

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 2622/22.0T8LRA.C1

Relator: FERNANDA ALMEIDA

Sessão: 27 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

FALTA DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO OU DE HABITABILIDADE

LEI NOVA DEVER DE INFORMAÇÃO

PROPÓSITO DE DINAMIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

INVOCAÇÃO DO VÍCIO ABUSO DO DIREITO

Sumário

I - A certificação da existência de títulos urbanísticos que o n.º 3 do art. 410.º do CC manda incluir no reconhecimento das assinaturas apostas em promessa negocial foi substituída pelo dever de informação do art. 19.º do DL 10/2024, de 8-1, não porque se verifique uma revogação expressa do preceito legal que a prevê, mas porque a exigência nele contida se revela contrária ou incompatível com o propósito de dinamização do mercado imobiliário ínsito neste diploma.

II - A certificação notarial da existência de licença de utilização ou de construção, salvaguardaria o promitente adquirente do risco de aproveitamento da sua inexperiência na negociação deste tipo de operações e do seu desconhecimento acerca da situação urbanística do edifício objeto do contrato de promessa.

III - Porém, carece de justificação exigir a existência de licença de utilização ou de habitabilidade - que não existem, sendo os imóveis clandestinos -, quando o promitente adquirente quer concretizar o negócio prometido, de

compra, apesar de estar ciente daquela ilegalidade e do ónus que sobre si recai de a ultrapassar.

IV – O DL de 2024 constitui um novo modo de ver a realidade urbanística, não fulminando a lei de nulos os negócios que se realizem sem aqueles documentos administrativos, mesmo que estes não existam, já não podendo os interessados – os compradores – invocar qualquer vício de vontade que fundamentasse a sua anulabilidade, sob de pena de venire contra factum proprium, quando sabem de antemão de tais condições e as assumem, ao pretenderem a execução específica de contrato de promessa que respeita a imóveis não legalizados.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Fernanda Almeida

Adjuntos: Chandra Gracias

Maria João Areias

*

Acórdão os juízes abaixo-assinados da 1.ª secção, cível, do Tribunal da Relação de Coimbra:

RELATÓRIO

AUTORES: **AA** e mulher, **BB**, residentes em ..., ..., França.

RÉUS: **CC** e mulher, **DD**, residentes em 4, Clos des Peupliers ...20 ..., França

EE e mulher, **FF**, residentes em, França.

GG e marido, **HH**, residentes na Travessa, ..., freguesia ..., concelho

II e mulher, **JJ**, estes dois últimos substituídos através de incidente de habilitação de cessionário por **KK**, residente em, França.

Por via da presente ação declarativa, pretendem os AA.:

a) A execução específica, a favor dos AA., como promitentes compradores, do contrato de promessa mencionado na p. 1, em consequência, prolação de

sentença pela qual, substituindo-se à declaração negocial dos RR., se declare transferida pelos RR. para os AA. a propriedade dos imóveis e móveis (recheio) identificados no mesmo contrato, pelo preço total de € 120.000,00 (cento e vinte mil euros), do qual os AA. já pagaram €10.000,00 (dez mil euros).

b) Serem cancelados todos os regtos prediais posteriores ao registo da promessa, este efetuado pela Ap. ...90, de 25.3.22.

[1]d) Condenarem-se os RR. a pagar todas as despesas judiciais e extrajudiciais (nomeadamente certificado energético e licença de utilização, regtos e outras despesas e honorários com advogado) que os AA. tenham que suportar em virtude do presente processo e bem assim com todas as diligências com vista ao cumprimento do contrato de promessa, cujo montante deverá ser liquidado posteriormente, mas que, por cautela, calcularam provisoriamente em € 5.000,00:

A título subsidiário e para a hipótese de não proceder a execução específica:

e) Declarar-se resolvido o contrato, por causa imputável aos RR., e, por via de tal incumprimento, condenarem-se os RR. a pagar aos AA. a quantia de € 20.000,00, correspondente ao dobro do que os AA. já pagaram

E sempre

f) Condenarem-se os RR. a pagar todas as despesas judiciais e extrajudiciais (nomeadamente certificado energético e licença de utilização, regtos e outras despesas e honorários com advogado) que os AA. já suportaram e ainda tenham que suportar em virtude do presente processo e bem assim com todas as diligências com vista ao cumprimento do contrato, cujo montante deverá ser liquidado posteriormente, mas que, por cautela, calcularam provisoriamente em € 5.000,00.

Para tanto alegaram ter prometido comprar aos RR., e estes prometido vender-lhes, dois prédios urbanos, sitos em ..., e recheio, tudo pelo preço de € 120.000,00, dos quais os AA. logo pagaram € 10.000,00, devendo o restante ser pago na escritura, a celebrar até 31.12.2021. Os RR. obrigaram-se a fornecer aos AA. os documentos necessários para a escritura, o que nunca fizeram, razão pela qual, após tal prazo, os AA. interpelaram os RR. para marcarem a escritura, sob pena de incumprimento definitivo da promessa. Na ausência de resposta, os AA. marcaram tal ato, notificando os RR. da data e

local, sob pena de recurso a execução específica, não tendo os RR. comparecido.

Contestando, os RR. II e mulher, e GG e marido, invocaram a ilegitimidade da A. mulher por não ser promitente compradora e vigorar o regime de separação de bens no regime de casamento.

Acrescentaram que nenhum dos RR. sabia de quais os documentos necessários à outorga da escritura definitiva, designadamente da licença de utilização ou da certidão de dispensa, sendo que, apesar de prédios antigos, os mesmos haviam sido objeto de obras, pelo que não foi concedida a dispensa da licença. Não tendo licença de utilização, não podem os mesmos ser vendidos, não sendo possível a execução específica, cabendo aos AA. receber o sinal em singelo. Subsidiariamente, invocam a nulidade da promessa por inexistência da licença.

Notificados para o efeito, os AA. exerceram o contraditório, dizendo ter a A. também intervindo na promessa.

Os RR. sabiam, desde a promessa, da necessidade de licença de utilização ou dispensa da mesma, tendo contactado um gabinete de arquitetura para diligenciar nesse sentido, diligências que resolveram suspender, sendo que os AA. estavam dispostos a fazê-lo.

Incorrem em abuso de direito ao invocar a nulidade com base na falta de licença, devendo ser condenados como litigantes por má-fé.

Em despacho saneador, de 4.6.2024, a A. foi julgada parte legítima.

Realizada audiência, veio a ser proferida sentença, datada de 18.9.2025^[2], a qual terminou com o seguinte dispositivo:

a) suprindo os efeitos da declaração negocial dos RR. e da agora habilitada KK, esta em substituição dos RR. II e JJ, declarou vendidos aos AA. casados um com o outro no regime da separação de bens, os seguintes prédios:

i- urbano, correspondente a uma casa de rés do chão e 1.º andar, inscrito na matriz predial sob o artigo ...80.º da freguesia ..., concelho ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...21 ...;

ii- urbano, correspondente a uma casa de rés do chão para comércio e 1.º andar para habitação, inscrito na matriz predial sob o artigo ...38.º da

freguesia ..., concelho ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...21 ...;

iii- ambos os prédios estão situados na Rua, ..., freguesia ..., concelho

a.1) Suprindo os efeitos da declaração negocial dos RR. e da agora habilitada KK, esta em substituição dos RR. II e JJ, declarou vendidos aos AA. casados um com o outro no regime da separação de bens, os seguintes bens:

b) Absolveu os RR. e a habilitada do demais peticionado.

c) Não condenou os RR. como litigantes de má-fé.

d) Custas da acção em 10% a cargo dos AA. e 90% a cargo dos RR. e Habilitada.

e) Após trânsito ordenou a comunicação da sentença à Conservatória para efeitos de registo.

Mais ordenou que, após trânsito, se notificassem os RR. **CC, EE, GG**, e a habilitada **KK** para em 10 dias juntarem aos autos comprovativo de titularidade de conta bancária (nome do titular, NIB/IBAN/SWIFT) a fim de ser transferido o valor de € 110.00,00 depositado, o qual é dividido em quatro partes iguais (25%) - o que dá € 27.500,00 a cada um dos conjuntos de três réus e o mesmo valor à habilitada.

Desta sentença, recorrem os RR. (recurso de 5.10.2025) visando a revogação da mesma e, em sua substituição, sejam os réus condenados a devolver aos autores em singelo o valor recebido a título de sinal ou, caso assim não se entenda, o sinal em dobro.

Para tanto argumentam da forma que assim deixaram em conclusões:

(...).

Os AA. contra-alegaram, opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso: da execução específica de contrato de promessa cujo objeto mediato são dois imóveis de construção clandestina, quando os promissários disso estão conscientes e requerem, eles próprios, funcionamento do expediente previsto no art. 830.º CC.

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentos de facto

Foram dados como provados na sentença os seguintes factos:

1- Em 24 de fevereiro de 2021, entre os AA. e os RR. foi assinado o seguinte documento:

2- Os prédios indicados em 1 estão descritos na ... Conservatória do Registo Predial ... sob os números ...57/20210421 e ...58/20210421 a favor dos RR. CC, II, EE, GG casados com os demais RR., pela apresentação nº ...19 de 2021/04/21 tendo por causa sucessão hereditária, e sem determinação de parte ou direito.

3- E sobre tais prédios foi inscrita a apresentação n.º ...07 de 2022/03/25 tendo por causa a compra, e sujeito ativos os AA. sendo que tal inscrição está provisória por natureza nos termos do artigo 92.º n.º 1 alínea g) do Código de Registo Predial.

