

Curso de Mestrado em Direito e Prática Jurídica

Direito dos Contratos III TBN

8 de janeiro de 2026 — Duração: 120 minutos

I

A cláusula devia ser juridicamente qualificada como uma condição suspensiva, nos termos do artigo 270.º, n.º 1, do CC, uma vez que a produção dos efeitos do contrato ficou dependente de um facto futuro e objetivamente incerto à data da celebração do negócio. Trata-se de uma condição suspensiva voluntária, validamente estipulada pelas partes no exercício da autonomia privada consagrada no artigo 405.º do CC.

Verificando-se que as autoridades municipais recusaram expressamente a emissão da licença por razões de segurança aeroportuária, estamos perante uma situação em que se tornou certo que o evento condicionado não se realizará, conduzindo, em princípio, à ineficácia definitiva do contrato.

A questão juridicamente relevante reside, porém, na possibilidade de a sociedade Indústrias Verde renunciar à condição e pretender considerar o contrato como eficaz, apesar da não verificação do evento. Entra aqui em jogo o problema da admissibilidade da denominada condição unilateral no direito civil português. Atendendo ao caso concreto, é defensável que a condição tenha sido estipulada predominantemente no interesse da compradora, uma vez que apenas a Indústrias Verde necessitava da licença administrativa para a prossecução do seu projeto industrial, não retirando a vendedora Terras do Sol qualquer vantagem autónoma da sua verificação.

Nesta perspetiva, poderia admitir-se a renúncia à condição por parte da beneficiária, à luz das construções doutrinárias monistas e dualistas que reconhecem a validade de condições estabelecidas no interesse exclusivo de uma das partes, designadamente a teoria do duplo condicionamento. Devia ainda analisar-se a questão do prazo para efeito do exercício da faculdade de renúncia.

II

Neste caso, a questão fundamental prende-se com a qualificação jurídica da cláusula que define uma finalidade específica para o terreno adquirido. Fala-se, a este propósito, das designadas cláusulas de destinação ou de vinculação finalística. A declaração de que o imóvel se destina à construção de uma escola não deve ser entendida como mera indicação acessória ou informativa, mas antes como uma verdadeira vinculação funcional do bem a um determinado fim que justificou a celebração do contrato.

A posterior alienação do terreno para fins de construção habitacional constitui, assim, um desvio de finalidade face ao propósito declarado pelo adquirente.

Importava discutir se tal cláusula pode ser qualificada como condição resolutiva, nos termos do artigo 270.º, n.º 2, do CC, fazendo depender a manutenção dos efeitos do contrato da afetação do terreno ao fim previsto. Poderia ainda discutir-se a recondução da cláusula às formas de resolução convencional, analisando a sua adequação ao caso.

Por outro lado, cumpria analisar se a cláusula poderia ser interpretada como impondo uma obrigação contratual de afetação do bem a determinado uso, o que suscitaria dificuldades dogmáticas, uma vez que o instituto do modo encontra previsão expressa apenas no regime das liberalidades e não nos contratos onerosos, como a compra e venda. Cumpria ainda referir, neste plano, a possibilidade de recurso aos deveres acessórios ou secundários para encontrar o fundamento para este tipo de obrigação e indicar quais as consequências do seu eventual incumprimento.

Deveriam ainda ser ponderadas as consequências do desvio da vinculação funcional, nomeadamente à luz dos regimes da alteração anormal das circunstâncias, nos termos do artigo 437.º do CC, ou, em última análise, do enriquecimento sem causa.

III

A questão situar-se-ia no domínio da validade das cláusulas destinadas a concentrar ou restringir os meios de reação do credor perante o incumprimento ou outras perturbações contratuais. Tratar-se-ia de estipulações que delimitam antecipadamente os remédios jurídicos disponíveis, podendo assumir uma configuração ampla ou restrita (circunscrita a hipóteses específicas).

Cumpria referir que a admissibilidade das cláusulas de “remédio único” no direito português não é linear, dependendo do seu concreto desenho. Desde logo, devia indicar-se que as cláusulas que, pelo seu alcance, praticamente eliminem a responsabilidade do devedor, reduzindo-a a uma prestação simbólica ou manifestamente desproporcionada, podem configurar nulidade por violação de limites materiais à autonomia privada.

Num plano geral, embora o artigo 405.º do CC consagre a liberdade contratual, devia sublinhar-se que esta liberdade encontra limites relevantes. Desde logo, o artigo 809.º do CC estabelece a nulidade da renúncia antecipada aos direitos do credor, impondo restrições importantes à validade de cláusulas que pretendam excluir ou limitar os meios de tutela legalmente previstos. Cumpria ainda convocar o artigo 800.º, n.º 2, do CC, que apenas admite a exclusão ou limitação convencional da responsabilidade fora das situações de dolo ou culpa grave. Devia fazer-se referência ao debate doutrinário quanto ao alcance do artigo 809.º do CC (várias teses em confronto e o seu impacto no tema das cláusulas de “remédio único”).