



# T M & A NEWS

8 de Junho de 2026

## **Execução específica e contrato de promessa de compra e venda de imóveis clandestinos**

**Resumo:** O [Tribunal da Relação de Coimbra](#) decidiu pela viabilidade da execução específica de um contrato-promessa de compra e venda de imóveis sem licença de utilização. Concluiu-se que os vendedores não podem invocar a nulidade do contrato-promessa pela falta de licenciamento quando os compradores aceitam conscientemente este risco.

**Palavras-chave:** contrato de promessa de compra e venda; licença de utilização; simplex urbanístico.

### **O Conflito**

Os autores (promitentes-compradores) celebraram em 2021 um contrato de promessa de compra e venda de dois prédios urbanos. Os imóveis (construídos em 1978 e 1984) não possuíam licença de utilização, nem foi obtida dispensa da mesma. Os promitentes vendedores estavam, nos termos do contrato de promessa de compra e venda, vinculados a obter a documentação camarária necessária à execução do contrato definitivo.

Ao abrigo do contrato-promessa, foi estabelecido uma data-limite para a celebração de contrato definitivo que não observada pelos promitentes vendedores, tendo os promitentes compradores interpelado os vendedores para marcarem data para a realização de escritura. Na ausência de resposta dos mesmos, agendaram os promitentes-compradores data para celebração do contrato definitivo. Nessa data, os promitentes-vendedores não compareceram.

Os autores propuseram ação de execução específica contra os vendedores, tendo estes invocado em sede judicial que (i) desconheciam quais os documentos necessários à outorga da escritura definitiva (entre estes, da licença de utilização) e (ii) sem licença de utilização não poderiam os prédios nem ser vendidos, nem se poderia proceder à execução específica neste caso. Subsidiariamente, invocaram a nulidade do contrato de promessa por violação do artigo 410.º, n.º 3 do Código Civil.

O Tribunal da primeira instância supriu os efeitos da declaração negocial dos réus e declarou os prédios vendidos aos autores. A decisão foi objeto de recurso por parte dos réus/recorrentes, que requereram a revogação da sentença proferida e que em sua substituição fossem os réus condenados a devolver aos autores em singelo o valor recebido a título de sinal ou o sinal em dobro.

### **Decisão do Tribunal da Relação de Coimbra**

O Tribunal da Relação de Coimbra, analisou o regime resultante do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, que tornou mais simples os procedimentos administrativos e de transação de imóveis, bem



# T M & A NEWS

8 de Junho de 2026

como, deixou de exigir o comprovativo de legalidade do imóvel no momento da sua transação. Quanto à questão de como tal se compatibiliza com o disposto no artigo 410.º, n.º 3 do Código Civil, refere o Tribunal que o Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro substituiu o preceito do Código Civil, deixando de se exigir ao notário ou a outro documentador do ato os documentos administrativos nessa sede referidos. A *ratio legis* do preceito seria a de salvaguardar e proteger a posição do promitente-comprador desinformado e inexperiente que se opõe a um profissional do mercado imobiliário no que toca à situação urbanística do edifício objeto do contrato de promessa. Neste caso, os interesses que a norma tutela não estariam em causa: os promitentes-compradores estavam conscientes do risco que assumiam na celebração do contrato definitivo. Na verdade, os compradores teriam ainda o ónus de legalizar os imóveis. Por este motivo, não existiam oposições ao funcionamento do mecanismo da execução específica.

Adicionalmente, afirmou o Tribunal da Relação de Coimbra que a legitimidade para invocar a falta de licença, como causa de nulidade do contrato, é apenas do promitente transmissário quando a falta do cumprimento das formalidades exigidas é imputável ao transmitente. Não sendo o caso, não existe legitimidade dos réus/recorrentes para invocarem a nulidade do contrato de promessa de compra e venda.

Deste modo, o Tribunal da Relação de Coimbra julgou o recurso dos promitentes-vendedores improcedente, mantendo a sentença recorrida.

## **Conclusões práticas**

A inexistência de licença de utilização de imóvel clandestino (que deveria ter sido assegurada pelo promitente-vendedor) não inviabiliza o pedido de execução específica por parte do promitente-comprador.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora