

O contrato-promessa é um contrato celebrado por escrito, segundo o qual as partes (promitente vendedor e promitente comprador) se obrigam a emitir, no futuro, as declarações negociais necessárias para contratar (art. 410.º do C. Civil). A promessa pode incidir sobre a celebração de diversos contratos como o de compra e venda, de arrendamento, de trabalho, entre outros.

O caso mais comum é o da promessa de compra e venda de imóveis. Normalmente ocorre quando as partes, ou apenas uma delas, não está ainda em condições para a escritura final, sabendo que essa possibilidade é certa no futuro. Para tal, as partes definem contratualmente o momento a partir do qual pretendem realizar a

escritura, podendo ainda definir o valor da compra, o montante que o comprador deverá pagar como sinal, bem como outras informações ou condições que as partes tenham por essenciais.

Na prática, é comum as partes determinam um montante a ser pago pelo promitente comprador no momento da promessa, o chamado sinal. Este é havido como prova da intenção séria em contratar e como antecipação do valor a pagar (art. 441.º do C. Civil).

Em caso de incumprimento, é utilizado como penalização para a parte que falte ao prometido: caso seja o promitente vendedor, deverá restituir o sinal em dobro; caso seja o

promitente comprador, o outro fará seu o valor pago (art. 442.º do Código Civil).

Concluindo-se, o contrato-promessa é celebrado de forma mais célere e com menores formalismos relativamente ao contrato final, permitindo às partes vincularem-se à celebração de um negócio futuro, com a vantagem de se poder estabelecer algumas das condições que serão aplicadas ao contrato final. De todo o modo, o regime e as implicações são muito mais vastas do que as tratadas nesta nota, pelo que se aconselha uma análise cuidada antes de se vincular a qualquer promessa de contratar com estas características.