



TMA & A NEWS

13 de julho de 2026

Cláusulas de ajustamento de preço em compra e venda de imóveis: o STJ traça limites ao seu exercício tardio

O [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#) alerta que em cláusulas de ajustamento de preço estipuladas em contratos de compra e venda de imóveis os limites temporais e os pressupostos nos quais as partes celebram o contrato são relevantes para o exercício do direito de redução do preço nelas consagrado.

Palavras-chave: Direito imobiliário; compra e venda; cláusula de ajustamento de preço; abuso de direito.

O litígio

O litígio teve origem num contrato de compra e venda de imóveis celebrado entre duas sociedades comerciais em 2003, que incluía uma cláusula de ajustamento de preço com o seguinte conteúdo: se a Câmara Municipal de Lisboa (CML) concedesse uma autorização ou licenciamento para construção de prédios que permitisse edificar com área bruta de construção acima do solo inferior a 16.980,30 m², que é o valor previsível em função do Índice de Utilização Bruta de Referência de 1,8, estabelecido pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Lisboa, o preço da compra e venda dos prédios seria reduzido.

Em 2017, a compradora original revendeu os prédios a uma terceira sociedade.

Em 2019, a CML emitiu um Alvará de Licenciamento de Operações de Loteamento relativamente a 14 prédios, 11 destes da propriedade da terceira sociedade. O índice de edificabilidade aprovado pela CML ao abrigo do alvará foi 1,70 (inferior ao 1,8 previsto no contrato de 2003).

Com base nesta diferença, a compradora original e revendedora pretendia que a vendedora original lhe devolvesse parte do preço pago, alegando que se verificara a condição prevista para a redução do preço pago em 2003. A revendedora propôs uma ação executiva contra a vendedora original, utilizando como título executivo o alvará de licenciamento e o contrato de compra e venda.

A decisão do STJ

O Tribunal considerou que a cláusula foi redigida tendo como pressuposto o PDM de 1994, mas a licença foi concedida sob o novo PDM de 2012. Aplicando as regras de interpretação do negócio jurídico, entendeu que a cláusula foi aprovada tendo em conta um determinado conjunto de circunstâncias e um equilíbrio dependente da edificabilidade obtida à luz do quadro normativo vigente à data da celebração do contrato. Assim, o ajuste de preço não pode ser aplicado a variações decorrentes de PDMs posteriores, por não se alinhar com o equilíbrio contratual acordado.

O STJ também não considerou a obrigação exigível porque não poderia haver ajustamento, considerando que foi solicitado o licenciamento municipal 13 anos depois da assinatura do contrato. Não se poderia considerar que as partes subordinaram a produção dos efeitos da cláusula a um facto futuro que vigorasse para sempre e conforme à vontade do comprador de submeter o projeto quando quisesse. Existiriam "efeitos perniciosos" se a cláusula pudesse ser aplicada a todo o tempo, muito depois da transmissão da propriedade e do pagamento do preço.

Mais considerou que a liquidez não seria fácil de apurar através de uma operação de simples cálculo aritmético com base em elementos contantes no próprio título porque (i) por um lado, o alvará não



TMA & A NEWS

13 de julho de 2026

respeita exclusivamente aos prédios vendidos, e (ii) o alvará não está em nome da exequente, “de modo que se possa dar por seguro que corresponde a um seu direito, ou que foi solicitado com os melhores esforços para obter o máximo de IUB”.

Deste modo, o STJ considerou contrário à boa-fé a exequente pretender um ajuste de preço 13 anos após a celebração do contrato, “no âmbito de um novo PDM e com licenciamento a ser obtido por quem não é parte no contrato, sendo abusiva a exigência de reajuste que deu aso a esta execução.”

Conclusões práticas

Para empresas que compram e vendem imóveis, a decisão deixa um alerta relevante: ao redigir e invocar cláusulas de ajustamento de preço, há maior segurança numa redação cuidada, que consagre por quanto tempo deve vigorar a cláusula e os pressupostos nos quais pode ser invocada.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora