



TMA & A NEWS

24 de agosto de 2026

Contrato-promessa de compra e venda e valorização do imóvel: decisão do Supremo Tribunal de Justiça

Resumo: A acentuada subida dos preços das habitações no mercado português ao longo dos últimos anos veio trazer nova atualidade a uma velha questão: pode o vendedor fazer cessar um contrato-promessa com fundamento na valorização do imóvel entretanto ocorrida?

Uma decisão recente do [Supremo Tribunal de Justiça](#) (“STJ”) dá uma resposta clara — e recorda que os contratos devem ser cumpridos.

O caso

O conflito opõe promitentes-vendedores e promitentes-compradores a propósito de um contrato-promessa celebrado em 1996, tendo como objeto uma moradia em Leiria. Foi convencionado o pagamento do preço a prestações, estipulando-se que a escritura pública de compra e venda do imóvel seria outorgada no prazo de 8 dias após a realização do último pagamento.

Após a celebração do contrato, os promitentes-compradores passaram a habitar a moradia e a pagar o IMI correspondente ao imóvel, tendo ainda feito entregas de montantes a título de sinal e pago parte do preço. O termo do prazo de pagamento acordado era agosto de 2000, mas o preço não foi integralmente pago, tendo os promitentes-compradores continuado a transferir apenas parte da quantia devida para os promitentes-vendedores. O contrato definitivo de compra e venda nunca chegou a ser celebrado e, entretanto, o valor de mercado do imóvel aumentou.

Em março de 2022, os promitentes-compradores requereram a notificação judicial avulsa dos autores para que realizassem a escritura, alegando o cumprimento integral das obrigações devidas. Em novembro de 2022, os promitentes-vendedores comunicaram a resolução do contrato-promessa de compra e venda e exigiram a entrega do imóvel.

Em sede judicial, os promitentes-vendedores requereram que o tribunal declarasse a validade da resolução do contrato por incumprimento definitivo dos promitentes-compradores, invocando a falta de pagamento integral do preço devido e a perda de interesse na prestação, dado o decurso de quase 30 anos sem que o preço da casa tivesse sido integralmente pago, bem como a valorização do imóvel. Os compradores, por seu turno, pretendiam a execução específica, alegando que o preço não foi totalmente pago porque os vendedores nunca regularizaram a situação registal nem obtiveram a licença de utilização do imóvel, impedindo a realização da escritura definitiva de compra e venda do mesmo.

A decisão

O STJ considerou que ocorreu um incumprimento do contratualmente acordado, por força da ausência de pagamento integral do preço devido.

Como os compradores ainda deviam 22,20% do preço (€16.614,20), a obrigação dos promitentes-vendedores de celebrar a escritura pública de compra e venda ainda não era exigível, estando condicionada ao cumprimento prévio e integral da obrigação de pagamento do preço. Logo, os promitentes-vendedores não podiam ser considerados em mora quanto a uma obrigação acessória, como a regularização da situação registal e administrativa do imóvel.



TMA & A NEWS

24 de agosto de 2026

Porém, o incumprimento dos promitentes-compradores não se poderia considerar um incumprimento definitivo do contrato, dado que não houve perda do interesse objetivo do credor na prestação.

Desde logo, o que antecede resulta indiciado pelo próprio comportamento dos promitentes-vendedores, que receberam prestações muito depois do decurso do prazo, o que revela que o prazo fixado para o pagamento do preço era relativo e não absoluto. Também concorre neste sentido a inércia dos promitentes-vendedores, perante o atraso prolongado e o decorrer do prazo contratual: nunca dirigiram qualquer interpelação admonitória aos promitentes-compradores.

Adicionalmente, veio o Tribunal determinar que a perda do interesse do credor deve ser apreciada objetivamente. Assim, não será porque o negócio se torna economicamente “desvantajoso”, dado que o imóvel valorizou e o promitente-vendedor já não pretende celebrar o contrato prometido nas condições originais (circunstância externa ao contrato, independente da conduta das partes), que existe perda do interesse objetivo do credor na realização da prestação. Exige-se que “a utilidade específica que a prestação tinha para o credor tenha desaparecido em consequência do atraso”, o que não ocorreu *in casu*. Mesmo a considerar-se a existência de uma recusa de cumprimento por parte dos promitentes-compradores, a mesma não possibilita a resolução do contrato, dada a inércia do promitente-vendedor, que revela uma aceitação da satisfação tardia das prestações.

Nestes termos, o STJ revogou o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (que declarara a resolução do contrato de promessa de compra e venda e a condenação dos autores à restituição dos réus das quantias pagas) e acordou-se a repristinação da sentença de 1.^a instância quanto “à condenação dos autores a praticar, a expensas suas, todos os atos necessários à celebração da escritura de compra e venda (v.g., inscrição do imóvel a seu favor no registo predial, caso ainda não se encontre regularizada, e obtenção de licença de utilização, dando início ao respetivo procedimento), bem como quanto ao pedido de execução específica do contrato”.

Conclusões práticas

Esta decisão realça que a aceitação de pagamentos para além do prazo acordado não é inócua. Ao aceitar o pagamento de parte do preço devido muito depois da data convencionada, o promitente-vendedor sinaliza que tratava o prazo como relativo, e não absoluto — comportamento que, mais tarde, compromete qualquer tentativa de invocar o incumprimento definitivo da contraparte. Quem pretenda que um prazo seja rigorosamente observado deve agir em conformidade, reagindo atempadamente e não tolerando pagamentos tardios sem qualquer oposição.

O acórdão reforça, igualmente, a importância da interpelação admonitória — a fixação de um prazo adicional para cumprir, sob pena de o contrato se ter por definitivamente incumprido —, sobretudo nos casos de fronteira, em que o simples decurso do tempo não basta para se considerar a existência de um incumprimento definitivo.

Por fim, a decisão confirma que a valorização do imóvel não constitui, por si só, fundamento para a cessação do negócio.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora

Av. Fontes Pereira de Melo, 21, 1º
1050-116 – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt