



Universidade Católica

Portuguesa

Centro Regional do Porto

Faculdade de Direito

Mestrado em Direito Privado

**ALGUNS ASPETOS
DA VENDA DE BENS
ALHEIOS NO
CÓDIGO CIVIL**

**Tese elaborada para obtenção do grau de
Mestre em Direito Privado**

**Por Jorge Nuno Lages Góios da Costa e Silva
Sob Orientação do Professor Doutor António
Agostinho Guedes**

maio de 2014

“O roubado que ri furta algo ao seu ladrão”

William Shakespeare



Agradecimentos

Agradecer é um ato complexo, se considerarmos que nunca conseguiremos transmitir em palavras tudo aquilo que os outros fizeram por nós.

Contudo, quero expressar aqui a minha sincera gratidão a todos que ao longo da realização deste trabalho contribuíram de uma forma prestimosa, necessária à sua conclusão.

Antes de mais o meu profundo reconhecimento vai para o Professor Doutor António Agostinho Guedes pelo premente apoio prestado na sua orientação, pela mais valia dos seus incentivos e conselhos, excedendo a mera orientação deste trabalho e englobando um contributo que foi marcante no meu percurso profissional e académico. Além disso, pela disponibilidade e paciência que me dispensou, sugerindo e conduzindo sabiamente todo o trabalho e pelo exemplo de espírito generoso.

À minha namorada Rita por demonstrar tanta cumplicidade e por me ter acompanhado nesta caminhada de forma incansável e forte presença de espírito, principalmente nos momentos mais difíceis sempre com palavras de alento e incentivo.

À minha avó pelo seu amor e compreensão.

À memória do meu avô que sempre acreditou em mim...

Aos meus pais pela lição de vida que sempre me demonstraram e pela forma exemplar como me ensinaram a viver.

Finalmente, ao meu orientador de estágio na Ordem dos Notários, meu pai, notário com cartório notarial em Barcelos pelo facto de viabilizar este trabalho e a toda a equipa que me tem acompanhado diariamente pelos momentos de aprendizagem proporcionados no trabalho cooperativo.

Advertências

- Ao longo do texto e nas notas de rodapé as obras são citadas de modo abreviado. As menções completas encontram-se nas “referências bibliográficas”.



Abreviaturas

Ac.	– Acórdão
Art.	– Artigo
Arts.	– Artigos
BMJ	– Boletim do Ministério da Justiça
Cfr.	– Conferir
Cit.	– Citado(a)
CRP	– Constituição da República Portuguesa
C. Reg. Predial	– Código do Registo Predial
Ed.	– Edição
Etc.	– Et cetera
N.º	– Número
Ob. Cit.	– Obra citada
P.	– Página
P.P.	– Páginas
ROA	– Revista da Ordem dos Advogados
Ss.	– Seguintes
STJ.	– Supremo Tribunal de Justiça
TRE	– Tribunal da Relação de Évora
TRP	– Tribunal da Relação do Porto
Vd.	– Vide
Vol.	– Volume

Índice

Introdução.....	6
1: Noção de "bem alheio"	8
2: A questão da "legitimidade"	12
3: O caso do art. 291.º.....	17
4: A aquisição tabular	19
5: A venda de bens futuros	23
6: Outros pressupostos da venda de bens alheios	25
7: A legitimidade do verdadeiro proprietário para requerer a declaração de nulidade da venda de bens alheios.....	28
8: As limitações constantes da segunda parte do art.º 892.º	32
9: Conclusões	37
Referências Bibliográficas	39



Introdução

O contrato de Compra e Venda é o “rei” de todos os contratos jurídicos, uma vez que desde muito cedo os humanos se habituaram a adquirir alguma coisa ou direito na condição de pagar uma determinada quantia monetária, ao ponto de constarmos que atualmente é praticamente impossível não celebrarmos este contrato pelo menos uma vez por dia.

Na verdade, antes da invenção da moeda, a população adquiria bens através da sua troca o que faz com que a compra e venda tenha as suas origens mais remotas na Antiguidade onde a circulação de bens era feita, portanto, mediante permuta.

Com efeito, devido ao surgimento da moeda e ao aumento da população a nível global esse regime da troca evoluiu para a compra e venda de coisas que com o tempo foi sofrendo algumas alterações dando origem ao regime que hoje conhecemos.

Podemos assim afirmar que a compra e venda facilitou a coexistência e a sobrevivência pacífica em sociedade.

O nosso ordenamento jurídico foi claramente influenciado pelo artigo 1470.º do Código Civil Italiano (*Codice Civile*) originando-se a noção de Compra e Venda que se encontra positivada no artigo 874º do nosso Código Civil.

Sendo assim, através da definição dada pelo referido artigo podemos constatar que este contrato é típico e nominado, oneroso, consensual, sinalagmático, primordialmente não formal, obrigacional e real e de execução instantânea¹.

Importa referir que, os efeitos deste contrato encontram-se regulados no artigo 879º do Código Civil, sendo que, tal como a própria epígrafe do artigo indica, apenas se referem os efeitos essenciais já que existem muitos outros que não estão presentes no aludido artigo mas podem ser considerados ou resultar da lei, como, por exemplo, a obrigação de entregar os documentos relativos à coisa ou ao direito (artigo 882º, n.ºs 2 e 3) ou a obrigação de guardar a coisa, de lhe fazer modificações, etc.².

¹ Neste sentido, *Vd.*, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (Parte Especial) – Contratos*, 2.ª edição, pp. 23 a 26, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações Volume III – Contratos em Especial*, 7.ª edição, pp. 14 a 17 e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Volume II, N.º 000295, p. 119.

² A este propósito, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, pp. 123 e 124.

Ora, como em qualquer regime jurídico existem inúmeras exceções e problemas o regime da Compra e Venda não foge à regra, sendo exatamente alguns desses problemas que nos propomos estudar e analisar com o presente trabalho.

O estudo que se apresenta tem como escopo a análise crítica e construtiva do regime da venda de bens alheios, mais concretamente, da regra geral da nulidade patente no artigo 892º, sua razão de ser, seus pressupostos e consequências bem como das exceções a essa nulidade decorrentes da proteção dos terceiros adquirentes que se encontram de boa fé.

Urge referir que algumas dessas exceções são conferidas pelo artigo 291º do Código Civil e pela “*prevalência segundo as regras de prioridade das leis do registo*”³, cuja matéria nos debruçaremos adiante.

³ Palavras de HEINRICH EWALD HÖRSTER, *A Parte Geral do Código Civil Português Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª Reimpressão da Edição de 1992, p. 604.

1. Noção de “bem alheio”

Antes de mais, surge como imperativo saber o que é um bem alheio e como pode ser definido, para desta forma melhor entendermos e explorarmos algumas das vicissitudes e pontos que consideramos mais relevantes na “venda de bens alheios”.

Com efeito, o regime jurídico da venda de bens alheios está consagrado nos artigos 892º e seguintes do Código Civil, sendo que este artigo 892º refere quando existe essa venda e qual é a consequência do seu ato.

Contudo, a pergunta impõe-se: o que é afinal um bem alheio?

Poderemos definir bem alheio como um bem cuja propriedade, por exemplo, não pertence a quem se auto denomina como proprietário desse bem, ou seja, um bem cuja titularidade do direito de propriedade não pertence àquele que se arroga como titular desse direito sobre esse bem.

Assim, dever-se-á qualificar uma coisa como alheia sempre que esta não pertence a nenhuma das partes que intervêm no negócio jurídico⁴.

Resumindo, um bem é alheio sempre que o seu proprietário for um terceiro^{5/6}.

Na verdade, podem surgir certas e determinadas situações que *ab initio* nos podem levar a configurá-las como vendas de coisa alheia, como por exemplo: “(...) quando o vendedor é simples detentor da coisa, depositário, credor pignoratício, mandatário sem poderes para alienar, e sem ratificação do excesso do mandato etc.; quando tem só uma propriedade imperfeita e a venda como perfeita; quando, sendo comproprietário de coisa indivisa, vende as partes dos consortes como se lhe pertencessem (...); quando tendo vendido a coisa, a vende novamente a outra pessoa; quando o próprio comprador é proprietário da coisa; quando a coisa foi furtada ou achada pelo vendedor). Num caso, o Código Civil expressamente qualifica uma venda como sendo de coisa alheia, art. 1408º, n.º2: a disposição ou oneração de parte

⁴ Neste sentido, ANA PRATA, *Dicionário Jurídico*, 4.ª Edição, Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária – Com a colaboração de Jorge Carvalho, p. 245.

⁵ *Vd.*, PAULO OLAVO CUNHA, *A Venda de Bens Alheios*, ROA 47 (1987), p. 451.

⁶ *Vd.*, PESSOA JORGE, *Direito das Obrigações*, Volume 1 (Lições Policopiadas), Lisboa, 1971-72, p. 47.