4- O conteúdo do acordo indicado em 1, foi elaborado por solicitador contratado pelos AA. e após os AA. e os RR. chegarem a acordo quanto ao preço a liquidar e ao sinal a prestar.

5- Os RR., tal qual resulta do documento indicado em 1, ficaram de tratar da documentação camarária necessária à realização do negócio final, a saber, licenças ou documento que comprovasse a isenção das mesmas e ainda certificados energéticos.

6- Tendo contratado em data não concretizada profissionais para tratar do que fosse necessário junto das competentes entidades.

7- Em fevereiro de 2022, os AA. remeteram missivas a todos os RR. com o seguinte conteúdo:

8- Em março de 2022 os AA. remeteram aos RR. que as receberam, as seguintes missivas com igual conteúdo:

9- No dia 04 de maio de 2022, os AA. compareceram no cartório indicado na missiva referida em 8, não tendo comparecido qualquer dos RR.

10- Os RR. não obtiveram junto da Câmara Municipal ... as autorizações de utilização camarárias necessárias à realização do negócio definitivo, entre outros motivos pela circunstância de existirem divergências entre o projeto de

arquitetura submetido a apreciação e a realidade construída, e sequencialmente por não apresentarem projeto de alteração.

11- Consequentemente, os prédios objeto da promessa de compra e venda não possuem autorizações de utilização, nem foi emitida certidão de desnecessidade dessa autorização.

12- Em determinada altura temporalmente não concretizada, o R. II informou os demais RR. que não queria realizar o negócio definitivo a que se havia obrigado quando assinou o acordo elencado em 1.

13- Os AA. depositaram nos autos o valor de € 110.000,00 e demonstraram terem liquidado os competentes impostos.

14- Anexo ao acordo referido em 1, as partes assinaram um documento com o seguinte conteúdo:

Factos não provados

a- Os AA. terão necessidade de despender quantia não apurada para licenças, certificados energéticos e outras despesas administrativas relativas aos imóveis a adquirir.

b- Foram os AA. a redigir o contrato promessa na totalidade.

c- Os RR. sempre pensaram que todos os documentos necessários ao contrato definitivo existiam, e foi só quando se aperceberam que não existiam que contrataram profissionais para tratar de toda a documentação.

Fundamentação de Direito

Não existem dúvidas de que está em causa o cumprimento de um contrato de promessa celebrado em fevereiro de 2021 (art. 410.º CC).

Os dois imóveis que constituem o objeto mediato do negócio de promessa (o objeto imediato é a obrigação de emissão futura de declarações de compra e venda) são, na verdade, clandestinos, isto é, não passaram por um processo camarário de licenciamento e, por via disso, não possuem licença de utilização e nem, pelo seu tempo de construção, estarão daquela dispensados.

A lei fundamental que passou a exigir a licença de utilização para imóveis em Portugal foi o Decreto-Lei n.º 38382, publicado em 7 de agosto de 1951.

Este decreto aprovou o RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), que estabeleceu as normas modernas de construção, segurança e salubridade.

Embora se refira frequentemente ao ano de 1950 em termos informais, o marco jurídico exato é a data de entrada em vigor deste regulamento em 1951.

A data de 7 de agosto de 1951 funciona como um divisor de águas no mercado imobiliário português:

- Imóveis Pré-1951: Edifícios construídos antes desta data estão, por norma, isentos de apresentar licença de utilização (ou habitação). Para vender ou arrendar um imóvel destes, basta apresentar uma Certidão de Isenção emitida pela Câmara Municipal, que atesta que o prédio já existia antes da lei.
- Imóveis Pós-1951: Todos os edifícios construídos após esta data são obrigados a ter a licença para serem habitados ou utilizados para fins comerciais/industriais.

Apesar de se aludir a 1951, este ano não vale para todo o país, pois o RGEU permitiu que algumas autarquias introduzissem nos seus regulamentos anos distintos, a partir dos quais essa licença passaria a ser exigível.

Com efeito, a regra do 7 de agosto de 1951 (data da entrada em vigor do RGEU) não se aplicou automaticamente a todo o território português na mesma data.

Muitos municípios, especialmente no interior e em zonas rurais como a Pampilhosa da Serra, só passaram a exigir o licenciamento para a totalidade do seu concelho muito mais tarde.

O artigo 1.º do RGEU original estabelecia que as regras se aplicavam obrigatoriamente:

1. Dentro do perímetro urbano das sedes de concelho;
2. Nas zonas rurais de proteção fixadas para essas sedes;
3. Em localidades com plano de urbanização.

Para o resto do território municipal (as chamadas zonas rurais ou fora do perímetro urbano), o RGEU só passava a ser aplicável se a Câmara Municipal assim o deliberasse e publicasse em edital.

