

**TÍTULO:** O CONTRATO-PROMESSA E O SEU REGIME CIVIL

**AUTOR:** ANA PRATA

**EDITOR:** LIVRARIA ALMEDINA – COIMBRA  
www.almedina.net

**DISTRIBUIDORES:**

LIVRARIA ALMEDINA  
ARCO DE ALMEDINA, 15  
TELEF. 239 851900  
FAX 239 851901  
3004-509 COIMBRA – PORTUGAL

LIVRARIA ALMEDINA – PORTO  
RUA DE CEUTA, 79  
TELEF. 22 2059773  
FAX 22 2039497  
4050-191 PORTO – PORTUGAL

EDIÇÕES GLOBO, LDA.  
RUA S. FILIPE NERY, 37-A (AO RATO)  
TELEF. 21 3857619  
FAX 21 3844661  
1250-225 LISBOA – PORTUGAL

LIVRARIA ALMEDINA  
ATRIUM SALDANHA  
LOJA 31  
PRAÇA DUQUE DE SALDANHA, 1  
TELEF. 21 371269/0  
atrium@almedina.net

LIVRARIA ALMEDINA – BRAGA  
CAMPOS DE GUALTAR  
UNIVERSIDADE DO MINHO  
4700-320 BRAGA  
TELEF. 253 678 822  
braga@almedina.net

**EXECUÇÃO GRÁFICA:**

G.C. – GRÁFICA DE COIMBRA, LDA.  
PALHEIRA – ASSAFARGE  
3001-453 COIMBRA  
Email: producao@graficadecoimbra.pt

AGOSTO, 2001

**DEPÓSITO LEGAL:**

88430/95

Toda a reprodução desta obra, por fotocópia ou outro qualquer processo, sem prévia autorização escrita do Editor, é ilícita e passível de procedimento judicial contra o infractor.



## CAPÍTULO I

# CONTRATO-PROMESSA: ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

### SECÇÃO I

## COLOCAÇÃO DO PROBLEMA

### 1. O processo de formação do contrato

A formação do contrato é um processo<sup>(1)</sup> que pode apresentar-se,

---

(1) V. António Menezes Cordeiro, *Direito das Obrigações*, 1º. volume, Lisboa, 1980, e reimpressão, 1988, págs. 435 a 437; *idem*, *Da abertura de concurso para a celebração de um contrato no direito privado*, in *Boletim do Ministério da Justiça*, nº. 369, Outubro de 1987, págs. 29 e 30; *idem*, *Teoria Geral do Direito Civil*, 1º. volume, Lisboa, 1987-88, págs. 563 a 567, que parece atribuir — o que não é original, embora não seja de evidente justificabilidade — grande importância ao recurso à noção de processo para significar a sequência, mais ou menos duradoura e complexa, de actos conducentes à celebração do contrato.

A atenção prestada às fases pré-contratuais marcou — mas em tempos que hoje podem considerar-se já bem longínquos — uma importante viragem relativamente à chamada “teoria clássica”, segundo a qual “o acordo e, por consequência, o contrato se formam, bruscamente, pelo encontro de uma proposta e de uma aceitação, sem que haja lugar a atender-se às relações estabelecidas antes da sua conclusão, a não ser, talvez, para determinar a existência da proposta, primeiro elemento desta álgebra” (Joanna Schmidt, *La sanction de la faute précontractuelle*, in *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, Tome soixante-douzième, Année 1974, pág. 47). Rejeitando já a visão da formação do contrato como um fenómeno instantâneo em que se verifica “um misterioso ‘concurso de vontades’” e apelando à ideia de processo para explicar essa formação, v. René Demogue, *Traité des Obligations en général*. I — *Sources des Obligations* (suite), Tome II, Paris, 1923, págs. 1 a 4. Sobre a noção de processo jurídico a propósito da formação do contrato, v. Alberto Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I — *Le fasi del procedimento*, Milano, 1966, págs. 5-6 e 12 a 27; sobre a noção de processo em direito, v. Francesco Carnelutti, *Sistema del diritto processuale civile*, II — *Atti del processo*, Padova, 1938, págs. 92 a 94 e 107 a 112. Para uma apreciação da utilização da noção de processo a propósito da formação do contrato, v. também Giuseppe Benedetti, *Dal contratto al negozio*



factual e juridicamente, com duração e complexidade muito diversas. Se casos há em que ela dispensa quaisquer preliminares e se reduz às manifestações simultâneas<sup>(2)</sup> de uma vontade contratual cujo processo de maturação não implicou contactos anteriores entre as partes<sup>(3)</sup>, em outros, ao invés, a formação da vontade conclusiva do contrato passa por prolongadas negociações, por diversificadas fases de acordo parcelar ou aproximativo, ou é manifestada desfasadamente no tempo, criando situações jurídicas intermédias, carecidas de tutela e regime específicos<sup>(4)</sup>.