*especificada sem consentimento dos consortes é havida como disposição ou oneração de coisa alheia*⁷.

Sendo assim, para melhor entendermos a definição de “bem alheio” é indispensável tecermos algumas considerações (ainda que poucas, pois não é esse o objetivo primordial do presente trabalho) sobre o direito de propriedade.

O artigo 62º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa consagra que “*a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou morte, nos termos da Constituição*”. Assim, podemos concluir que é indiscutível a existência do conceito de “propriedade privada” no ordenamento jurídico português.

No entanto, não podemos deixar de constatar que o direito de propriedade está colocado entre os “direitos económicos” e não entre os “direitos, liberdades e garantias”, o que nos permite concluir que aquela conceção que fazia do direito de propriedade o primeiro dos direitos fundamentais e via este direito como condição para a existência de todos os outros está há muito ultrapassada⁸.

Contudo, também não podemos nem devemos desvalorizar este direito uma vez que além de ocupar, sem dúvida alguma, um grande e importante espaço no ordenamento jurídico português é, tal como já referimos *supra*, um direito que está diretamente relacionado com o tema que nos propusemos estudar e analisar no presente trabalho.

É certo que este direito consagrado no mencionado artigo da CRP não abrange única e exclusivamente a propriedade sobre as coisas mas também a propriedade científica, literária e artística bem como outros direitos como, por exemplo, os direitos de autor⁹. O sentido do termo “propriedade” patente na Constituição é muito mais amplo do que aquele que é adotado no Direito Civil e exemplo disso é o facto do Código Civil remeter as regras da propriedade intelectual para legislação especial (1303º).

⁷ Cfr., RAUL VENTURA, *O Contrato de Compra e Venda no Código Civil, Venda de Bens Alheios – Venda com Expedição*, ROA 40 (1980), pp. 309 e 310.

⁸ Vd., GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Volume I, 4.ª edição revista, pp. 799 e 800, que referem que “*a colocação sistemática do direito de propriedade, colocado entre os “direitos económicos”, não deixa de ser relevante para efeitos do seu entendimento constitucional. Está muito longe a concepção constitucional liberal-burguesa, que fazia do direito de propriedade o primeiro dos direitos fundamentais, porque supostamente era condição de todos os outros, a começar pela liberdade*”.

⁹ Cfr., GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *ob. cit.*, cit. p. 800.

No entanto, por razões óbvias interessa-nos abordar e explorar a perspetiva do direito de propriedade sobre as coisas (mobieliárias e imobiliárias), isto é, tendo em conta a temática do presente trabalho interessa-nos olhar para o direito de propriedade sobre determinado bem e não para as outras vertentes deste direito.

Importa referir que, seguindo uma determinada doutrina¹⁰, o direito de propriedade pode ser constituído por quatro componentes: a) a liberdade de adquirir bens; b) a liberdade de usar e fruir dos bens de que se é proprietário; c) a liberdade de os transmitir e d) o direito de não ser privado deles.

Além disso, o direito de propriedade também se encontra expressamente consagrado nos artigos 1302º e seguintes do Código Civil com especial relevância para o artigo 1305º.

Contudo, este artigo não nos dá uma noção deste direito, limitando-se a referir o seu normal conteúdo: “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com a observância das restrições por ela impostas”.

Desta forma, poderíamos ser levados a concluir que um “bem alheio” é um bem sobre o qual determinada pessoa não pode gozar, usar, fruir nem dispor de uma forma plena e exclusiva, uma vez que assim não seria o proprietário desse bem.

Porém, esta definição seria perigosa e até errada uma vez que o gozo não é específico da propriedade e o proprietário de um determinado bem pode nem ser titular do direito de uso e fruição sobre esse bem, como sucede, por exemplo, nos casos em que o proprietário apenas tem direito à nua propriedade do bem uma vez que constituiu o direito de usufruto ou de uso e habitação sobre esse bem a favor de determinada pessoa¹¹.

Das considerações acima aduzidas podemos constatar que para um determinado bem não ser considerado como “alheio”, o proprietário deverá possuir a nua propriedade ou propriedade de raiz sobre esse bem. Não é necessário possuir a propriedade plena, basta a propriedade de raiz. É certo que sendo unicamente proprietário da raiz não poderá transmitir o direito de propriedade plena a outrem, mas poderá sempre transmitir o direito de propriedade da raiz.

¹⁰ Doutrina seguida por GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *ob. cit.*, p. 802.

¹¹ *Vd.*, A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, 2.ª edição, pp. 217 e 218.

Contudo, também não deixa de ser verdade que quando se fala vulgarmente em “vender uma coisa” o objetivo será transmitir o direito de propriedade plena sobre essa coisa e não um direito inferior como, por exemplo, a nua propriedade.

Por outras palavras, se aquele que se arroga como proprietário de um bem não possuir sequer a nua propriedade sobre esse bem, então sem dúvida nenhuma que estamos perante um “bem alheio”.

Encontrada a definição de “coisa alheia” passamos, de seguida, a explorar e examinar os pressupostos que se devem verificar para estarmos perante uma venda de coisa alheia.



2. A questão da "legitimidade"

Tal como referimos anteriormente, a venda de bens alheios encontra-se regulada nos artigos 892º e seguintes do Código Civil, sem prejuízo da compra e venda de bem alheio no âmbito do direito comercial, consagrada no artigo 467º do Código Comercial¹².

Esta disposição no Código Comercial encontra o seu fundamento e justificação na “(...) *necessidade de tutela da circulação de bens, pormenorizada com acentuação de uns e outros aspectos: a exigência da prova da propriedade do vendedor criaria obstáculos à rapidez e desenvolvimento das operações e consequentemente ao interesse público; quem vende mercadorias pertencentes a outro negociante deve presumir-se que as comprou a este para a vender; o fim do comércio é pôr a mercadoria em circulação, etc.*”^{13/14}.

Importa referir que, para além das regras patentes no Direito Civil e no Direito Comercial, a venda de coisa alheia poderá ainda consubstanciar um crime de burla (previsto no artigo 217º do Código Penal Português), devido às eventuais repercussões penais que dela podem advir¹⁵.

Posto isto, através do artigo 892º o legislador considerou nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar.

Sendo assim, e de acordo com o referido artigo, existe venda de bens alheios sempre que o vendedor, por algum motivo, não possui legitimidade para a realizar^{16/17}.

Das considerações acima aduzidas podemos constatar que a legitimidade para vender o bem é condição *sine qua non* para a validade do negócio que se pretende celebrar.

¹² Refere que é perfeitamente válida a venda de um bem cuja propriedade pertence a outrem.

¹³ Palavras de RAUL VENTURA, *ob. cit.*, p. 306.

¹⁴ Contudo, é matéria que não iremos abordar no presente trabalho visto estarmos no âmbito do direito civil.

¹⁵ *Vd.*, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, p. 110.

¹⁶ A este propósito, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, *cit.* p. 110, refere que “*considera-se que há venda de bens alheios sempre que, na qualidade de vendedor, alguém celebra um contrato de compra e venda sem legitimidade, por não ser titular do direito a que se reporta a alienação ou por agir sem representação*”.

¹⁷ Também PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 425 defende que “*A venda de bens alheios é o negócio jurídico pelo qual um sujeito aliena, como próprio, um direito de outrem, mediante o pagamento de um preço*”.

Na verdade, podem existir vários motivos para a ausência dessa legitimidade como, por exemplo, o vendedor não ser o proprietário do bem que pretende vender, ou seja, não possuir a titularidade do direito de propriedade que pretende transmitir o que o impede de alienar esse bem. Os mesmos argumentos servem igualmente, para, por exemplo, o usufrutuário que pretenda alienar o direito de propriedade, uma vez que não possui a titularidade do direito de propriedade mas antes e “apenas” a titularidade do direito ao usufruto¹⁸.

Esta questão da ausência de legitimidade é central e assume uma importância extrema, visto que, como já referimos *supra*, é um dos pressupostos para aplicação do regime da venda de coisa alheia e levanta alguns problemas e particularidades que merecem ser analisados.

Desta forma, procuraremos abordar as situações em que a venda de um determinado bem pode ser válida apesar de o vendedor não ter legitimidade para a celebrar e as situações em que o vendedor tem legitimidade para celebrar essa venda apesar de não ser o proprietário do bem.

Em princípio essa legitimidade apenas é atribuída ao proprietário, no entanto existem exceções já que a lei por vezes permite que certas entidades possam ser portadoras dessa legitimidade, tornando o negócio válido, como, por exemplo, o credor pignoratício, mediante prévia autorização judicial (artigo 674º) ou mesmo o Estado, no caso da venda em sede executiva dos bens do executado (artigo 824º)^{19/20}.

Com efeito, para além das situações que já mencionamos, existem outras em que a legitimidade para celebrar a venda não se encontra apenas com o verdadeiro proprietário.

É o caso da venda celebrada por um representante do proprietário, nos limites dos poderes que lhe competem, já que neste caso os efeitos da venda produzem-se na esfera jurídica do proprietário/representado (art.258º), sendo este considerado como o

¹⁸ *Vd.*, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, *cit.* p. 110.

¹⁹ Neste sentido, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, p. 100.

²⁰ No mesmo sentido PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, pp. 111 e 112, refere que “*Há entidades públicas que podem, em determinadas circunstâncias, promover a venda de bens, cuja titularidade não possuem. É o que acontece, designadamente, nas vendas judiciais promovidas pelos tribunais. Em tais casos não se trata de uma venda de bens alheios, nos termos dos arts. 892º ss. CC, sendo essas vendas válidas*”.

verdadeiro sujeito do negócio, pois o seu representante possui legitimidade para celebrar esse negócio^{21/22/23}.

Desta forma, o poder de dispor de uma coisa pode ser atribuído a pessoa diferente do proprietário, sendo que esse poder não faz com que a coisa deixe de ser considerada como alheia. Contudo, o disponente está legitimado para a vender.

Assim, não está sujeita ao regime de nulidade da venda de bens alheios a venda feita por mandatário em nome do mandante ou a venda de bens do filho feita pelo pai com ou sem autorização do Ministério Público, conforme dispõe o art. 1889º n.º1, alínea a) em consonância com o art. 1893º. A legitimidade (ou a falta dela) afere-se pela existência, ou não, do poder de disposição por parte da pessoa que vende²⁴.

Pelo contrário, se alguém vender uma coisa alheia sem possuir poderes de representação, designadamente na gestão de negócios representativa (arts. 464º e 471º), o negócio é ineficaz em relação ao verdadeiro proprietário, caso este não o ratifique²⁵ (art. 268º, n.º1), isto é, apenas se tornará eficaz se o verdadeiro proprietário ratificar o negócio. Contudo, a outra parte (neste caso, comprador)²⁶ tem a possibilidade de revogar ou rejeitar esse negócio, salvo se no momento da celebração do negócio tinha conhecimento da falta de poderes do representante/vendedor (268º, n.º4)²⁷.

A falta de poderes de representação pode ter como causa a inexistência de um título legítimo de representação (não haver procuração para aquele negócio ou esta ser

²¹ A este propósito, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit., cit.* p. 100, sublinha que nestes casos não há obviamente lugar à aplicação do regime da venda de bens alheios, por não estar cumprido um dos pressupostos (ausência de legitimidade).

²² Neste sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 138, afirmam que se for um representante (voluntário ou legal) do proprietário ou do titular do direito a celebrar o negócio, o ato pode ser válido, caso o título ou a lei (consoante os casos) lhe confirmem poderes para o celebrar.

²³ No mesmo sentido PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit., cit.* p. 451 defende que falta de legitimidade não significa falta de titularidade, porque apesar de não ter a titularidade o vendedor pode estar legitimado para vender coisa alheia, por exemplo nos casos em que ele é representante do proprietário e tiver poderes para o fazer.

²⁴ *Vd.*, RAUL VENTURA, *ob. cit.*, p. 311.

²⁵ PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, pp. 110 e 111, não concorda que a não ratificação do negócio por parte do verdadeiro proprietário da coisa implique a ineficácia do negócio, defendendo que essa não ratificação gera antes a nulidade do negócio, sujeitando ao regime da venda de coisa alheia.

²⁶ Como referem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 173, “A outra parte a que se referem os n.ºs 3 e 4 é a parte com quem a pessoa, sem poderes de representação, celebrou o negócio”.

²⁷ Sobre esta questão RAUL VENTURA, *ob. cit., cit.* p. 311, refere que: “a venda feita, em nome do vendedor, por pessoa desprovida de poderes de representação ou com abuso de tais poderes cai sob os arts. 268º e 269º”.

nula) ou, existindo procuração, o representante ter abusado dos poderes conferidos por esta e a outra parte conhecer ou dever conhecer esse abuso (art. 269º)²⁸.

Não obstante serem situações completamente diversas, visto que na primeira o representante tem legitimidade para celebrar o negócio e na segunda já não a tem, podemos constatar que existe um ponto comum entre elas: não há lugar à aplicação do regime jurídico da venda de bens alheios, uma vez que nenhuma delas provoca a nulidade do negócio.

Efetivamente, atendendo ao *supra* referido, podemos constatar que a falta de legitimidade para celebrar um determinado negócio nem sempre determina a sua nulidade. Já o analisamos relativamente à representação sem poderes, em que o art. 268º n.º1 prevê como sanção a ineficácia do negócio celebrado enquanto não for ratificado pelo proprietário do bem²⁹.

Para além da possível ratificação do negócio (*supra* mencionada) poder tornar esse negócio eficaz, cumpre-nos agora examinar e plasmar outros casos em que apesar de também existir ausência de legitimidade para vender um determinado bem, é discutível se essa venda deve ou não ser considerada nula.

São eles: a venda de bens da herança efetuada por herdeiro aparente a terceiro de boa fé (art. 2076º, n.º2)^{30/31}, a venda de bem sujeito a registo efetuada a terceiro de boa fé por vendedor que adquiriu esse bem com base em negócio nulo ou anulável (art. 291º) e a situação da prevalência segundo as regras de prioridade das leis do registo (arts. 5º, 6º e 17º, n.º2 do C.R.Predial).

Na verdade, uma parte da doutrina (doravante designada como primeira corrente doutrinária) entende que nestes casos a venda deve ser considerada válida³² enquanto

²⁸ Sobre esta questão, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, *cit.* p. 173 e p. 174 mencionam que “*Há abuso de poderes de representação, quando o representante utiliza conscientemente os seus poderes em sentido contrário ao seu fim ou às indicações do representado (...) Neste caso, só é aplicável o regime da ineficácia previsto no artigo anterior, se a outra parte conhecia ou devia conhecer o abuso. Em qualquer outro caso, o negócio considera-se válidamente celebrado em nome do representado, sem prejuízo, claro, da responsabilidade que pode incidir sobre o procurador*”.

²⁹ *Vd.*, PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 450.

³⁰ Sobre esta questão, PEDRO ROMANO MARTINEZ *ob. cit.*, p. 114, refere que “*(...) constitui exceção ao regime civil da compra e venda de coisa alheia a regra estabelecida no art. 2076º n.º2 CC, onde se admite a validade da venda de coisa alheia efectuada pelo herdeiro aparente*”.

³¹ Também PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 471, entende que “*a venda feita por herdeiro aparente de bens que não lhe pertencem é válida e eficaz, desde que o comprador tenha agido de boa fé*”.

³² Corrente doutrinária defendida por LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, *cit.* p. 100 e p. 101.

outra parte (doravante designada como segunda corrente doutrinária) entende que o que está em causa é uma prevalência de outro(s) direito(s) sobre a nulidade da venda³³.

³³ Posição adotada por HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit. cit.* p. 604 e ss.



3. O caso do art. 291.º

Com efeito, o art. 291.º diz-nos que: “1 – A declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeita bens imóveis, ou a bens móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negocio. 2- Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção (de nulidade ou anulação) for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio (precedente à aquisição do terceiro). 3- É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável (precedente à sua aquisição).”

Na verdade, pode acontecer que no âmbito de uma compra e venda inválida, o comprador transmita os seus direitos aparentemente adquiridos a um terceiro que confiou numa normalidade jurídica, ou seja, na suposta validade do negócio precedente, ainda antes de ter havido qualquer acção de nulidade ou de anulação desse negócio³⁴.

Sendo assim, o campo de aplicação deste artigo fica restringido à verificação cumulativa de cinco pressupostos: a) estar perante bens imóveis ou móveis sujeitos a registo; b) aquisição a título oneroso; c) o terceiro adquirente estar de boa fé, ou seja deverá desconhecer, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável; d) o registo da aquisição ser anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes sobre a invalidade do negócio; e) a acção não ser proposta dentro dos três anos subsequentes à data da conclusão do negócio.

Encontrando-se preenchidos os pressupostos *retro* referidos, extrai-se que a função do art. 291.º consiste em não permitir que a anulação ou a nulidade prejudique os direitos adquiridos pelo terceiro de boa fé e em transformar a sua aquisição em estável e definitiva³⁵.

³⁴ *Vd.*, HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, p. 601.

³⁵ Neste sentido, HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, p. 603 e *cit.* p. 604.

Assim, a segunda corrente doutrinária sustenta que o art. 291º faz com que o direito relativo legal adquirido pelo terceiro de boa fé prevaleça sobre o direito do antigo titular, transformando esse direito relativo num direito absoluto³⁶.

Por outro lado, a primeira corrente doutrinária defende que o art. 291º permite que a falta de legitimidade do vendedor para celebrar o negócio não seja razão impeditiva para considerarmos como válido esse negócio. Por outras palavras, para esta doutrina, encontrando-se preenchidos os pressupostos deste artigo, o terceiro adquirente estará protegido, sendo a venda considerada como perfeitamente válida, apesar da ausência de legitimidade por parte do vendedor.

³⁶ *Cfr.*, HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, *cit.* p. 604.

4. A aquisição tabular

Situação idêntica à proteção do terceiro adquirente para efeitos do art. 291º, é a proteção do terceiro adquirente segundo as regras de prioridade do registo predial. Contudo, o terceiro adquirente para efeitos deste registo não é o mesmo que o do art. 291º.

Nas situações do terceiro para efeitos do registo, existem adquirentes a quem os seus direitos foram transmitidos pelo mesmo titular, ou seja, este titular adotou comportamentos sucessivos e contraditórios entre si em relação ao mesmo bem e a favor de adquirentes diferentes.

Sendo assim, “*são terceiros para efeitos do registo aqueles que, do mesmo transmitente, adquiriram direitos total ou parcialmente incompatíveis entre si sobre o mesmo bem*”³⁷. É como se estivéssemos perante uma relação triangular.

Com efeito, não pode haver dois ou mais direitos reais com o mesmo conteúdo sobre o mesmo objecto, sob pena de nulidade do negócio que pretende estabelecer o segundo direito, o que faz com que se houver uma dupla disposição neste sentido, ela é nula.

Na verdade, o art. 408º n.º1 refere que: “*a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato (...)*”.

No entanto, tratando-se de bens sujeitos a registo, o art. 5º do C.R.Predial. refere que “*os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo*”, ou seja, a aquisição só é oponível a terceiros depois de efetuado o seu registo.

Deste modo, podemos constatar que, apesar de a transferência do direito de propriedade se dar meramente por efeito do contrato de compra e venda, esse direito de propriedade só é oponível a terceiros se a sua aquisição for registada, uma vez que, como sabemos, o registo releva para efeitos de publicidade.

Efetivamente, de acordo o disposto no art. 7º do C.R.Predial. “*O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito (...)*”, sendo que é exatamente nesta presunção que os terceiros se baseiam para adquirir um determinado bem. Ora, se alguém que adquiriu o direito de propriedade sobre um

³⁷ Palavras de HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, p. 605.

determinado bem (por mero efeito do contrato de compra e venda) não procedeu ao registo dessa aquisição, o registo continua em nome do vendedor, apesar deste já não ser o titular do direito de propriedade.

Se, nessas circunstâncias, aquele que anteriormente transmitiu o direito de propriedade sobre certo bem, voltar a transmitir esse direito sobre o mesmo bem a favor de um terceiro (vende o mesmo bem mais do que uma vez a pessoas distintas), esta nova disposição é nula por versar sobre coisa alheia. Aliás, o transmitente não tinha legitimidade para alienar o bem, visto já não ser o titular do direito de propriedade sobre esse bem.

No entanto, se o primeiro adquirente não regista o direito que lhe foi transmitido, a primeira disposição não é oponível ao terceiro por falta de publicidade (art. 5º do C.R.Predial), adquirindo este um direito relativo pois o transmitente não lhe pode opor a nulidade do negócio, já que está de boa fé pois confiou nas presunções do registo (art. 7º do C.R.Predial).

O artigo 6º, n.º 1 do C.R.Predial é claro quanto à prioridade do registo, referindo que: *“O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes”*.

Sendo assim, caso o terceiro adquirente de boa fé registe o seu direito sem que tenha havido registo do direito transmitido anteriormente, o seu direito prevalece sobre o direito anterior não registado.

Esta consequência da extinção do direito anterior pode ser interpretada como uma “sanção” que se aplica ao primeiro adquirente/comprador por este não ter cumprido com a sua obrigação de registar o seu direito, isto sem prejuízo de uma eventual indemnização que poderá receber por parte do transmitente baseada na responsabilidade civil contratual ou extracontratual³⁸.

Transpondo esta problemática para o tema em questão podemos constatar que se o vendedor transmitir a titularidade do direito de propriedade sobre um imóvel a outrem e este não registar o seu direito e se esse mesmo vendedor voltar a transmitir a (suposta) titularidade desse direito sobre esse mesmo imóvel a outrem (terceiro) que por sua vez procede ao registo desse direito de propriedade, é este considerado como o verdadeiro e

³⁸ Posição defendida por HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, p. 607.

legítimo proprietário do imóvel, apesar de esta segunda transmissão ser uma venda de coisa alheia.

De acordo com a primeira corrente doutrinária esta proteção dos terceiros para efeitos de registo, tal como a proteção *supra* mencionada conferida pelo art. 291º e a situação consagrada no 2076º, n.º 2 CC, são exemplos sonantes de como a ausência de legitimidade do vendedor para celebrar o negócio nem sempre gera a nulidade ou invalidade desse negócio. Assim, esta corrente defende que nestes casos o vendedor não tem legitimidade para proceder à venda do bem, mas essa venda é considerada válida e produz os seus efeitos, não estando sujeita ao regime consagrado nos arts 892º a 904º.

Por outras palavras, a ausência de legitimidade por parte do vendedor é sem dúvida alguma um pressuposto para se poder aplicar o regime jurídico da venda de coisa alheia (892º), contudo a referida corrente doutrinária sustenta que nas situações que acabamos de analisar, apesar de o vendedor não ter legitimidade para celebrar a venda, esta é válida e conseqüentemente não está sujeita ao regime jurídico estatuído nos arts 892º e seguintes³⁹.

Efetivamente, “*Mesmo faltando a legitimidade do vendedor, a lei em certos casos, por razões de tutela da aparência vem a considerar válida a alienação. É o que acontece na venda de bens da herança efectuada por herdeiro aparente a terceiro de boa fé, referida no art. 2076.º, n.º 2; na venda de bem sujeito a registo efectuada a terceiro a boa fé por vendedor que adquiriu esse bem com base em negócio nulo ou anulável (art. 291.º); e na venda de bem sujeito a registo efectuada pelo titular do registo a seu favor a comprador de boa fé, que procede ao registo da sua aquisição (arts. 5.º e 17.º, n.º 2 do C. Reg. Predial e 38.º do Código do Registo de bens móveis (...)). Nestas situações naturalmente que a falta da legitimidade do vendedor não impede a consideração como válido do negócio e daí que não se verifique a aplicação do regime da venda de bens alheios*”⁴⁰.

Pelo contrário, a segunda corrente doutrinária defende que nestas situações o direito relativo legal adquirido pelo terceiro de boa fé prevalece sobre o direito que assiste ao antigo titular, transformando-se aquele num direito absoluto.

Assim, “*(...) a função do art. 291º, ao não permitir que a declaração de nulidade prejudique o terceiro adquirente de boa fé, consiste aqui em fazer prevalecer*

³⁹ *Vd.*, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, *cit.* p. 101.

⁴⁰ Palavras de LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, *cit.* p. 101.

o direito relativo legal deste sobre o direito do antigo titular, direito este preterido, de modo que o direito legalmente adquirido fica “reforçado” de relativo para absoluto, de acordo com a confiança que o adquirente depositou no momento da aquisição nas aparências existentes do lado do seu transmitente”⁴¹.

A mesma corrente, no que toca à questão dos terceiros para efeito de registo refere que *“Caso o terceiro adquirente registe o seu contrato, sem que tenha havido registo da transmissão anterior, o direito constante deste seu contrato prevalece sobre o direito anterior não registado (...) por meio do registo, o direito legal relativo torna-se num direito absoluto (exactamente como acontece por força do art. 291º em caso de negócios nulos subsequentes) e o direito contratual resultante da transmissão anterior e não registada fica preterido e, havendo identidade de conteúdo, extinto”⁴².*

Posto isto, concordamos com a posição defendida pela segunda corrente enunciada, ou seja, concordamos com a corrente doutrinária que considera que o que existe nestes casos é uma prevalência do direito relativo legal adquirido pelo terceiro de boa fé em relação ao direito do antigo titular, protegendo esse terceiro da nulidade do negócio.

Na verdade, apesar de entendermos a posição adotada pela primeira corrente doutrinária, não concordamos que se possa dizer que nestes casos a venda é válida.

Antes de mais porque estamos perante uma venda de coisa alheia e de acordo com a letra da lei (art. 892º) esta venda deve ser considerada nula.

Além disso, julgamos que, devido à boa fé do terceiro, a lei confere ao direito por si adquirido uma sobreposição/prevalência face à nulidade do contrato.