Em concelhos predominantemente rurais e serranos, como a Pampilhosa da Serra, era muito comum as Câmaras não aplicarem o regulamento às aldeias isoladas durante décadas por falta de meios técnicos de fiscalização e por a lei lhes dar essa liberdade.

Em muitos municípios, a exigência de licença para todo o concelho (incluindo as zonas fora da sede) só surgiu após a reforma do licenciamento municipal de 1970 (Decreto-Lei n.º 166/70) ou através de deliberações camarárias tomadas no final da década de 70.

Tal como aconteceu na Pampilhosa da Serra, em ..., o RGEU não foi aplicado a todo o território do concelho de forma automática em 1951. Nas zonas mais rurais, afastadas dos centros populacionais, a obrigatoriedade de licenciamento foi sendo alargada através de editais e deliberações camarárias. Em muitos casos, o licenciamento para a totalidade do concelho ... (incluindo as casas mais isoladas "no campo") só se tornou efetivo com o Decreto-Lei n.º 166/70 (que entrou em vigor em 1970) ou através de posturas municipais específicas dessa década.

Os imóveis dos autos estão inscritos nas Finanças [inscrição que interessa para estes efeitos, respetivamente, em 1978 (o art. ...80.º) e 1984 (o art. ...38)], mas o certo é que nenhum tem licença de utilização e, nem mesmo quanto ao primeiro, foi obtida dispensa de licença (processo a iniciar junto da respetiva freguesia e a terminar na Câmara Municipal respetiva).

Tenha-se em atenção que uma obra clandestina pode, em última análise, ser mandada demolir pela edilidade competente [\[3\]](#).

E como licenciar uma obra clandestina?

A lei aplicável é o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo DL 555/99, de 16.12, já diversas vezes alterado, nomeadamente pelo DL 10/2024, de 8.1 [\[4\]](#) (o chamado *simplex* administrativo) de que tanto se fala nestes autos e, depois disso, pelo DL 43/2024, de 2.7 (este revogou o anterior art. 108.º-C).

À legalização de obras e alvará dedica-se o art. 102.º-A do RJUE (aditado pelo [Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro](#)):

Art.102.º-A

Legalização

1 - Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

2 - O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3 - A câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

a) Calendarização da execução da obra;

b) Estimativa do custo total da obra;

c) Documento comprovativo da prestação de caução;

d) Apólice de seguro de construção;

e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;

f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;

g) Livro de obra;

h) Plano de segurança e saúde.

5 - Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão.

Já se vê daqui que o procedimento de legalização, além de moroso, é exigente e, apesar de não se ter dado como provado que envolva custos, a verdade é que, não contando com os custos de arquitetura (é o arquiteto que entra com o projeto) e com engenharia (para as especialidades), há que contar que, na maioria das vezes, o Município exige a realização de obras (por ex., demolição de espaços que estão para além dos limites de edificabilidade permitidos para o local, criação de zonas que preencham espaços que devem constituir áreas de permeabilização, ou estacionamentos que a lei exige para o local, etc...), não esquecendo que a própria emissão de licença está sujeita a uma taxa que ronda os milhares de euros e pode ser consultada em cada edilidade.

Melhor explicado todo este procedimento por Fernanda Paula Oliveira, em *Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Perguntas e Respostas*, Almedina, 2021, Reimpressão, onde, entre o mais, a A. esclarece (ps. 112 e 113):

- 1. Todas as operações que, não cumprindo a legislação em vigor à data da sua construção (normas técnicas de construção e normas de ordenamento, como os planos), mas que as cumpram no momento da legalização, são legalizáveis sem qualquer problema;*
- 2. Todas as operações que, cumprindo as normas de ordenamento em vigor à data da sua construção, não as cumpram no momento da legalização, não são legalizáveis;*
- 3. Todas as construções que cumpriam as normas técnicas à data da sua construção, mas não as cumpram no momento da legalização, são legalizáveis por força (e nos termos) do no 5 do artigo 102º-A.*

O problema que aqui se coloca é o de saber se a altura da empena é uma norma de ordenamento ou uma norma técnica de construção: se se considerar, como parece, que está em causa uma regra técnica de construção, a mesma deve ser sempre assim entendida, mesmo quando esteve integrada no plano diretor municipal. Pelo que, materialmente, essa regra técnica de construção não era cumprida à data da construção, logo, não pode a obra ser legalizada por força do no 5 do artigo 102º-A.

E, para obras que foram sendo realizadas ao longo do tempo, sem autorização administrativa:

O simples facto de se tratar de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia (o que significa que o que aqui se afirma vale apenas para estas, já que

as restantes não são ilegais) sem que os mesmos tenham sido desencadeados, torna a obra ilegal e legitima a intervenção do município com vista à sua legalização. E ainda que as operações cumprissem as normas em vigor à data da sua prática, só serão legalizáveis se cumprirem as normas atualmente em vigor, com exceção das que sejam dispensadas ao abrigo do no 5 do artigo 102.º-A (p. 116).

