DE

GRAVATO MORAIS, Contrato-

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Promessa em Geral, Contrato-Promessa em Especial, cit., p. 59. 13

A disciplina jurídica, constante do CC, para o contrato-promessa, está regulada nos artigos 410.º a 413.º, 441.º, 442.º, 755.º, n.º 1, al. f)

e 830.º. 14

Na terminologia de MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, Coimbra: Almedina, 2011, 12.ª Ed., p. 379.

15

A doutrina e a jurisprudência dominantes consideram admissível tal promessa.

16

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, Contrato-Promessa em Geral, Contrato-Promessa em Especial, cit., pp.

24-30. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

8/12

ou pelo tribunal, mediante recurso à regras de interpretação, sendo assim válido, por exemplo, o contratopromessa de venda em que não se fixe o preço (cfr. artigo 883.º do CC)¹⁷. 2.4. Assim, sendo certo que as promessas de contratar podem apresentar dificuldades de interpretação e qualificação, enuncia ANA PRATA que para que possamos estar perante um contrato-promessa, ponto é que do negócio emergja uma obrigação de celebrar um ou vários contratos, identificados nos seus elementos essenciais, desempenhando essa obrigação um papel caracterizador da função do contrato celebrado¹⁸. 2.5. De resto, por força do citado artigo 410.º, n.º 1, aplicam-se ao contrato-promessa as disposições relativas ao contrato-prometido, designadamente as regras relativas à interpretação aplicáveis aos contratos em geral¹⁹, ressalvadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não devam considerar-se-lhes extensivas, instituindo-se o princípio da equiparação ou o princípio da correspondência. 2.5.1. A interpretação destinar-se-á a apurar o sentido da declaração negocial com vista à determinação do conteúdo do negócio jurídico, existindo, neste âmbito, normas que se aplicam à generalidade dos negócios jurídicos – artigos 236.º e 237.º do CC – e outra exclusiva dos negócios formais²⁰, o artigo 238.º do CC, não podendo a declaração, em princípio, valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto²¹. 2.5.2. Portanto, procura interpretar-se o ato negocial por recurso às regras contidas no artigo 236.º, n.º 2 (Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida), no artigo 236.º, n.º 1 (A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele) e no artigo 237.º (Em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece,

17

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, Contrato-Promessa em Geral, Contrato-Promessa em Especial, cit., pp.

24-30. Para o autor, também a

ausência da expressão “promete comprar” ou expressão afim, dependendo do negócio que estiver em causa, não prejudica a existência de uma promessa bilateral válida, desde que se possa concluir, dos termos apostos no clausulado, por via das regras da interpretação da

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

declaração negocial, tal vinculação (p. 40). 18

ANA PRATA, O Contrato-Promessa e o seu Regime Civil, cit., p. 268.

19

Mas, como salienta CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, Contratos IV – Funções, Circunstâncias, Interpretação, Coimbra: Almedina, 2014, p.

221, a lei portuguesa não dispõe de regras gerais sobre a interpretação do contrato, que têm de ser construídas cruzando as regras sobre a interpretação da declaração negocial com as regras de formação e composição do contrato. 20

Tem-se pressuposto que formais são os negócios com forma escrita ou solene exigida por lei. Cfr. CARLOS

FERREIRA

DE

ALMEIDA,

Contratos I – Conceito, Fontes, Formação, Coimbra: Almedina, 2008, p. 103. 21

Sobre a interpretação do contrato vide INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, Manual dos Contratos em Geral, Coimbra: Coimbra Editora, 2010,

Reimpressão, 4.^a Ed., pp. 443 ss.; LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, Teoria Geral do Direito Civil II, Lisboa: Universidade Católica, 2010, 5.^a Ed., pp. 443 e ss. e CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, Contratos IV – Funções, Circunstâncias, Interpretação, cit., pp. 221 e ss. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

9/12

nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações); 2.5.3. Mas, nos negócios formais, o sentido apurado deve encontrar no texto um mínimo de correspondência. Em resumo, há que afastar o sentido decorrente dos termos do documento quando não corresponda ao decorrente da exata aplicação dos critérios interpretativos exarados nos artigos 236.º e 237.º²². 2.5.4. O preceito contido no artigo 238.º comporta, no seu n.º 2, uma exceção, permitindo que apesar de o sentido apurado não ter um mínimo de correspondência no texto do documento, corresponda à vontade real das partes, desde que as razões determinantes da forma do negócio não se oponham à validade desse sentido²³. 2.5.5. Resta salientar que na interpretação de declarações negociais devem utilizar-se critérios complementares fornecidos, quer pela teoria da interpretação, quer por outros sistemas jurídicos, como defende CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA. No seu entendimento, na interpretação deve, designadamente, considerar-se o contrato como um todo e todo o contrato²⁴. 3. Em face do exposto, da análise de todo o contrato, dúvidas não há que o documento apresentado para o registo provisório de aquisição não contém o conteúdo típico de um contrato-promessa. Habitualmente, um contrato-promessa comporta certos elementos que se designam por essenciais: a identificação dos contraentes, com destaque para o papel que cada um tem no contrato (promitente-vendedor, promitente-comprador, etc.); a indicação completa do objeto mediato ou da coisa que se pretende transmitir; a indicação do contrato prometido que as partes se comprometem a celebrar pelo contrato-promessa (compra e venda, doação, comodato, etc.) ou o seu objeto imediato; nos contratos onerosos, a indicação do preço; a referência à data limite para a celebração do contrato prometido; a eventual referência aos conceitos de sinal, reforço de sinal, cláusula penal ou execução específica; e a indicação do local e data da celebração do contrato prometido²⁵. 3.1. Como vimos, há determinados elementos que poderão ser posteriormente preenchidos por acordo das partes ou pelo tribunal, por via das regras da interpretação, desde que o conteúdo do contrato-promessa seja suficientemente preciso, de tal forma que não sejam necessárias subsequentes negociações entre as partes

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

para a celebração do contrato definitivo.

22 INOCÊNCIO GALVÃO TELLES,

23

Manual dos Contratos em Geral, cit., p. 447.

Quanto ao sentido a atribuir à locução “razões determinantes da forma” vide CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, Contratos I – Conceito,

Fontes, Formação, cit., pp. 103 e 104 e INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, Manual dos Contratos em Geral, cit., pp. 447-448 e exemplos aí apresentados. 24

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, Contratos IV – Funções, Circunstâncias, Interpretação, cit., p. 278.

25

Cfr. ÂNGELO ABRUNHOSA, O Contrato-Promessa, 2.^a Ed., Porto: Vida Económica, 2008, pp. 16-19. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

10/12

3.2. Ora, para além de possuir referências contraditórias, tais como “Contrato-Promessa de Compra e Venda” e “transferirá gratuitamente”, é patente que o título apresentado para o registo provisório de aquisição não especifica o contrato prometido, não indica o preço, não se refere a datas e locais para a celebração do contrato prometido, não faz menção dos conceitos de sinal, reforço de sinal, etc., não permitindo concluir, por via das regras de interpretação enunciadas, que estamos ao menos perante um contrato-promessa. 3.3. Acresce que o registo provisório de aquisição constitui uma antecipação de um contrato definitivo ou, dito de outro modo, uma reserva de prioridade para uma inscrição de um negócio jurídico futuro concreto, de um ato certo e determinado em todos os seus elementos essenciais. Traduzindo-se numa reserva de prioridade própria causal, é fundamental, para o inscrever, o conhecimento da sua causa [cfr. artigo 95.º, n.º 1, a), do CRP]. 3.4. Por conseguinte, a inscrição provisória de aquisição tem por finalidade assegurar ao contrato em projeto uma garantia registal prévia à celebração desse mesmo contrato²⁶, pelo que é indispensável, para efeitos de registo, extrair do documento qual o contrato que as partes se propõem vir a realizar. 3.5. Assim, não vemos como extrair do documento em análise um título para registo de aquisição provisória, nos termos combinados dos artigos 2.º, n.º 1, a), 47.º, n.ºs 1 e 4, 92.º, n.º 1, g) e n.º 4 do CRP. 3.6. Mas ainda que estivéssemos perante um contrato-promessa, com a definição do ato tipo que se propunha antecipar, redundaria do referido contrato um prazo incerto para transmissão da propriedade²⁷, com a consequência, na medida em que a renovação do registo impõe a determinação de prazo, de que a data era a do próprio contrato-promessa. Ora, tendo decorrido já o prazo de um ano a contar da data da celebração do contrato, este já não seria, também por este motivo, título suficiente para a realização do registo provisório de aquisição, devendo o registo ser recusado ao abrigo do artigo 69.º, n.º 1, b), do CRP²⁸. Em conformidade, propomos a improcedência do recurso e formulamos as seguintes, ²⁶

