

POSSO AFASTAR AS FORMALIDADES LEGAIS NA CELEBRAÇÃO DE UM CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS?

“O acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra, reforça a posição jurisprudencial sobre a nulidade de cláusulas contratuais que afastem as formalidades legais exigidas em contratos-promessa de compra e venda de imóveis”



Sandra Jesus, Carolina Rodrigues Pinheiro e Micaela Roque

O acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra no âmbito do processo n.º 1205/22.9T8CTB.C1, em finais de 2024, reforça a posição jurisprudencial sobre a nulidade de cláusulas contratuais que afastem as formalidades legais exigidas em contratos-promessa de compra e venda de imóveis.



O Regime Legal e a Formalidade Exigida

Dispõe o artigo 410.º, n.º 3, do Código Civil, que os contratos-promessa que tenham por objeto a transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis devem obedecer a certas formalidades, nomeadamente o reconhecimento presencial das assinaturas das partes. Esta exigência visa conferir maior segurança jurídica e transparência nas transações imobiliárias.

A Decisão do Tribunal da Relação de Coimbra

Neste caso estava em análise um contrato-promessa que continha uma cláusula através da qual as Partes renunciavam expressamente ao reconhecimento presencial das assinaturas, comprometendo-se a não invocar a falta desta formalidade. O Tribunal considerou essa cláusula nula, por violar normas de ordem pública e por ser contrária ao interesse protegido pelo legislador, nomeadamente a segurança do promitente-comprador.

O acórdão destaca que a exigência de reconhecimento presencial das assinaturas não é meramente formal, mas sim um requisito essencial para garantir a autenticidade do acordo e a segurança das partes envolvidas. O Tribunal entendeu que a tentativa de afastar esta exigência por via

contratual compromete a proteção conferida ao promitente-comprador, tornando o contrato suscetível de nulidade.

Além disso, o Tribunal sublinhou que a nulidade decorrente da falta de reconhecimento das assinaturas não pode ser invocada por qualquer das partes ou por terceiros de forma indiscriminada. Trata-se de uma nulidade relativa ou mista, o que significa que apenas o promitente-comprador pode invocá-la para sua proteção, em conformidade com a jurisprudência consolidada pelo Supremo Tribunal de Justiça.

O Abuso de Direito e as Limitações à Invocação da Nulidade

Embora o promitente-comprador tenha, em regra, o direito de invocar a nulidade do contrato-promessa que não cumpra as formalidades exigidas, esse direito não é absoluto. O princípio do abuso de direito, consagrado no artigo 334.º do Código Civil, pode impedir a invocação da nulidade quando tal configure uma atuação contrária à boa-fé e aos princípios da equidade.

O Tribunal da Relação de Coimbra reconheceu que, em determinadas situações, o promitente-comprador não pode valer-se da nulidade como uma estratégia oportunista para se eximir ao cumprimento do contrato depois de ter retirado benefícios do mesmo. Por exemplo, se o promitente-comprador usufruiu do imóvel ou obteve vantagens económicas com a promessa de compra e venda, a invocação da nulidade pode ser considerada um abuso de direito e, consequentemente, afastada pelo tribunal.

Consequências e Impacto Prático

A decisão reforça a impossibilidade de afastar por acordo as exigências legais impostas pelo Código Civil. Assim, um contrato-promessa que preterir tais formalidades poderá ser declarado nulo se essa nulidade for invocada pelo promitente-comprador, salvo em situações onde essa invocação se revele abusiva.

Esta interpretação tem implicações práticas relevantes para o setor imobiliário, sendo que promitentes-vendedores e intermediários imobiliários deverão estar especialmente atentos para garantir que os contratos-promessa que celebram respeitam as exigências legais, evitando litígios futuros e a eventual nulidade do negócio.

Considerações Finais

Este acórdão sublinha a necessidade de as partes cumprirem as formalidades legais na celebração de contratos-promessa, sob pena de enfrentarem a nulidade do negócio reforçando a importância do reconhecimento presencial das assinaturas como uma salvaguarda essencial para a segurança das transações imobiliárias, garantindo maior proteção aos promitentes-compradores e prevenindo situações de litígio decorrentes da informalidade na celebração dos contratos-promessa. Por outro lado, a invocação da nulidade deve respeitar os princípios da boa-fé e da equidade, sendo afastada nos casos em que constitua um abuso de direito.