Sobre o pagamento de taxas à Câmara, p. 117:

Deve haver sempre um título de legalização que depende do pagamento de taxas que contabilize o facto de se estar a legalizar obras. Assim, ainda que só se emita uma autorização de utilização, o pagamento da taxa pode refletir o facto de também se estarem a legalizar obras.

Aludimos ao problema administrativo que está verdadeiramente em causa porque os AA. e o tribunal parecem ter apenas pensado no tal *simplex* administrativo que resultou, em contramão, do DL 10/2024 (que revogou o DL 381/99, de 26.7 que impunha como regra, a prova da existência de autorização de utilização, ou da sua isenção ou inexigibilidade, nos atos de transmissão de prédios urbanos dou de frações autónomas a realizar por escritura pública ou documento particular autenticado), diploma que tem sido objeto de inúmeras críticas e que, tanto profissionais do licenciamento propriamente dito, como os próprios notários, têm vindo a questionar. Aliás, em caso de compra com mútuo bancário, a maioria dos Bancos não arrisca garantir-se com hipoteca sobre imóvel clandestino pelo que não realiza o empréstimo para a aquisição sem estar presente a licença de habitabilidade ou utilização ou a declaração camarária da sua dispensa.

A este respeito, explicam Fernanda Paula, Dulce Lopes, Margarida Costa Andrade e Madalena Teixeira (*As implicações do Simplex Urbanístico no setor imobiliário, in Revista de Direito Administrativo, set.-dez., 2024, n.º 21, ps. 33 e ss.*): “O novo quadro legal, a mais de não impedir que o esforço probatório, a que se retirou caráter injuntivo, se desloque para o plano da liberdade de estipulação dos negócios onerosos ou se constitua, ser for o caso, em razão determinante da vontade de aceitação da doação^[5], deixa outrossim, intocada a viabilidade de entidades bancárias fazerem depender a concessão do crédito garantido por hipoteca voluntária sobre prédio urbano ou fração autónoma da apresentação de prova administrativa referente à sua construção ou utilização ou de prova da existência e depósito da ficha técnica de habitação, quando devida, tendo em vista avaliar o risco e a suficiência das garantias a prestar, porquanto de nenhum trecho do texto ou do ambiente

legal em tabela se retira um intuito de interferência nos critérios de seletividade do crédito" (p. 28).

No nosso caso, recorde-se terem os RR. invocado a nulidade do contrato de promessa exatamente por violação do disposto no normativo que disciplina este negócio, o art. 410.º/3, que exige, entre o mais, a licença de utilização ou construção.

A omissão deste e doutros requisitos ali mencionados, acarreta a nulidade do contrato e, neste campo, *aparentemente*, o DL de 2024 não alterou o art. 410.º/3 CC. Desta solução legal não resultaria, à partida, o reconhecimento da legitimidade dos imóveis que não tenham sido submetidos às regras administrativas próprias da construção. O que o novo diploma fez, *prima facie*, foi tornar mais simples os procedimentos administrativos e de transação de imóveis, designadamente deixando de exigir o comprovativo da legalidade do imóvel, aquando da sua transação.

No que toca à necessidade de os imóveis destinados à habitação deterem licença de habitabilidade, a solução mantém-se, embora já anteriormente, face ao diploma de 99, não raras vezes se verificasse que a autorização de utilização sequer correspondia à realidade existente no imóvel que havia já sido alvo de obras ilegais, mantendo-se aquela licença apenas formalmente.

Mas uma coisa é a validade do negócio, a sua regularidade intrínseca *ab initio* e outra o seu cumprimento (neste caso, por execução específica).

Um negócio nulo não produz efeitos e, por isso, não há que falar do seu cumprimento o que, no caso da promessa, sendo nula, afastaria a execução específica, por nenhum efeito decorrer da promessa, nos termos do art. 290.º CC.

Lê-se na sentença:

Tudo estaria portanto conforme para proceder a execução específica.

Aqui chegados, invocam os RR. contestantes a nulidade da promessa e, portanto, a impossibilidade da execução específica, pela circunstância de os imóveis não terem autorização de habitabilidade nem certidão camarária que o dispense, pelo que aos AA. não restaria outro direito a não ser receber em dobro o sinal, caso a demanda procedesse. Os AA. insurgem-se contra esta posição dizendo que há abuso de direito.

Mas diga-se, desde já, que abuso de direito não há.

A existência de autorizações administrativas ou certidões que comprovem a desnecessidade dessas autorizações, são baseadas em normas de direito público urbanístico e portanto obrigatórias para o Tribunal.

Vale por dizer que não existindo no caso concreto aqueles elementos documentais, a execução específica não podia ser determinada e aos AA. teria - porque o pediram - que ser devolvido o sinal em dobro.

Pelo que se não vê onde existisse qualquer abuso na alegação dos RR., os quais a proceder o pedido subsidiário, sempre seriam obrigados a pagar em dobro o sinal recebido.

(...)

Ou seja, a questão não era nem é de nulidade da promessa de compra e venda, porque obtendo-se as licenças o contrato definitivo poder-se-ia realizar, a questão é, não existindo tais licenças ou autorizações ou certidão da sua desnecessidade, o contrato definitivo não pode ser feito e não podendo este ser feito, igualmente não pode proceder-se à execução específica da promessa por falta de um pressuposto ou condição de procedibilidade da acção.

Vale por dizer que a execução específica estaria votada ao insucesso, não restando aos AA. nada mais do que - conforme aliás fizeram a título subsidiário - pedir a devolução do sinal em dobro.

Contudo é à data da sentença que se tem que apreciar da necessidade/ desnecessidade dos elementos administrativos para emitir a decisão em falta.

Ora o artigo 24º, alínea b) do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que entrou em vigor no passado dia 4 de março de 2024, revogou o Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho.

Ora, quanto ao vício originário - a falta de licença - aquando do contrato de promessa, a nulidade que ali se contempla é híbrida. Tem legitimidade para a arguir o promitente transmissário, mas quanto ao promitente transmitente, o legislador restringiu a sua legitimidade aos casos em que a falta de cumprimento das formalidades exigidas é imputável à contraparte.

No caso, a falta de licença não é da responsabilidade dos AA., promissários, pelo que falece legitimidade aos recorrentes para invocarem a nulidade da promessa, nesta base.

Porém, cabe questionar: do facto de o DL 10/2024 deixar de exigir ao notário ou outro documentador do ato os tais documentos administrativos, altera o n.º 3 do art. 410.º CC?

A doutrina maioritária entende que sim.

As autoras já citadas dizem: «o sentido que retiramos da revogação do DL 281/99 e do art. 9.º do DL 68/2004^[6] é o de se arredar a prova dos documentos aí previstos de conteúdo injuntivo do negócio jurídico translativo e de dispensar, com isso, a sua menção obrigatória do título aquisitivo, facultando-se assim a entrada de bens jurídicos no mercado (...). Permite-se, agora, ao interessado adquirir com risco e assumir o “ónus da construção” ou o “ónus da legalização”, beneficiando, se for caso disso, de um preço mais favorável» (p. 37).

Quanto à certificação da existência de títulos urbanísticos que o n.º 3 do art. 410.º do CC manda incluir no reconhecimento das assinaturas apostas em promessa (...), diríamos, numa primeira impressão, que também esta formalidade foi substituída pelo dever de informação do art. 19.º do DL 10/2024, não porque se verifique uma revogação expressa do preceito legal que a prevê, mas porque a exigência nele contida se revela contrária ou incompatível com o propósito de dinamização do mercado imobiliário ínsito neste DL» (p. 38).

No mesmo sentido, Daniel Bessa de Melo (*As formalidades do contrato-promessa impostas pelo art. 410.º, n.º 3, do Código Civil. Em especial, o problema suscitado pelo “SIMPLEX Urbanístico, RDC IX (2024, 3, ps. 505-529)*): «As formalidades introduzidas^[7] seriam tributárias de um propósito de salvaguarda do promitente-comprador, sendo estipuladas no seu exclusivo interesse. O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 236/80, confirmou-o ao radicá-las na necessidade de “impedir que, sem conhecimento do promitente-comprador, possam ser objecto de promessa de venda prédios de construção clandestina”. Logo por aqui se antevê que o legislador afeiçoou o art. 410.º, n.º 3, a uma lógica protecionista do promitente-comprador, com vista a resguardá-lo dos artifícios da contraparte e do risco de negociação de construções clandestinas. O combate à clandestinidade seria, quando muito, um objetivo secundário e acessório. (...) O art. 1.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 281/99, impõe (*rectius*,

impunha) sobre o notário o dever de verificação da licença de utilização, cujo alvará ou dispensa de alvará se faz menção na escritura pública. A exigência tem tradição no art. 44.º da Lei n.º 46/85. Dada a natureza dos interesses em causa, nomeadamente a transparência e segurança do mercado habitacional, esta formalidade não pode ser excluída por vontade das partes. O “decisivo interesse público de combate à construção clandestina” encontraria aqui o seu momento predileto de realização, ao passo que o “controlo notarial” (ou, como se afigura mais apropriado, para-notarial) exercido sobre o contrato-promessa estaria comprometido com a salvaguarda dos interesses particulares do promitente-adquirente.»(ps. 509 e 510).

Mais adiante, concretiza: «Partindo de um pressuposto que – como veremos – não se encontra isento de críticas, o promitente-adquirente é encarado pelo legislador como a “parte sociologicamente mais fraca do tipo de negócio regulado”. Encontrando-se a assimetria de informação inclinada em seu desfavor, careceria de ser protegido contra o ascendente da contraparte, que, sendo geralmente um profissional do mercado imobiliário, avançaria os seus interesses sem quaisquer escrúpulos e sem renunciar a meios astuciosos. A certificação notarial da existência de licença de utilização ou de construção, nesta ordem de considerações, salvaguardaria o promitente-adquirente do risco de aproveitamento da sua inexperiência na negociação deste tipo de operações e do seu desconhecimento acerca da situação urbanística do edifício objeto da promessa. Sucede, de um lado, que o Direito Civil já lhe concede os mecanismos adequados a reagir à perturbação da sua vontade negocial: anulação com fundamento em dolo (arts. 253.º e 254.º, n.º 1) ou em mero erro-vício (arts. 247.º e 251.º), em qualquer dos casos acompanhada da eventual responsabilidade *in contrahendo* da contraparte (art. 227.º, n.º 1). Através destes mecanismos o promitente-adquirente consegue obter a anulação do negócio jurídico, com a restituição do sinal que haja eventualmente sido prestado. De outro lado, o ordenamento jurídico contempla (ou contemplava!) as devidas providências destinadas a impedir a negociação de um imóvel clandestino. O art. 1.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 281/99, vimo-lo anteriormente, impõe sobre o notário o dever de verificar a existência de licença de utilização. Se o notário lavrar a escritura pública de transmissão do imóvel sem licença de utilização, o negócio enfermará de nulidade.

(...)

A densificação das obrigações legais que incidem sobre as promotoras imobiliárias, acompanhada de uma fiscalização mais rigorosa por parte das

competentes entidades públicas, tornaram o fenómeno das construções clandestinas numa realidade exígua. Por efeito, o art. 410.º, n.º 3, foi relegado para uma simples reminiscência anacrónica que, por obstinação legislativa, continua a perseguir a liberdade negocial. Obstruído pelo seu zelo protecionista, o art. 410.º, n.º 3, ignora que a intenção das partes pode ser a de impingir sobre um dos promitentes (por princípio, o promitente-alienante) o dever de obtenção da licença administrativa no período *medio tempore*, como condição imprescindível à celebração da escritura definitiva. A ausência dessa licença, em vez de conduzir a uma invalidade contratual, representaria antes um inadimplemento da parte obrigada à sua obtenção cuja única especificidade seria, por força do art. 1.º do Decreto-Lei n.º 281/99, a obstrução do direito à execução específica.

(...)

Não bastassem os argumentos já expostos, o legislador parece-nos acusar uma inexplicável falta de coerência. Diante os dados legais, várias decisões judiciais já confirmaram que o art. 410.º, n.º 3, não exige a certificação da existência da licença de loteamento, mesmo que se trate da promessa de constituição de direitos reais sobre um lote^[8]. Chega-se mesmo a dispensar que essa licença efetivamente exista^[9]. Apenas ocorre uma nulidade contratual em caso de impossibilidade originária de obtenção da licença, seja por determinação legal, regulamentar ou administrativa^[10]. O facto de o legislador ter negligenciado a licença de loteamento causar-nos-ia uma certa perplexidade, não fosse a circunstância de toda esta disciplina nos confrontar com vários equívocos.» (ps. 513 a 515).

Logo, conclui:

« Afigura-se-nos isento de controvérsia que as formalidades prescritas pelo art. 410.º, n.º 3, representam um entorpecimento à liberdade negocial que, presumindo-se irrestrita tanto no seu conteúdo (art. 405.º, n.º 1) como na forma como se exterioriza (art. 219.º), carecem de ser justificadas. O legislador forneceu essa justificação na necessidade de prevenir que o promitente-adquirente, vítima da sua inexperiência e permeável a artimanhas, negoceie imóveis clandestinos. Sendo assim, a *ratio legis* claudica onde, diante a situação económica e profissional das partes envolvidas na transação económica, esse risco de aproveitamento ilegítimo esteja sensivelmente diminuído ou, no limite, seja inexistente. No limite, contrariaria frontalmente a axiologia subjacente que um profissional do ramo imobiliário dispusesse de um trunfo que, salvo a intervenção do instituto do abuso de direito (art. 334.º),