Resumindo, perfilhamos a posição adotada pela segunda corrente doutrinária pois somos da opinião que nestes casos não se trata de a venda ser considerada válida mas antes de uma proteção que é conferida ao terceiro de boa fé, permitindo que o seu direito relativo legal se transforme em absoluto, impedindo que a nulidade do contrato afete o seu direito.

⁴¹ Palavras de HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, cit. p. 604.

⁴² Palavras de HEINRICH EWALD HÖRSTER, *ob. cit.*, p. 606 e cit. p. 607.

5. A venda de bens futuros

Urge referir que o artigo 893º do Código Civil consagra que: “A *venda de bens alheios fica, porém, sujeita ao regime da venda de bens futuros, se as partes os considerarem nesta qualidade*”⁴³.

Por outras palavras, o mencionado artigo consagra que se as partes considerarem o bem objeto do negócio (cuja titularidade pertence a um terceiro) como futuro então aplicar-se-ão as disposições constantes do regime da venda de bens futuros (artigo 880º) e não as do regime jurídico da venda de bens alheios, ou seja, apesar de estarmos perante um bem alheio, se as partes tiverem considerado esse bem como futuro essa venda é, em princípio, válida⁴⁴.

Desta forma, se o vendedor mencionar expressamente esta situação de alienidade dos bens e o comprador a aceitar, o regime a aplicar ao contrato é o da venda de bens futuros consagrado no art. 880º, devendo a venda ser considerada como válida.

Com efeito, “*Em alguns casos, porém, a lei admite a validade da alienação de bem alheio, desde que as partes o tenham tomado como futuro (assim, na compra e venda – artigo 893.º, C.C. (...))*”⁴⁵.

Sendo assim, “*Para que a coisa seja considerada como futura é necessário que o contrato se realize na perspectiva de que ela venha a entrar no património do alienante (art. 893º)*”^{46/47}.

Deste modo, podem as partes considerar um determinado bem como futuro, sujeitando a sua venda ao regime jurídico estatuído no art. 880º, quando, por exemplo: o vendedor tiver celebrado um contrato de promessa de compra e venda em que ele seja o comprador, desde que o objeto desse contrato seja o(s) mesmo(s) bem(ns) que posteriormente venderá; o vendedor ser titular do direito de preferência numa venda que incida sobre o(s) mesmo(s) bem(ns) que posteriormente venderá ou o vendedor

⁴³ A este propósito PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 124 referem que: “*Não deve confundir-se coisa futura com coisa alheia, embora esta possa ser considerada naquela qualidade pelos contraentes (cfr. art. 893.º)*”.

⁴⁴ No mesmo sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, *cit.* p. 111.

⁴⁵ Palavras de ANA PRATA, *ob. cit.*, *cit.* p. 245.

⁴⁶ Palavras de PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 461.

⁴⁷ *Vd.*, PESSOA JORGE, *ob. cit.*, p. 49 e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 139.

proceder à venda de bens que já tenha encomendado, mas que ainda não se encontram na sua posse⁴⁸.

Poderá igualmente servir os interesses das partes o caso em que o vendedor consegue que o proprietário da coisa aliene diretamente essa coisa ao comprador, desde que essa alienação seja realizada no âmbito do contrato celebrado entre o vendedor e o comprador; o caso em que o vendedor consegue que o proprietário do bem ratifique a venda celebrada entre ele (vendedor) e o comprador ou o caso em que o vendedor cede a posição que ocupava no contrato de compra e venda que celebrou com o comprador, aceitando o proprietário essa cedência⁴⁹.

Sem prejuízo das situações que acabamos de referir, normalmente a diligência que compete ao vendedor é a de adquirir ao proprietário da coisa a propriedade do bem em causa para posteriormente permitir que o comprador adquira os bens vendidos, isto é, se ele vendeu coisa alheia na qualidade de futura, então deve procurar adquiri-la para assim permitir o posterior cumprimento do negócio⁵⁰.

Na verdade, *“trata-se de um contrato aleatório, que vai ficar na dependência de um facto futuro e incerto, a aquisição da propriedade ou de outro direito real sobre a coisa por parte do vendedor, para uma posterior transmissão ao comprador”*⁵¹.

Das considerações aduzidas acerca do positivado no art. 893º, podemos concluir que estamos perante um caso em que a ausência de legitimidade para vender um determinado bem não determina a nulidade do negócio, ou seja, não implica a sujeição desse negócio ao regime jurídico da venda de coisa alheia (892º e ss), remetendo-o antes para o regime jurídico da venda de bens futuros.

⁴⁸ *Vd., PAULO OLAVO CUNHA, ob. cit., cit. p. 461 e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., cit. p. 139.*

⁴⁹ Neste sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit., cit. p. 139.*

⁵⁰ A este propósito, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit., cit. p. 139.*

⁵¹ Palavras de PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit., cit. p. 111.*

6. Outros pressupostos da venda de bens alheios

Importa referir que o artigo 904º do Código Civil consagra que o regime da venda de bens alheios apenas se aplica nos casos em que o vendedor vende a coisa como própria, logo não se aplicará aos casos em que o vendedor vende a coisa como alheia, ou seja, quando procede à venda de um bem não na qualidade de seu bem próprio mas na qualidade de bem pertencente a outrem⁵².

Assim, “o regime da venda de bens alheios, instituído nos arts. 892º e ss. apenas se poderá aplicar se for vendida como própria uma coisa alheia específica e presente, fora do âmbito das relações comerciais”⁵³.

Com efeito, a figura da venda de bens alheios encontra-se consagrada em duas outras disposições legais, mais concretamente, no já referido e analisado art. 893º (que a remete para o regime da venda de bens futuros) e no art. 904º que nos diz que: “as normas da presente secção apenas se aplicam à venda de coisa alheia como própria”⁵⁴.

Desta forma, conforme o referido anteriormente a propósito da legitimidade para vender o bem, se o vendedor vende uma coisa alheia como alheia mas sem poderes de representação para o fazer, gerar-se-á a ineficácia do negócio em relação ao proprietário dessa coisa e, conseqüentemente, a não sujeição desse negócio ao regime da venda de bens alheios. Isto é, se o vendedor vender um bem alheio como alheio sem possuir poderes de representação (art. 268º) ou abusando dos seus poderes de representação no caso de o comprador conhecer ou dever conhecer esse abuso (art. 269º), o negócio será ineficaz (e não nulo) em relação ao verdadeiro proprietário do bem desde que este não o ratifique^{55/56/57}.

⁵² Já o art. 1555º do Código de Seabra positivava que a compra e venda de coisa alheia como própria era nula, sendo a sua redação a seguinte: “ninguém pode vender senão o que for propriedade sua, ou que tenha direito; e se vender coisa que pertença a outrem será o contrato nulo e o vendedor responderá por perdas e danos, tendo procedido com dolo ou má fé”.

⁵³ *Vd.*, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, *cit.* p. 99.

⁵⁴ A este propósito, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 148 referem que “A venda de coisa alheia, sujeita ao regime desta secção, ou é feita como se a coisa fosse própria (...)”.

⁵⁵ Neste sentido, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, pp. 98 e 99 e PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, *cit.* p. 425.

⁵⁶ Posição contrária é a adotada por PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, pp. 110 e 111, que defende que o art. 268º n.º4 estabelece um direito de exercício transitório, pelo que a não ratificação do negócio por parte do verdadeiro proprietário da coisa vendida implicará a nulidade, ou seja, a sujeição desse negócio ao regime jurídico da venda de coisa alheia.

No entanto, tal como já referimos anteriormente, até o verdadeiro proprietário do bem ratificar o negócio, o comprador tem a faculdade de o revogar ou rejeitar, exceto se no momento da conclusão do negócio conhecesse a falta de poderes do (suposto) representante/vendedor ou o abuso dos seus poderes de representação (arts. 268º, n.º4 e 269º).

Solução diversa se adota nos casos em que o vendedor procede à venda de um determinado bem (que não lhe pertence) sem possuir poderes de representação para tal mas intitulando-se como proprietário desse bem, uma vez que aí já estaremos no âmbito do regime jurídico da venda de coisa alheia.

Posto isto, podemos constatar que se o vendedor vender um bem alheio como alheio duas situações podem surgir: se possuir poderes para celebrar a venda, esta é perfeitamente válida (conforme já explicamos anteriormente); se não possuir poderes para celebrar a venda, então esta deve ser considerada ineficaz em relação ao proprietário do bem a não ser que este a ratifique (matéria também discutida e explicada anteriormente).

Por outro lado, se vender o bem alheio como próprio sem possuir poderes de representação então sem dúvida que estaremos perante uma situação de venda de coisa alheia, devendo aplicar-se o respetivo regime jurídico (arts. 892º e ss.).

Das considerações acima aduzidas podemos concluir que a “ausência de legitimidade para celebrar a venda” e a “venda da coisa alheia como própria” devem andar de “mãos dadas” para que possamos estar perante uma venda de coisa alheia. Apenas estando preenchidos estes requisitos cumulativos⁵⁸ o negócio deverá ser considerado como nulo, aplicando-se o regime jurídico da venda de bens alheios.