Quando o processo de formação do contrato se resolve numa sequência mais ou menos prolongada de actos, pode ainda estabelecer-se uma nítida distinção entre aqueles processos em que, nas suas etapas, se vão produzindo sucessivos efeitos jurídicos entre as partes, sem que os respectivos factos produtores adquiram autonomia negocial, e aqueles outros em que se alcançam acordos preliminares com identidade contratual própria<sup>(5)</sup>.

No primeiro tipo de processos, inscrevem-se os que se consubstanciam em negociações preliminares, com ou sem formalização de acordos

*unilaterale*, Milano, 1969, págs. 63 e 64.

<sup>(2)</sup> A simultaneidade a que se faz referência não é, como se sabe, rigorosamente cronológica: está-se a aludir às hipóteses em que o intervalo temporal entre as declarações de vontade é, porque diminuto, juridicamente insignificante.

<sup>(3)</sup> Ainda quando o contrato é de formação instantânea, a decisão contratual foi, em regra, precedida de uma fase de reflexão e ponderação, por cada uma das partes, tendente a julgar da idoneidade do negócio para satisfazer os respectivos interesses. Só que, nesses casos, inexistindo contactos entre os futuros contraentes, tudo se passa intrasubjectivamente a cada um deles, pelo que não surge qualquer actividade relacional que o Direito haja de regular. Cfr. Francesco Benatti, *A responsabilidade pré-contratual*, tradução portuguesa de Adriano Vera Jardim e Miguel Caeiro, Coimbra, 1970, pág. 50; Angelo Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano, 1941, pág. 181.

<sup>(4)</sup> Para uma exposição do quadro socio-económico que explica "a frequência sempre maior dos contratos antecidos de um processo genético, que se inicia aos primeiros contactos das partes com o objectivo da realização de um negócio e se prolonga até ao momento da sua efectiva celebração", v. Mário Júlio de Almeida Costa, *Responsabilidade civil pela ruptura das negociações preparatórias de um contrato*, Coimbra, 1984, pág. 46. Um quadro dos tipos de motivações que levam as partes à condução de um processo negociatório prévio à conclusão de um contrato encontra-se em Pierre Legrand Jr., *Pre-Contractual Relations in Quebec Law: Towards a Theoretical Framework*. National Report (Canada) to the XIII<sup>th</sup> International Congress of Comparative Law, Montréal-Canada, 1990, texto policopiado, pág. 3.

<sup>(5)</sup> Por excederem manifestamente o quadro lógico em que, no presente trabalho, se opera, deixam-se de lado os casos em que o processo de formação sucessiva do contrato se traduz na conclusão dele com subordinação da sua eficácia (suspensão ou resolução) a um facto futuro, condição ou termo. Também nestas hipóteses, o contrato só se encontra definitivamente completado, nos elementos que condicionam os respectivos efeitos, quando se verificar (ou se tornar certa a não verificação) do facto ulterior.



parcelares, de cartas de intenção, de protocolos de acordo ou de minutas de contrato — que impõem às partes um comportamento relacional pautado pela boa fé e pela diligência no cumprimento dos ditames que daquela emergem — bem como aqueles outros em que as declarações de vontade surgem em momentos temporalmente distintos, produzindo então a proposta contratual efeitos jurídicos próprios<sup>(6)</sup> que só a válida e

(6) Na doutrina francesa, sob inspiração de Demolombe, a teoria chamada de *l'avant-contrat* visava originariamente qualificar a situação em que o autor da proposta contratual tinha fixado um prazo de duração dela, entendendo-se então que a obrigação da sua manutenção que a fixação do prazo envolvia, havia sido tacitamente aceita pelo respectivo destinatário; segundo Demolombe, aliás, na falta de estipulação de prazo para a manutenção da proposta, devia entender-se que ele tinha sido tacitamente proposto. R. Saleilles, *De la responsabilité pré-contractuelle. A propos d'une étude nouvelle sur la matière*, in *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, Tome sixième, Année 1907, pág. 698, referindo-se a esta orientação, exprime-se nos seguintes termos: “Há tendência evidentemente, na teoria e na prática, a fazer prevalecer a ideia de um prazo de irrevogabilidade, fundando-se as mais das vezes na presunção de uma espécie de contrato preliminar formado na recepção da oferta, e tendo por objecto estipular a sua manutenção durante o tempo aproximadamente necessário para que uma resposta chegue ao proponente”. É, pois, claro que o problema deste *avant-contrat* ou *contrat préliminaire*, neste quadro, é restrito ao da irrevogabilidade da proposta contratual, constituindo o artifício necessário, numa concepção vincadamente exaltadora da autonomia privada, para fundar a juridicidade dessa irrevogabilidade. Jacques Ghestin, *Les Obligations, Le Contrat*, in *Traité de Droit Civil*, sous la direction de Jacques Ghestin, Paris, 1980, págs. 162-163, manifestando-se contra a ficção do acordo de vontades nos casos em que ele não tenha sido expressamente formado, parece aceitar a designação de *avant-contrat* para esse acordo relativo à duração da proposta contratual. V. também J. Ghestin, *Les Obligations. Le Contrat: formation*, in *Traité de Droit Civil*, 2ª. edição, por Jacques Ghestin, Paris, 1988, págs. 229-230.

Não podendo embora falar-se de evolução doutrinária no sentido da dispensa do recurso a esta figura do *avant-contrat* para resolver o problema da irrevogabilidade da proposta contratual durante um dado lapso de tempo — sem admitir, como em França contínua a constituir dogma intocável, a possibilidade de vinculação por unilateral manifestação de vontade — encontram-se autores que dizem que, “no silêncio do interessado”, deve entender-se, e os tribunais assim o fazem, que “qualquer proposta comporta implicitamente um 'prazo razoável' de aceitação que varia segundo as circunstâncias do negócio e os usos na matéria” (Joanna Schmidt, *La sanction de la faute précontractuelle*, *op. e loc. cit.*, págs. 56 e 58). Boris Starck, *Droit Civil. Obligations*, Paris, 1972, pág. 353, diz que, no silêncio do destinatário de uma proposta, se deve presumir a aceitação de um *avant-contrat*, “cujo objecto é criar a obrigação, para o proponente, de não retirar a proposta durante o prazo indicado”, ou, na falta de fixação de prazo, naquele que o juiz fixar, “tendo em conta os usos aos quais, *tacitamente*, o proponente é suposto reportar-se”; o autor, depois de expor esta concepção, observa, todavia: “Pode-se apenas perguntar por que é que foram precisas tantas complicações e subtilezas, tantas presunções e suposições gratuitas, para chegar a declarar obrigatória uma proposta que, em princípio, se diz que o não é (*ne l'est soit-disant pas*)?”

Sobre a concepção de Demolombe, v. ainda François Collart Dutilleul, *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, sem data, mas 1988, págs. 47 a 49, procurando o autor, embora não sem hesitação, reformular a teoria de Demolombe no



eficaz aceitação extingue<sup>(7)</sup>, ao dissolvê-la na nova realidade jurídica que o contrato formado constitui<sup>(8)</sup>.

A caracterização da eficácia vinculativa daqueles acordos preparatórios é problema que suscita grandes dificuldades. Ocorrendo a sua formalização no período negociatório em razão da progressiva extensão dos conteúdos substanciais acordados, eles servem uma função instrumental das negociações, que tanto pode ser a de registar etapas da sua evolução,

---

sentido de o *avant-contrat* abranger todo o conteúdo da proposta contratual, isto é, consistir num pacto de opção ou, na designação do autor que é a tradicional da doutrina francesa, numa promessa unilateral de venda. Sobre a teoria do *avant-contrat* de Demolombe e sua crítica, v. ainda Jean-Luc Aubert, *Notions et rôles de l'offre et de l'acceptation dans la formation du contrat*, Paris, 1970, págs. 106, 107, 110 a 114 e 119-120.

A terminologia da doutrina francesa, nestes domínios — porque muito diversa da portuguesa em questões essenciais —, não justifica, contudo, grande detenção. É que, na situação descrita, está-se perante uma figura muito próxima do pacto de opção, utilizando os autores franceses esta última designação para o contrato-promessa unilateral. Por outro lado, no interior mesmo da doutrina francesa, como observa Joanna Schmidt, *La sanction de la faute précontractuelle*, *op. e loc. cit.*, pág. 48, a propósito dos chamados *avant-contrats*, “uma terminologia que confunde natureza e função dos mecanismos utilizados obscureceu, durante algum tempo, a situação, ocultando a autonomia e a heterogeneidade destes acordos preparatórios”. Os *avant-contrats*, acordos, expressos ou tácitos, reais ou ficcionados pela doutrina e pela jurisprudência (em especial em matéria de mandato), constituem hoje, no direito francês, uma ampla categoria, de contornos diluídos, funcionalmente dirigida a fazer reentrar no campo da responsabilidade contratual muitos dos incumprimentos de deveres pré-contratuais susceptíveis de gerar responsabilidade pré-contratual, mas também a identificar pactos de opção e contratos-promessa em casos em que, nos termos da lei, seria discutível afirmar a sua existência. Sobre o panorama do direito francês nesta matéria, v. Joanna Schmidt-Szalewski, *La période précontractuelle en droit français. Rapport au XIII<sup>e</sup> Congrès International de Droit Comparé*, Montréal-Canada, 1990, texto policopiado, págs. 16 a 30.

(7) A eficácia extintiva que a aceitação envolve quanto aos efeitos próprios da proposta contratual é a única desse tipo, quando considerado o processo formativo do contrato no seu desenvolvimento integral. Naturalmente, pode a eficácia da proposta extinguir-se por outras causas — como a revogação dela ou a sua caducidade — mas estar-se-á então perante um processo interrompido e não conclusivo do contrato.

V. C. Massimo Bianca, *Diritto Civile*, III — *Il Contratto*, ristampa, Milano, 1987, pág. 229.

(8) Dado que, nas hipóteses em que o negócio bilateral se conclui pela fusão das duas declarações negociais que o integram emitidas em momentos temporalmente diversos, a partir da emissão (e/ou recepção) da proposta contratual já se está perante a fase formativa do próprio contrato, ao contrário do que acontece em todos os casos em que são acordos preliminares e preparatórios os que têm lugar antes de se concluir o contrato, há quem prefira reservar a expressão *formação sucessiva (ou progressiva) do contrato* para aquelas hipóteses. Neste quadro, suscita dificuldades de enquadramento o chamado pacto de opção, que, sendo um acordo contratual prévio ao contrato principal, integra, desde logo, uma das componentes dele, a proposta contratual. V. o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de Abril de 1977, relatado pelo Conselheiro Rodrigues Bastos, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 111<sup>o</sup>, n.º 3616, pág. 107.



como a de facilitar o seu desenvolvimento, como ainda a de consolidar pontos de acordo doravante inquestionáveis. A sua variabilidade e estreita dependência dos propósitos das partes, por um lado, a sua não correspondência a figuras tipificadas legalmente, por outro, determinam que não seja, muitas vezes, tarefa fácil a interpretação destes documentos pré-contratuais, consistindo então a dificuldade na determinação da medida em que cada uma das partes quis obrigar-se quanto ao futuro. Quando não seja possível identificar claras obrigações voluntariamente assumidas pelas partes, estes acordos interlocutórios pouco acrescentarão aos deveres decorrentes da boa fé, que, na fase das negociações, impendem sobre os futuros contraentes<sup>(9)</sup>.

Diversos destes são os processos de formação em que as partes celebram acordos autonomamente relevantes, mas funcionalmente instrumentalizados à futura conclusão do contrato<sup>(10)</sup>: assim, as convenções

---

(9) Numa fase, em que nem sequer a vinculatividade decorrente da boa fé na fase negociatória estava adquirida na consciência jurídica, R. Saleilles, *De la responsabilité pré-contractuelle...*, *op. e loc. cit.*, págs. 706 e 708, referia-se a estes acordos, dizendo “que não se trata aí de convenções geradoras de obrigações e menos ainda de contratos”, que “são convenções que, sendo verdadeiras convenções, são estranhas ao domínio obrigacional. Elas não são geradoras de obrigações”.

Sobre o problema da configuração, extensão e eficácia destes acordos nos tempos mais recentes, v. *infra*, Capítulo II, Secção I, nº. 3.l.

(10) Neste posicionamento funcional de tais convenções relativamente ao contrato final se encontra a justificação da designação, muito utilizada na doutrina italiana, de contratos preparatórios, que, entre nós, é adoptada por Menezes Cordeiro (*Direito das Obrigações*, 1.º volume, *op. cit.*, págs. 439-440) e incidentalmente por outros autores: v. Oliveira Ascensão, *Teoria Geral do Direito Civil*, Vol. III, Título IV — *Acções e factos jurídicos*, Lisboa, 1983/1984, págs. 213-214, que também qualifica os contratos-promessa e prometido como negócio jurídico complexo. C. Massimo Bianca, *Diritto Civile*, III — *Il Contratto*, *op. cit.*, pág. 229, escreve que “num plano sistemático parece pois preferível reservar a qualificação de negócio preparatório para o negócio que permanece distinto relativamente ao contrato final: o negócio preparatório é instrumental relativamente ao contrato final mas não entra como elemento formativo da sua *fattispecie*”, dando como exemplos o contrato-promessa, a preferência convencional, a procuração, as convenções sobre forma e os contratos normativos. Alberto Ravazzoni, *La formazione del contratto*, *op. cit.*, pág. 91, define o contrato preparatório como o contrato preliminar “a um sucessivo estipulando contrato e que, indubitavelmente, incide de modo particular sobre o procedimento de formação deste último”. Vittorio Salandra, *Contratti preparatorii e contratti di coordinamento*, in *Rivista del Diritto Commerciale*, Anno XXXVIII (1940), Parte prima, pág. 21, identifica os contratos preparatórios pela “característica comum [...] de que eles não têm uma função autónoma, mas apenas servem para predispor a formação de outros contratos, ou pelo menos de relações jurídicas sucessivas, na previsão das quais são concluídos”, dizendo que o exemplo mais conhecido de tal espécie de contratos é o contrato-promessa.

Alex Weill e François Terré, *Droit Civil. Les Obligations*, 3.ª edição, Paris, 1980, págs. 122-123, definindo contratos preparatórios como os que “preparam contratos futuros”, incluem nesta categoria os contratos-quadro.



sobre forma, os contratos normativos, os pactos de opção, os pactos de preferência ou os contratos-promessa<sup>(11)</sup>(<sup>12</sup>).

Dieter Henrich, *Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag*, Berlin-Tübingen, 1965, págs. 3-4, observa que no direito comum se falava de *pacta praeparatoria* para significar os acordos sobre certos pontos contratuais que ficavam definitivamente fixados e se tornavam irrevogáveis, entre os quais se contava o *pactum de contrahendo*.

Giovanni Gabrielli, *Il rapporto giuridico preparatorio*, Milano, 1974, págs. 3 a 8, depois de referir a história da expressão desde o direito comum, assinala a moderna tendência da respectiva utilização para designar um conjunto de figuras jurídicas díspares, que apenas se aproximam pelo facto de serem realizadas com vista à conclusão de um outro negócio, concluindo que “não parece pois possível reconhecer à categoria dos negócios preparatórios outro valor que não seja o de um entre tantos agrupamentos de comodidade, úteis no plano descritivo, de que é susceptível, sob diversos pontos de vista, a vasta série dos actos negociais”.

François Collart Dutilleul, *Les contrats préparatoires...*, *op. cit.*, págs. 1 a 4, caracteriza os contratos preparatórios da venda de imóvel — os únicos de que se ocupa — como “as etapas contratuais de uma progressão no caminho sinuoso da venda, os pontos de escoramento necessários à expressão da vontade dos contraentes”, “instrumentos de previsão e de antecipação, estes contratos preparam verdadeiramente a realização efectiva de uma venda”, e dentro deles distingue dois sub-grupos: aqueles que, como “o acordo de princípio, o acordo-quadro e a carta de intenção”, “têm por fim constringer as partes a comprometer-se ou a prosseguir as negociações”, e que o autor designa genericamente como “contratos de negociações”, e aqueles que preparam efectivamente a compra e venda, como o contrato-promessa e o pacto de preferência. Sobre a categoria dos contratos preparatórios, sua característica comum de adaptabilidade aos mais diversos tipos de contratos, sem assumirem as respectivas causas, e tendo como função predeterminar alguns ou todos os elementos dos contratos cuja conclusão preparam, v. Franco Carresi, *Il Contratto*, in *Trattato di Diritto Civile e Commerciale*, già diretto da Antonio Cicu e Francesco Messineo, continuato da Luigi Mengoni, Volume XXI, T1, Milano, 1987, págs. 43 a 47. Caracteriza o contrato-promessa pela sua “natureza preparatória”, Peter Ulmer, *Der Vertragshändler*, München, 1969, págs. 303-304.

Karl-August Hertel, *Rechtsgeschäfte im Vorfeld eines Projekts*, in *Betriebs-Berater*, Heft 29, 20.10.1983, pág. 1825, define o “contrato preparatório”, contrapondo-o a outros acordos pré-contratuais, como o contrato-promessa e o pacto de opção por exemplo, como “contrato de troca bilateralmente vinculativo relativo a especiais prestações para um tempo intercalar”.

O Código Civil peruano de 1984 acolhe no Título V a categoria dos contratos preparatórios, em que inclui o contrato-promessa (*compromiso de contratar*) e o contrato de opção: v. Fernando Fueyo Laneri, *Los contratos preparatorios consagrados expresamente en el Código Civil peruano de 1984 como una categoría, clasificación o género contractual*, in *Revista de Derecho Privado*, Junho, 1989, págs. 556 e segs..

Há quem prefira a designação de “contrato quadro” para exprimir a ideia de um contrato que antecede outros que “pré-determina (ou prepara, ou regula, ou coordena)”: v. Maria Helena Brito, *O contrato de concessão comercial*, Lisboa, 1990, pág. 199.

Encontra-se ainda quem se refira a contratos preliminares para designar todos aqueles que antecedem certo contrato, cuja celebração preparam: v. referência em Ernesto Cesàro, *Il contratto e l'opzione*, Napoli, 1969, págs. 81 a 83, que diz que essa era uma terminologia vulgar antes da publicação do Código Civil de 1942.

(<sup>11</sup>) Neste conjunto de acordos podem compreender-se ainda outros, como, por



## 2. O contrato-promessa no processo formativo de um contrato

O contrato-promessa, situado neste quadro de convenções criadoras de vínculos preliminares próprios, tem a sua especificidade marcada por consubstanciar um acordo relativo à celebração de um outro contrato, cujas cláusulas essenciais desde logo define. Pelo contrato-promessa obrigam-se as partes não apenas a ulteriormente celebrar um outro contrato, mas também ao conteúdo essencial desse outro contrato.

Da convenção sobre forma ele distingue-se pois, porque as partes não se vinculam a adoptar certa forma para um negócio que venham futuramente a celebrar ou a reproduzir pela forma convencionada um negócio já concluído, sem se obrigar à celebração de qualquer contrato, mas, ao invés, assumem esta última obrigação; relativamente ao contrato-tipo e ao contrato normativo, a distinção reside em que as partes não se vinculam apenas ao conteúdo de um ou vários eventuais futuros contratos, mas obrigam-se especificamente à celebração de um dado

---

exemplo, aquele que Aurelio Candian configura e que inclui, aliás, numa amplíssima noção de promessa: o acordo, entre os sujeitos que se encontram em negociações, segundo o qual um deles ou ambos se comprometem a prosseguir as negociações para procurar um consenso ainda não obtido sobre um ou vários pontos do regulamento contratual (*Questioni in tema di formazione dei contratti, in Rivista del Diritto Commerciale, Volume XIV (1916), Parte prima, págs. 858 e 859*). Esta convenção, que pode surgir autonomamente ou ligada a um outro contrato, é designada, por alguns autores, como acordo de princípio. V. M. J. Almeida Costa, *Responsabilidade civil pela ruptura das negociações...*, *op. cit.*, pág. 47; Joanna Schmidt, *La sanction de la faute précontractuelle, op. e loc. cit.*, pág. 49 e nota 15.