lhe permitisse livremente reverter os efeitos do contrato-promessa. Nada justifica penalizar o “promitente-alienante individual em benefício das sociedades imobiliárias quando actuem como promitentes-adquirentes”. Reconhecendo o absurdo que uma interpretação em sentido contrário originaria, uma jurisprudência mais sensibilizada elucida-nos como carece de justificação exigir o reconhecimento presencial das assinaturas dos promitentes quando o contrato-promessa for celebrado entre dois profissionais [11]. Cremos que a mesma lógica impõe-se quando a relação contratual se polarize entre dois particulares, cuja presumível nivelação afasta o risco de aproveitamento ardiloso da ignorância do promitente-adquirente; e um imperativo de maioria de razão determina a inaplicabilidade do art. 410.º, n.º 3, caso o promitente-adquirente for um profissional do ramo imobiliário e o promitente-alienante um mero particular. Reproduzindo positivamente esta tese, diremos que o art. 410.º, n.º 3, contempla um requisito oculto, embora diretamente emergente da intenção normativa: a presença de uma relação de consumo, tal como surge delimitada no art. 2.º, n.º 1, da Lei n.º 24/96.» (ps. 518 e 519).

Sendo assim, estando, nestes casos as partes devidamente elucidadas – nomeadamente os promissários que querem a venda, a despeito da clandestinidade dos imóveis – que interesses há que proteger para impedir que o negócio se concretize?

Na nossa ótica, nenhum. É que sequer vem alegado, e menos ainda, demonstrado, que os prédios não sejam licenciáveis, estando os compradores cientes, como estão, que passa a recair sobre si o ónus de os legalizar.

Não se vê, então, que direitos ou interesses pretendem os recorrentes salvaguardar com o impedimento do funcionamento da execução específica.

Na verdade, o DL de 2024 constitui um novo modo de ver a realidade urbanística, não fulminando a lei de nulos os negócios que se realizem sem aqueles documentos administrativos e já não podendo os interessados – os compradores – invocar qualquer vício de vontade que fundamentasse a sua anulabilidade, sob pena de *venire contra factum proprium*.

A preocupação dos recorrentes vislumbra-se, assim, ausente de fundamentos, não se vendo que lhe assistam razões objetivas que justifiquem o não cumprimento do negócio.

O recurso é, por isso, improcedente.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso improcedente e manter a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes.

27.1.2026

[1] Não existe pedido c).

[2] Tem em conta a segunda sentença, proferida a 18.9.2025, e não a sentença de 8.5.2025, porque naquela primeira decisão o tribunal não se pronunciara sobre os bens móveis, o que veio a fazer na segunda, na sequência das primeiras alegações de recurso formuladas pelos RR., assim suprindo a nulidade reponda nas primeiras alegações de recurso.

[3] É o que dispõe o art. 102.º do RJUE (*Reposição da legalidade urbanística*):

1 - Os órgãos administrativos competentes estão obrigados a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;*
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;*
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;*
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;*
- e) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.*

2 - As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- a) No embargo de obras ou de trabalhos de remodelação de terrenos;*
- b) Na suspensão administrativa da eficácia de ato de controlo prévio;*
- c) Na determinação da realização de trabalhos de correção ou alteração, sempre que possível;*
- d) Na legalização das operações urbanísticas;*
- e) Na determinação da demolição total ou parcial de obras;***
- f) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;*
- g) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações*

autónomas.

3 - Independentemente das situações previstas no n.º 1, a câmara municipal pode:

- a) Determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou à melhoria do arranjo estético;
- b) Determinar a demolição, total ou parcial, das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

[4] Cujo art. 3.º alterou os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 6.º-A, 7.º, 8.º-A, 9.º, 11.º, 13.º, 17.º, 20.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 35.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 54.º, 55.º, 56.º, 58.º, 59.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 73.º, 74.º, 80.º, 82.º, 83.º, 93.º, 97.º, 111.º e 119.º do [RJUE](#).

[5] E aqui, em nota 15 de rodapé, explicam: *Notamos que o DL 281/99 se aplicava a quaisquer transmissões, onerosas ou gratuitas, pelo que falta rigor terminológico ao DL 10/2024, quando, em certas passagens do seu texto, se reporta apenas à compra e venda, sem atentar no âmbito exato da legislação que se quis revogar.*

[6] Que exigia a ficha técnica da habitação.

[7] Pelos diplomas agora revogados.

[8] E cita os seguintes arestos: 0 Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 30.06.1997, proc. n.º 9650703, de 25.02.1993, proc. n.º 9240387, e de 12.12.1991, proc. n.º 9110419. Toda esta jurisprudência tem por base o Assento n.º 10/89, o qual estipulou que: "No domínio da vigência do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, a falta de licença de loteamento não determina a nulidade dos contratos-promessa de compra e venda de terrenos, com ou sem construção, compreendidos no loteamento"

[9] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 03.03.1997, proc. n.º 9650845

[10] Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.03.1993, proc. n.º 0051856.

[11] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09.10.2012, proc. n.º 7883/10.4TBVNG.P1.