Com efeito, “*são pressupostos da aplicação do regime dos arts. 892.º e seguintes: a falta de legitimidade do alienante, isto é, o vendedor não poder dispor válida e eficazmente do bem; a alienidade do bem, isto é, o bem pertencer a terceiro; a*

Porém, perfilhamos o entendimento de Menezes Leitão e Paulo Olavo Cunha, uma vez que o artigo 904º exige que o vendedor venda a coisa como própria para se poder aplicar o regime jurídico da venda de coisa alheia. Ora, nos casos da representação sem poderes (268º) o vendedor celebra o negócio em nome de outrem, logo não vende a coisa alheia como própria, pelo que o regime da venda de bens alheios não deverá ser aplicável. Gerar-se-á antes a ineficácia desse negócio em relação ao verdadeiro proprietário da coisa, a não ser que este o ratifique.

⁵⁷ *Vd.*, Ac. STJ de 03/10/2013, www.dgsi.pt (processo n.º 6690/07.6TBALM.L1.S1).

⁵⁸ *Vd.*, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, *cit.* pp. 98 e 99.

*venda do bem como próprio (art. 904.º), quer o vendedor saiba que o bem é de terceiro, quer ele o ignore*⁵⁹.

Sendo assim, podemos constatar que venda de coisa alheia consiste no contrato pelo qual uma das partes aliena como próprio, sem que para tal tenha legitimidade, um direito de outrem, mediante o pagamento de um preço.

Deste modo, sempre que se verifique uma situação deste género, o negócio deve ser considerado nulo (art. 892º)^{60/61/62}.

⁵⁹ Palavras de PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit., cit.* p. 451.

⁶⁰ *Vd.*, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, p. 112.

⁶¹ *Cfr.*, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit., cit.* p. 138.

⁶² *Vd.*, LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit., cit.* p. 101.

7. A legitimidade do verdadeiro proprietário para requerer a declaração de nulidade da venda de bens alheios

No entanto, uma parte da doutrina defende que o verdadeiro proprietário do bem vendido não tem legitimidade para invocar a nulidade da sua venda, considerando que a nulidade dessa venda apenas diz respeito às relações estabelecidas entre o vendedor e o comprador, sendo antes ineficaz em relação a ele próprio (verdadeiro proprietário do bem). Ou seja, restringem a consequência da nulidade à limitação imposta pela segunda parte do art. 892º.

Assim, esta parte da doutrina sustenta que uma vez que o contrato de venda alheia é *res inter alios acta*, o verdadeiro proprietário apenas poderá invocar a ineficácia dessa venda em relação a si, reivindicando o bem diretamente do adquirente ou propondo uma simples ação declarativa do seu direito, não devendo sequer discutir a validade do contrato^{63/64/65}.

Urge referir que a ação de reivindicação encontra-se positivada no art. 1311º e para proceder importa que se reconheça o direito de propriedade daquele que se arroga como o proprietário da coisa, sendo que a sua consequência será a restituição do bem sobre o qual incide esse direito.

Assim, “(...) o reivindicante para provar a propriedade tem de levar a tribunal a forma de constituição do seu direito (*probatio diabolica*)”⁶⁶.

Pelo contrário, outra parte da doutrina defende que o real proprietário tem sim legitimidade para arguir a nulidade da venda, utilizando para isso diversos argumentos.

Desde logo, há quem entenda que “ (...) sendo um contrato absolutamente nulo, há prioridade da nulidade sobre a ineficácia, isto é, a falta de produção de efeitos do

⁶³ Neste sentido, PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, pp. 464 e 465; LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, p. 102 e NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA, *Contrato de Compra e Venda – Noções Fundamentais*, pp. 156 a 158.

⁶⁴ No mesmo sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado Volume II, 3.ª Edição, 1986*, p. 189 sustentam que: “A nulidade da venda prescrita no art. 892º, apenas se refere, no entanto, às relações entre o vendedor e o comprador da coisa alheia. No que se refere ao verdadeiro proprietário da coisa, a venda, como *res inter alios*, é verdadeiramente ineficaz (...)”.

⁶⁵ A este propósito, *Cfr.*, Ac. STJ de 14/09/2010 (processo n.º 1618/04.8TBLL.E1.S1), Ac. TRE de 30/09/2009 (processo n.º 673/08-2) e Ac. TRP de 14/06/2002 (processo n.º 0230897), www.dgsi.pt.

⁶⁶ Palavras de PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 466.

*contrato relativamente ao verdadeiro proprietário é consequência da nulidade e não de uma simples ineficácia*⁶⁷.

Além disso, não é razoável considerar o verdadeiro proprietário do bem como “*parte legítima para propor uma acção declarativa do seu direito de propriedade, apesar da existência do contrato de compra e venda entre outras pessoas, acção em que se discutirá necessariamente a nulidade do contrato*”, mas já não o considerar como parte legítima na ação “*em que, procurando o mesmo alcance real, pedisse a declaração de nulidade do contrato, para o autor ser reconhecido como o verdadeiro proprietário da coisa*”⁶⁸.

Por outras palavras, acaba por ser incoerente admitir que o proprietário do bem possa propor uma ação declarativa do seu direito de propriedade mas não possa propor uma ação a pedir a nulidade do negócio celebrado entre o vendedor e o comprador, uma vez que na primeira acabar-se-á por discutir a nulidade desse negócio e ambas têm mesmo alcance real.

No mesmo sentido, mas com argumentos um pouco diferentes, há quem considere que uma vez que estamos perante um contrato nulo, a nulidade pode ser arguida por qualquer interessado (art. 286º), sendo que o principal interessado (nem que seja apenas para dissipar aparências enganadoras) é o verdadeiro proprietário.

Deste modo, nada impede que o real proprietário possa fazer valer os seus direitos através de uma ação de reivindicação ou de uma ação de restituição de posse, mas também deverá poder, se assim o entender, invocar a nulidade do contrato^{69/70}.

Além disso, há quem sustente que os argumentos invocados para defender que a venda é ineficaz relativamente ao verdadeiro proprietário do bem não são em nada incompatíveis com os argumentos que defendem que essa venda é nula em relação a si.

⁶⁷ Vd., RAUL VENTURA, *ob. cit.*, p. 308.

⁶⁸ Vd., RAUL VENTURA, *ob. cit.*, cit. p. 308.

⁶⁹ Neste sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, p. 113 refere que: “*Este interessado não é obrigado a arguir a nulidade do contrato, na medida em que, tendo a titularidade do direito real, através de uma acção de reivindicação ou, eventualmente, por via de uma acção de restituição da posse, poderia igualmente fazer valer os seus direitos. Mas para além das acções de reivindicação e de restituição, pode ainda o titular do direito real invocar a nulidade do contrato*”.

No mesmo sentido, DIOGO BÁRTOLO, *Venda de Bens Alheios, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Volume IV, p. 403.

⁷⁰ A este propósito, Cfr., Ac. STJ de 16/11/2010 (processo nº 42/2001.C1.S1) e Ac. TRP de 26/01/2006 (processo nº 0536251), www.dgsi.pt.

Com efeito, “*o facto de a venda ser para o proprietário res inter alios acta não é incompatível, muito pelo contrário, com a afirmação de que também face ao verdadeiro titular o acto é nulo*”⁷¹.

Sendo assim, estes autores concluem que estando perante um ato nulo e sendo o real proprietário o principal interessado, ele poderá invocar a nulidade da venda.

Posto isto, concordamos com a posição defendida pela segunda corrente enunciada, ou seja, concordamos com a corrente doutrinária que considera que o verdadeiro proprietário do bem tem legitimidade para arguir a nulidade da venda.

Desde logo, essa posição tem total apoio na letra da lei já que o art. 892º consagra que “*É nula a venda de bens alheios (...)*”.

Além disso, uma vez que o referido artigo não impõe qualquer limitação quanto à legitimidade do verdadeiro proprietário poder invocar a nulidade do contrato, pensamos que este terá legitimidade para a invocar.

Na verdade, o art. 892º CC consagra a nulidade da venda de bens alheios pois tem como objetivo evitar “*o perigo de aparências enganadoras*” e as “*tentativas de intromissão ilícita na órbita alheia*”⁷².

Apesar de a segunda parte desse artigo estabelecer um desvio à regra geral do art. 286º (permite que a nulidade seja invocável por qualquer interessado), somos da opinião que essa limitação apenas diz respeito à relação entre os contraentes, o que significa que, o previsto no art. 286º CC se aplica aos demais interessados.

De facto, julgamos que a limitação imposta pela segunda parte do art. 892º apenas se aplica quanto às relações estabelecidas entre o vendedor e o comprador, o que faz com que os demais interessados possam invocar a nulidade da venda, conforme dispõe o art. 286º.