Cfr. Proc. 45/93 R.P. 4, BRN 9/2001.

27

Na cláusula quinta pode ler-se: Volvidos que sejam 150 meses de efetivos pagamentos do montante mensal referido na cláusula

anterior (ou pago que se encontre o valor correspondente à totalidade daquelas 150 prestações), a

primeira outorgante transferirá gratuitamente para a segunda outorgante a propriedade de 25% da totalidade do prédio [...]. Sublinhado nosso. Em bom rigor parece estarmos perante uma condição suspensiva da transmissão, mais precisamente, uma condição de momento incerto IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

(o efetivo pagamento é um facto futuro e incerto, que pode ocorrer ou não, e a acontecer é incerto o momento da sua verificação). Não será um termo incerto, porquanto a figura exige, dogmaticamente, que o facto futuro, quanto à sua verificação, que não quanto ao momento da sua verificação, seja certo. Sobre o ponto, vide LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, Teoria Geral do Direito Civil II, cit., pp. 417-418 e 429-430. 28

Esta questão não foi suscitada no despacho de recusa, mas deverá ser considerada. Cfr., entre outros, Proc. n.º 2/96, BRN 5/96, cuja

primeira conclusão se reproduz: “O princípio segundo o qual a apreciação do mérito do recurso se deverá conter nos limites das questões suscitadas no despacho impugnado deverá ceder sempre que a omissão de pronúncia sobre questões não suscitadas possa conduzir à realização de registos nulos.” E, mais recentemente, processos R.P. 60/2012 SJC-CT, R.P. 91/2012 e R. P. 54/2013 STJ-CC. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

11/12

CONCLUSÕES

I – A interpretação do conteúdo do negócio jurídico faz-se, nomeadamente, por recurso às normas contidas nos artigos 236.º a 238.º do Código Civil, porém, nos negócios formais, não pode a declaração, em princípio, valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto. II – Constituindo o registo provisório de aquisição uma reserva de prioridade para uma inscrição de um negócio jurídico futuro concreto, de um ato certo e determinado em todos os seus elementos essenciais, o documento denominado “Contrato-Promessa de Compra e Venda” do qual resulta a futura transferência gratuita de 25% de certo prédio descrito, assim que esteja pago o valor total 1.800.000,00€, pagamento esse que será efetuado, em princípio, em 150 prestações mensais, pela utilização de um espaço delimitado com 4200 m2, e que se não for pago acarretará a perda do direito à aquisição da referida quota-parte, para efeitos de registo, não é de interpretar como contendo uma obrigação de celebração de um preciso contrato futuro com a identificação dos seus elementos essenciais. III – Na hipótese em que se fixe um prazo incerto para a celebração do contrato prometido, o prazo de um ano, referido no artigo 92.º, n.º 4, do Código do Registo Predial, conta-se a partir da data da celebração do contrato-promessa. Decorrido esse tempo, o contrato-promessa deixa de ser título suficiente para a realização do registo provisório de aquisição.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 19 de janeiro de 2017. Blandina Maria da Silva Soares, relatora, António Manuel Fernandes Lopes, Luís Manuel Nunes Martins, Maria Madalena Rodrigues Teixeira.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 20.01.2017.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 •

Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt
12/12

Fonte: <http://www.irn.mj.pt>