Sempre que as partes celebrem acordos preparatórios (acordos de princípio ou acordos parciais), de que claramente resultem autónomas obrigações funcionalizadas ao processo de formação do contrato final, são tais convenções vinculativas dos futuros contraentes. Cfr. Jacques Ghestin, *Les Obligations, Le Contrat, op. e loc. cit.*, págs. 188 a 191; *idem*, *Les Obligations. Le Contrat: formation, 2ª edição, op. cit.*, págs. 271-272. Haverá, porém, de ter em atenção que ao extenso apelo feito, sobretudo pelas doutrina e jurisprudência francesas, ao chamado acordo de princípio não são, com grande probabilidade, alheias as dificuldades suscitadas pelas dúvidas que rodeiam toda a matéria do contrato-promessa, por um lado, e, por outro, as que resultam da necessidade de atribuir uma tutela pré-contratual à parte que resulte lesada por um comportamento culposo da contraparte nos casos em que seria difícil identificar um delito extracontratual. V. Pierre Gothot, *Les pourparlers contractuels, in Renaissance du phénomène contractuel, Séminaire organisé à Liège les 22, 23 et 24 Octobre 1970, La Haye, 1971, págs. 24-25.*

(<sup>12</sup>) Antonino Cataudella, *Sul contenuto del contratto*, ristampa inalterata, Milano, 1974, págs. 228 e 229, toma alguns destes contratos — em particular, o contrato-promessa e o contrato normativo — como categoria identificada pelo “carácter meramente instrumental, sendo dirigida a assegurar uma determinada configuração do conteúdo de futuros contratos”, chamando a atenção para que o contrato-promessa, diversamente do normativo, impõe a obrigação de celebrar o futuro contrato.



negócio<sup>(13)</sup>(<sup>14</sup>); com o pacto de opção não se confunde, já que a formação

(<sup>13</sup>) Sobre o contrato normativo, v., por exemplo, M. J. Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 5ª. edição, Coimbra, 1991, págs. 219 e 220; Antonino Cataudella, *I Contratti, Parte generale*, Torino, sem data, mas 1990, pág. 25; Angelo De Martini, *Obbligo a contrarre*, in *Novissimo Digesto Italiano*, Volume XI, Torino, 1965, pág. 698; Hans Roth, *Der Vorvertrag. Eine zivilistische Studie unter besonderer Berücksichtigung von Art. 22 des schweizerischen Obligationenrechts*, Bern, 1928, págs. 155 a 157; Julius Levinsohn, *Der Vorvertrag*, Halle-Leipzig-Berlin, 1931, pág. 37; Domenico Barbero, *Sistema Istituzionale di Diritto Privato Italiano*, terza edizione riveduta e aumentata, I, Torino, sem data, mas 1950, págs. 353 e 354; René Demogue, *Traité des Obligations...*, op. cit., págs. 843 a 845; Aurelio Candian, *Nozioni Istituzionali di Diritto Privato*, seconda edizione riveduta ed aggiornata, Milano, 1949, pág. 203; Martin Weber, *Der Optionsvertrag*, in *Juristische Schulung*, 30. Jahrgang, April 1990, Heft 4, pág. 252; Peter Ulmer, *Der Vertragshändler*, op. cit., págs. 300 e 301; Eugen Bucher, *Die verschiedenen Bedeutungsstufen des Vorvertrages*, in *Berner Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 1979*, Bern und Stuttgart, pág. 171; Lodovico Barassi, *La Teoria Generale delle Obligazioni*, Vol. II — *Le Fonti*, Milano, 1948, págs. 134 e 135; Francesco Gazzoni, *Obbligazioni e contratti*, in *Manuale di diritto privato*, Parte settima, Napoli, 1990, págs. 824 e 825; José Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Tomo tercero — *Derecho de Obligaciones. La obligación y el contrato en general*, Decima edición revisada y aumentada, Madrid, 1967, págs. 381 a 385; Mario Stolfi, *L'obbligo legale a contrattare*, in *Rivista di Diritto Civile*, Anno XXIV-1932, págs. 106 e segs.; Alberto Ravazzoni, *La formazione del contratto*, op. cit., págs. 91 e 101, nota 12; Enrico Colagrosso, *Teoria generale delle obbligazioni e dei contratti*, seconda edizione riveduta ed ampliata, Roma, 1946, pág. 275; H. Becker, *Obligationenrecht. I. Abteilung*, in *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch begründet von M. Gmür.*, Band VI, Bern, 1941, págs. 115-116. Dieter Henrich, *Vorvertrag...*, op. cit., pág. 117; Vittorio Salandra, *Contratti preparatorii...*, op. e loc. cit., págs. 22 a 24; Hermann Dilcher, in *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 12., neubearbeitete Auflage, 1980, pág. 528; Luigi Ferri, *La autonomia privada*, tradução de Luis Sancho Mendizábal, Madrid, 1969, pág. 71. Em estudo inteiramente dedicado a estes contratos, Giannantonio Guglielmetti, *I Contratti Normativi*, Padova, 1969, distingue (págs. 48 a 59) entre contratos normativos bilaterais (aqueles em que as regras acordadas se destinam a valer nos negócios que as partes vierem a celebrar entre si) e contratos normativos unilaterais (os contratos que fixam regras destinadas a integrar negócios que cada uma das partes vier a celebrar com um ou vários terceiros), recusa natureza contratual aos contratos normativos bilaterais, porque destes não resulta, segundo o autor, uma vinculação das partes de adopção das regras acordadas, antes, havendo direito de recusar a celebração dos contratos ulteriores, esse implica o direito de alterar livremente aquelas (págs. 104 a 116), admitindo a natureza contratual dos chamados contratos normativos unilaterais, porque esses criam entre as partes a obrigação de inserir as cláusulas previstas nos contratos a celebrar com terceiros (págs. 164 a 177).