Efetivamente, a nulidade é invocável por qualquer interessado, sendo que “*a única restrição está em proibir a invocação da nulidade (...) por parte do vendedor em caso de boa fé do comprador e por parte do comprador de má fé em caso de boa fé do primeiro. Essa limitação é ditada por compreensíveis razões de moralidade e justiça*”⁷³.

⁷¹ Palavras de DIOGO BÁRTOLO, *ob. cit.*, p. 402.

⁷² *Vd.*, GALVÃO TELLES, *Contratos Civis*, BMJ 83 (1959), p. 127.

⁷³ Palavras de GALVÃO TELLES, *ob. cit.*, *cit.* p. 127.

Das considerações acima aduzidas, podemos constatar que podendo a nulidade ser invocada por qualquer interessado e sendo o verdadeiro proprietário o principal interessado, então ele poderá invocar a nulidade da venda feita sem legitimidade.

Além disso, tal como já referimos anteriormente a propósito da posição adotada pelo Doutor Raul Ventura, seria de estranhar que o real proprietário pudesse discutir a nulidade da venda numa ação declarativa do seu direito de propriedade, mas já não o pudesse propor uma ação que visasse a declaração de nulidade do contrato.

Por estas razões perfilhamos a orientação que defende que o verdadeiro proprietário tem legitimidade para arguir a nulidade da venda de coisa alheia feita por quem carece de legitimidade, sem prejuízo das situações em que essa venda é válida e produz efeitos.



8. As limitações constantes da segunda parte do art. 892.º

Devemos agora olhar mais atentamente para as limitações ao princípio expresso no art. 286º, consagradas na segunda parte do art. 892º, ou seja, “(...) o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso”.

Assim, podemos constatar que existem duas grandes limitações. Vejamos cada uma delas.

A primeira não oferece grandes questões interpretativas, uma vez que, tal como refere o artigo, o vendedor do bem alheio não pode opor a nulidade dessa venda ao comprador que esteja de boa fé. Por outras palavras, ao comprador de boa fé não pode ser oposta pelo vendedor a nulidade da venda de coisa alheia, independentemente de este estar ou não de boa fé^{74/75}.

Com efeito, “Não obstante o vendedor ser um interessado, nos termos do art. 286º CC, estando o comprador de boa fé, não pode aquele arguir a nulidade (...)”⁷⁶.

No mesmo sentido, “Quanto à legitimidade para arguir a nulidade da venda de bens alheios, ela é profundamente restringida (...) sendo mesmo vedada em qualquer caso ao vendedor a sua invocação sempre que o comprador esteja de boa fé (art. 892.º in fine)”⁷⁷.

Importa referir que, a boa fé, nestes casos, consiste na ignorância de que a coisa vendida não pertencia ao vendedor, ou seja, na ignorância de que o titular do direito de propriedade sobre a coisa vendida (verdadeiro proprietário da coisa) era outrem que não o seu vendedor⁷⁸.

Sendo assim, “(...) está de boa fé quem não sabe que o bem é alheio (...)”⁷⁹.

⁷⁴ *Vd.*, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *Da Boa Fé no Direito Civil – Coleção teses*, pp. 497 e 498.

⁷⁵ Neste sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, cit. p. 138, referem que: “(...) o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé (não importa que aquele esteja de boa ou má fé) (...)” e PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, p. 452 sustenta que: “O vendedor de boa fé tem de manter o contrato e sujeitar-se às suas consequências”.

⁷⁶ Palavras de PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, p. 115.

⁷⁷ Palavras de LUIS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *ob. cit.*, cit. p. 102.

⁷⁸ *Cfr.*, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, cit. p. 138, PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, cit. p. 452 e RAUL VENTURA, *ob. cit.*, p. 313.

⁷⁹ Palavras de PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, p. 115.

Além disso, dever-se-á ter em conta que a boa fé afere-se no momento da celebração do contrato⁸⁰, o que significa que “*o conhecimento posterior da alienidade da coisa não afecta as consequências da boa fé inicial*”⁸¹.

Posto isto, podemos constatar que o comprador está de boa fé se no momento em que celebrou o do contrato ignorava que o bem vendido não pertencia ao vendedor.

Das considerações acima aduzidas podemos concluir que neste caso a boa fé do comprador assume uma importância extrema, já que é a única condição que se deve verificar para que este esteja protegido relativamente à nulidade da venda de bem alheio invocada pelo vendedor.

Por seu turno, a segunda limitação já “obriga” a mais algumas interpretações, visto que o art. 892º ao referir que o comprador doloso não pode opor a nulidade da venda de coisa alheia ao vendedor de boa fé (“ (...) *como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso.*”), contrapõe ou parece contrapor, a boa fé ao dolo.

Com efeito, a justificação para a qual aparece neste art. 892º a expressão “dolo” é de ordem histórica, pois já o art. 1555º do Código de Seabra consagrava que: “*ninguém pode vender senão o que for propriedade sua, ou a que tenha direito; e se vender coisa que pertença a outrem será o contrato nulo, e o vendedor responderá por perdas e danos, tendo procedido com dolo ou má fé*”.

Urge referir que os conceitos de *dolo* e *má fé* estavam expressos no art. 663º do mencionado Código: “*Entende-se por dolo nos contratos qualquer sugestão ou artifício que se empregue para induzir em erro, ou manter nele, algum dos contraentes; e por má fé a dissimulação do erro do outro contraente, depois de conhecido*”.

Ora, esta dicotomia existente entre dolo e má fé foi caindo em desuso, tendo sido formalmente extinta através do art. 253º do atual Código Civil, que veio unificar os dois conceitos no “*dolo*”, conforme se verifica pela epígrafe do referido artigo⁸². Ou seja, através deste artigo os conceitos de *má fé* e de *dolo* foram unificados no conceito de *dolo*.

Sendo assim, o art. 253º consagra que: “*Entende-se por dolo qualquer sugestão ou artifício que alguém empregue com a intenção ou consciência de induzir ou manter*

⁸⁰ *Vd.*, PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, *cit.* p. 452, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, *cit.* p. 115, RAUL VENTURA, *ob. cit.*, *cit.* p. 313 e ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, p. 501.

⁸¹ Palavras de PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, *cit.* p. 452.

⁸² *Vd.*, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, p. 499.

em erro o autor da declaração, bem como a dissimulação, pelo declaratário ou terceiros, do erro do declarante”.

Com efeito, “(...) tendo o «dolo» do art. 1555.º do Cód. Seabra absorvido a má fé, e não o inverso, referir, na disposição correspondente do Cód. Novo, «má fé», originava confusão, por poder pressupor a exclusão do «dolo»; pelo contrário, o novo dolo abrangia tudo”⁸³.

Desta forma, “O «dolo» referido na secção dedicada à venda de bens alheios não é o dolo-culpa do art. 483.º/1, mas antes a simples má fé, a aproximar do dolo tratado no art. 253.º”⁸⁴.

Por outras palavras mas no mesmo sentido, “A lei contrapõe a boa fé ao dolo, que utiliza com o significado de simples má-fé, com uma conotação aproximada da que resulta do art. 253.º e não da que é consagrada no art. 483.º (dolo-culpa)”⁸⁵.

A tudo isto acresce o facto de o sistema geral civil português na maioria dos artigos do Código Civil equiparar o dolo à negligência ou “mera culpa” (por exemplo, o caso do art. 483º, n.º1), daí que, querendo abranger as duas hipóteses adote várias vezes o termo “culpa” (veja-se o art. 798º cuja expressão utilizada é “culposamente”). Assim, é manifestamente estranho que neste art. 892º a expressão utilizada seja “*comprador doloso*”, vindo-se subitamente sancionar apenas o dolo.

Na verdade, como sabemos o regime da culpa assume duas modalidades: o dolo e a negligência. Logo, somos da opinião que se o objetivo do legislador, no caso do art. 892º, fosse sancionar o comprador que tivesse agido com dolo ou negligência, a expressão utilizada seria “*comprador culposo*” e não “*comprador doloso*”.

Deste modo, concordamos com a posição defendida pelo Professor Menezes Cordeiro, assumindo que o dolo patente no art. 892º deve ser enquadrado na área do dolo do art. 253º e não na do art. 483º, dizendo respeito à simples má fé.

Das considerações aduzidas, podemos concluir que para os efeitos do art. 892º “o *comprador doloso*” deve ser visto como um comprador que está de má fé.

Sendo assim, na esteira do referido anteriormente a propósito da definição de boa fé, podemos constatar que está de má fé aquele que não ignora que o bem vendido

⁸³ Palavras de ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, cit. p. 499.

⁸⁴ Palavras de ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, p. 498.

⁸⁵ Palavras de PAULO OLAVO CUNHA, *ob. cit.*, cit. p. 452.

não pertence ao vendedor, ou seja, a má fé consiste no conhecimento de que o titular do direito de propriedade sobre a coisa vendida não é o vendedor dessa coisa.

Por outras palavras, com base numa interpretação a *contraio sensu* da noção da boa fé patente no art. 892º, podemos constatar que está de má fé quem sabe que o bem é alheio.

Resumindo, “*comprador doloso*” para efeitos do art. 892º é aquele que sabe que o bem que comprou pertence a outrem que não ao seu vendedor.

Posto isto, podemos concluir que a verificação desta limitação expressa na segunda parte da segunda parte do art. 892º está sujeita à aplicação de dois requisitos cumulativos: primeiro, o vendedor deverá estar de boa fé, ou seja, acreditar que o bem que está a vender lhe pertence; e segundo, o comprador deverá estar de má fé, isto é, deverá ser um comprador doloso na medida em que tem conhecimento que o bem vendido não pertence ao vendedor.

Só nestas condições o comprador não poderá opor a nulidade da venda de coisa alheia ao vendedor.

Por último, mas igualmente importante resta-nos explorar as várias situações que podem advir deste artigo e indicar as respetivas consequências.

Com efeito, “*Distinguindo as várias hipóteses possíveis: a) vendedor de boa fé e comprador de boa fé – o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador, mas este pode opor a nulidade àquele; b) vendedor de má fé e comprador de boa fé – o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador, mas este pode opor a nulidade àquele; c) vendedor de boa fé e comprador de má fé – vendedor pode opor a nulidade ao comprador, mas este não pode opor a nulidade àquele; d) vendedor de má fé e comprador de má fé – a nulidade pode ser oposta por qualquer a qualquer*”⁸⁶.

No mesmo sentido, mas por outras palavras, “*se as duas partes procederem maliciosamente, sabendo ambas que a res pertencia a terceiro, mas agindo como se assim não fora, nenhuma merece protecção, e qualquer delas pode obter a declaração judicial da nulidade do contrato, com a consequente restituição do preço pago, porque é esse o interesse da ordem jurídica. Se o comprador actuou de boa fé, convicto de que o proprietário era o vendedor, então não poderá este opor-lhe a nulidade, sem que importe que da sua parte tenha havido boa fé também: o vendedor, ainda que haja celebrado o contrato na ignorância do vício, deve racionalmente mantê-lo e sujeitar-se*

⁸⁶ Palavras de RAUL VENTURA, *ob. cit.*, p. 312 e *cit.* p. 313.

*às suas consequências. A acção de nulidade só será negada ao comprador e concedida ao vendedor na hipótese menos provável de má fé do primeiro e boa fé do segundo*⁸⁷.

Em suma, no sentido *vendedor – comprador*, a boa fé é protegida já que não importa a boa ou má fé do primeiro, bastando a boa fé do segundo para se gerar inoponibilidade; no sentido inverso (*comprador – vendedor*) há uma conjugação da boa fé com a má fé, protegendo-se a primeira e penalizando-se a segunda: a inoponibilidade surge, apenas, na má fé do primeiro com a boa fé do segundo⁸⁸.

⁸⁷ Palavras de GALVÃO TELLES, *ob. cit.*, p. 128.

⁸⁸ *Vd.*, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, *ob. cit.*, *cit.* p. 501.

9. Conclusões

Com o presente estudo pretendemos abordar e desenvolver alguns aspetos que julgamos relevantes sobre venda de bens alheios no Código Civil, nomeadamente quanto à definição de bem alheio e quanto aos pressupostos para a aplicação do seu regime jurídico.

Neste sentido, analisamos a ausência de legitimidade e a venda da coisa como própria enquanto pressupostos para aplicação deste regime consagrado nos arts. 892º a 904º, dando especial relevo às situações do art. 291º, da aquisição tabular (ou triangular) e da venda de bens futuros.

Concluimos que nestas situações os efeitos da venda de coisa alheia acabam de certa forma por ser ultrapassados, uma vez que a boa fé do terceiro impera, protegendo-o de uma eventual ação de nulidade, independentemente de considerarmos a venda que lhe é feita como nula ou não.

Além disso, quisemos igualmente analisar se o verdadeiro proprietário da coisa vendida tem ou não legitimidade para requerer a declaração de nulidade desse negócio quando se verificam os pressupostos do art. 892º.

Deste modo, perfilhamos a posição doutrinária que sustenta que o proprietário tem legitimidade para arguir a nulidade dessa venda, já que somos da opinião que para uma correta interpretação da lei devemos ter em consideração o conjunto de todo o sistema jurídico em que a lei se integra e com o qual tem de estar de acordo.

Sendo assim, devemos ter em conta que o consagrado no art. 892º apenas diz respeito às relações entre comprador e vendedor não devendo ser afetados os direitos do verdadeiro proprietário enquanto interessado em invocar a nulidade, ou seja, não devemos ignorar o art. 286º.

Por último, mas não menos importante exploramos as limitações impostas pelo art. 892º a essas relações entre o comprador e o vendedor, sendo praticamente impossível não abordar o conceito de boa fé aí patente.

Do próprio artigo decorre que a nulidade da venda de bens alheios não é oponível, por parte do vendedor ao comprador que tenha atuado de boa fé, ou seja, ao comprador que desconheça sem culpa a circunstância da alienidade do bem.

Em suma, uma vez que a nulidade em causa não segue o regime geral do art. 286º, cremos que esta não deve ser encarada como uma verdadeira nulidade, podendo antes caracterizar-se como uma nulidade mista ou invalidade atípica.



Referências Bibliográficas

BÁRTOLO, DIOGO. “*Venda de Bens Alheios*”. in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Coimbra : Almedina, 2003., Pág. 383-436.

CANOTILHO, GOMES; MOREIRA, VILTAL. “*Constituição da Republica Portuguesa – Anotada*”. 4º ed. revista. Coimbra : Coimbra Editora, 2007., Vol. 1.

CORDEIRO, ANTÓNIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES. “*Da Boa Fé no Direito Civil*”. 4ª reimpressão da 1ª ed. Coimbra : Almedina, 2011., Colecção Teses.

COSTA, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA. “*Direito das Obrigações*”. 8º ed. Coimbra : Almedina, 2000.

CUNHA, PAULO OLAVO. “*Venda de Bens Alheios*”. in ROA, Ano 47, Vol. 2 . Lisboa, 1987., Pág. 421- 472.

HÖRSTER, HEINRICH EWALD. “*A Parte Geral do Código Civil Português – Teoria Geral do Direito Civil*”. 4ª reimpressão da edição de 1992. Coimbra : Almedina, 2007.

JORGE, FERNANDO PESSOA. “*Direito das Obrigações*”. Lições Policopiadas. Lisboa, 1971-1972., Vol. 1.

JUSTO, ANTÓNIO DOS SANTOS. “*Direitos Reais*”. 2ª ed. Coimbra : Almedina, 2010.

LEITÃO, LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES. “*Direito das Obrigações – Contratos em Especial*”. 7ª ed. Coimbra : Almedina, 2010., Vol 3.

LIMA, FERNANDO ANDRADE PIRES DE; VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES. “*Código Civil Anotado*”. N.º 2298 e N.º 000295. Coimbra : Coimbra Editora, Limitada, 1967., Vol. 1; 1968., Vol. 2.

MARTINEZ, PEDRO ROMANO. “*Direito das Obrigações - (Parte Especial) – Contratos*”. 2ª ed. Coimbra : Almedina, 2010.

OLIVEIRA, NUNO MANUEL PINTO. “*Contrato de Compra e Venda – Noções Fundamentais*”. 1ª ed. Coimbra : Almedina, 2007.

PRATA, ANA. com a colaboração de CARVALHO, JORGE. “*Dicionário Jurídico – Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária*”. 4ªed. Coimbra : Almedina, 2005.

TELLES, INOCÊNCIO GALVÃO. “*Contratos Civis*”, in Boletim do Ministério da Justiça, N.º 83., Pág. 125 – 129.

VENTURA, RAUL. “*O Contrato de Compra e Venda no Código Civil – Venda de Bens Alheios – Venda com Expedição*”, in ROA, Ano 40, Vol. 2. Lisboa, 1980., Pág. 305 – 348.

Jurisprudência Consultada

Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão de 03/10/2013, processo n.º 6690/07.6TBALM.L.S1

Acórdão de 14/09/2010, processo n.º 1618/04.8TBLLE.E1.S1

Acórdão de 16/11/2010, processo n.º 42/2001.C1.S1

Tribunal da Relação de Évora

Acórdão de 30/09/2009, processo n.º 673/08-2

Tribunal da Relação do Porto

Acórdão de 14/06/2002, processo n.º 0230897

Acórdão de 26/01/2006, processo n.º 0536251