(<sup>14</sup>) V., porém, Sergio Maiorca, *Il Contratto. Profili della disciplina generale*, Torino, sem data, pág. 215, nota 7, afirmando que “se pode até dizer que o contrato-promessa constitui um particular tipo de contrato normativo, no sentido de que as partes, não só estabelecem antecipadamente as linhas substanciais do regime que deverão assumir certas relações futuras suas, mas ao mesmo tempo excluem que tal regulamentação dos interesses próprios tenha carácter meramente eventual (como nos contratos normativos, entendidos em sentido próprio), estabelecendo antes a vinculação de estipular o acto que dará efectivamente vida a um preciso regime baseado nas linhas pré-estabelecidas no contrato-promessa”.



do ulterior contrato carece de novas declarações de vontade que estruturalmente o constituam; finalmente, quanto ao pacto de preferência, duas são as suas principais características diferenciadoras: a decisão de contratar está vinculativamente assumida por uma ou por ambas as partes, e os termos do contrato a celebrar estão, também vinculativamente, definidos por elas<sup>(15)</sup>.

O contrato-promessa representa o parcelamento do processo de formação do contrato em dois momentos, jurídica e cronologicamente, diferentes: no primeiro, apresenta-se um acordo de vontades sobre a diferida conclusão de um contrato já identificado, de que resulta a obrigação de proceder a tal celebração; no segundo, surge um novo acordo de vontades, consubstanciador do contrato projectado, de que emerge a eficácia própria deste negócio.

## SECÇÃO II

### CONTRATO-PROMESSA: EVOLUÇÃO HISTÓRICA

#### 1. Antecedentes históricos do contrato-promessa

Quando os civilistas se esforçam — como nestas matérias quase inevitavelmente acontece — por encontrar no direito romano os antecedentes do contrato-promessa, depara-se-lhes uma situação difícil: das fontes romanas quase nada se pode extrair e mesmo as designações de *pactum preparatorium*, *pactum de contrahendo* ou *pactum de ineundo contractu* não constam dessas fontes, antes tendo constituído criação dos comentadores, sobretudo pós-glosadores alemães<sup>(16)</sup>.

<sup>(15)</sup> Para a caracterização distintiva do contrato-promessa e do pacto de preferência e daquele e do pacto de opção, v. *infra*, Capítulo IV, Secção II, n.ºs. 2. e 3., respectivamente.

<sup>(16)</sup> Pedro de Ascensão Barbosa, *Do Contrato-promessa*, Coimbra, 1956, págs. 13, 14 e 21; Antonio Roman Garcia, *El Precontrato. Estudio dogmático y jurisprudencial*, Madrid, 1982, pág. 21; Aldo Alabiso, *Il Contratto preliminar*, Milano, 1966, pág. 1; Enrico Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, Milano, 1974, pág. 42, nota 12; Degenkolb, *Zur Lehre vom Vorvertrag*, in *Archiv für die civilistische Praxis*, Band 71, 1887, pág. 2; Bodo Wabnitz, *Der Vorvertrag in rechtsgeschichtlicher und rechtsvergleichender Betrachtung*, Dissertation, Münster, 1962, pág. 15; Federico de Castro y Bravo, *La promesa de contrato (Algunas notas para su estudio)*, in *Anuario de Derecho Civil*, Tomo III, Fascículo I, Enero-Marzo 1952, págs. 1137-1138; Walter