



UNIVERSIDADE  
**CATÓLICA**  
PORTUGUESA

FACULDADE DE DIREITO – ESCOLA DE LISBOA

*MESTRADO FORENSE*

**A VENDA EXECUTIVA DEFEITUOSA –**

Algumas considerações relativas à admissibilidade de anulação da venda executiva com fundamento em venda defeituosa à luz do direito português constituído

Ana Patrícia Berardo Cabaço

*Sob a orientação da:*

*Professora Doutora Ana Taveira da Fonseca*

Lisboa

2016

*Aos meus pais.*

## ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS.....</b>	<b>4</b>
<b>I – NOTAS INTRODUTÓRIAS.....</b>	<b>5</b>
<b>II – QUESTÃO PRÉVIA.....</b>	<b>8</b>
2.1 – Da natureza jurídica da venda executiva.....	9
<b>III – DA ANULABILIDADE DA VENDA EXECUTIVA – EM ESPECIAL, COM FUNDAMENTO EM VENDA DEFEITUOSA.....</b>	<b>18</b>
3.1 – Da interpretação do art.º 838 do CPC – em especial, do “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”.....	18
3.2 – Da venda executiva defeituosa – enquanto fundamento de anulação abrangido pelo “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”.....	27
<b>IV – POSIÇÃO ADOPTADA.....</b>	<b>35</b>
<b>V – CONCLUSÃO.....</b>	<b>42</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>45</b>
<b>JURISPRUDÊNCIA.....</b>	<b>48</b>

## **ABREVIATURAS**

**ART.** – Artigo

**ARTS.** – Artigos

**CC** – Código Civil

**CFR.** – Confirma / Confronte

**CIT.** – Obra citada

**CPC** – Código de Processo Civil

**DL** – Decreto-Lei

**LCD** - Lei de Defesa do Consumidor

**N.º** - Número

**P. / PÁG.** – Página

**PROC.** – Processo

**SS.** – Seguintes

**STJ** – Supremo Tribunal de Justiça

**TRC** – Tribunal da Relação de Coimbra

**VOL.** – Volume

## I – NOTAS INTRODUTÓRIAS

A problemática que nos propusemos abordar na presente dissertação respeita à temática da anulabilidade da venda executiva.

Não procuramos esmiuçar o tema da anulabilidade da venda executiva na sua plenitude, pois não é isso o que se pretende fazer com a nossa tese de mestrado. Mas, tão só, analisar uma situação jurídica concreta dentro deste grande tópico.

Por inúmeras razões que impedem o aprofundamento exaustivo da temática da anulabilidade da venda executiva como objecto do nosso trabalho, optamos por reflectir sobre uma das possíveis causas de anulabilidade da venda executiva, mormente, analisar se tal causa é susceptível de anular, ou não, a venda executiva.

Passando à concretização do *supra* exposto, pretendemos, através da presente investigação, procurar saber se uma venda executiva defeituosa poderá, ou não, ser fundamento de anulabilidade da venda.

Aquando da leitura desta dissertação, questionar-se-á, o leitor, da necessidade do tema ora seleccionado. Vejamos *infra* a justificação do tema, tendo o mesmo sido eleito, principalmente, por três ordens de razões.

*Primus*, constatamos que, cada vez mais, é desvalorizado e desrespeitado o processo de venda executiva. Os potenciais compradores (terceiros à venda executiva) construíram um “sentido de oportunidade” e vêm no processo de execução a possibilidade de adquirir bens por preços cada vez mais baixos comparativamente com o valor de mercado. Tal compreensão comporta vários problemas, prejudicando os credores e o próprio executado – cujo património terá que, inevitavelmente, responder para satisfazer a totalidade da dívida. Este paradigma tem que ser modificado sendo necessário restabelecer a segurança e a confiança do próprio sistema de venda judicial e executiva. Apesar de tal fundamento parecer despropositado para o nosso tema, entendemos que tem uma maior ligação que aquela que se possa imaginar a uma primeira leitura. Concretizando, para restabelecer a segurança e a confiança do próprio sistema de venda judicial e executiva, devemos começar por construir uma base bem estruturada e sólida e, isso passa por restabelecer também a segurança e a confiança dos próprios compradores, ou potenciais compradores. Assegurar-lhes uma tutela jurídica adequada encerra um dos pressupostos para alcançar tal fim.

*Secundus*, admitimos que se verifiquem situações de impossibilidade dos potenciais compradores visitarem os bens imóveis, na venda judicial, antes de procederem à sua aquisição. Se o executado, o mesmo é dizer, vendedor forçado, danificar o bem imóvel objecto da venda, por exemplo a canalização, depois daquela ser realizada, o que poderá fazer o comprador? Mais, num caso em que o comprador examinou diligentemente o bem, todavia, depois de adquiri-lo, vem a constatar a existência de um defeito oculto, o que poderá ele fazer? Quais os mecanismos jurídicos de que poderá lançar mão? A venda executiva poderá ser anulada? Procuramos encontrar as respostas juridicamente adequadas, com a nossa investigação, às questões levantadas.

*Tercius*, e não menos importante, optámos por enveredar por uma problemática no seio da venda executiva pois pretendemos reforçar a ideia de que a posição do comprador na venda executiva merece a mesma protecção jurídica que é conferida ao comprador em sede de venda privada. Parafraseando o autor ANSELMO DE CASTRO<sup>1</sup>, “os pretendentes aos bens em execução aparecem nela exactamente na mesma posição que na venda privada e lhes deve, por isso, ser assegurada tutela em tudo igual, nem melhor, nem pior, na aquisição dos bens, até para melhor resultado da venda.” Apoiamos a linha de pensamento do ilustre jurista e tencionamos justificá-lo recorrendo ao raciocínio que *infra* se fará. Porém, não queremos ser mal interpretados com o que agora foi dito, pois não ignoramos as diferenças que existem entre uma venda privada e uma venda executiva. As respectivas naturezas jurídicas são distintas. A título exemplificativo, para RUI PINTO, quando se fala em “venda executiva”, o que em causa está é uma venda administrativa – ou seja, “uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coactiva da prestação.”<sup>2</sup> Como tal, temos consciência que, em razão da diferente natureza jurídica, tanto o regime dos efeitos como o regime dos vícios não têm a mesma aplicação na venda privada e na venda executiva – existem aspectos onde convergem e outros onde divergem. Mas, não se pode olvidar o problema jurídico da nossa dissertação. O tema *supra* especificado: a anulabilidade da venda executiva defeituosa. É, exactamente, da perspectiva do tema ora escolhido que devemos interpretar a posição que sufragamos – ou seja, a mesma tutela jurídica deve ser conferida tanto ao comprador na venda privada como ao comprador na venda executiva, quando se

---

<sup>1</sup>ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva singular, comum e especial*, 3ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1977, p. 236

<sup>2</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução e Despejo*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 946

confrontam com uma venda defeituosa. Porém, este ponto será desenvolvido *infra*, mormente, a posição que adoptamos relativamente à natureza jurídica da venda executiva.

## II – QUESTÃO PRÉVIA

Em primeiro lugar, alguns esclarecimentos dever-se-ão levar a cabo. Destarte, impõe-se tecer algumas notas relativas à natureza jurídica da venda executiva.

A delimitação da natureza da venda executiva reveste a maior importância para a nossa dissertação, encerrando assim uma questão prévia ao tema e que, no âmago, acaba por justificar, de certo modo, a necessidade de tratamento da problemática jurídica desta investigação. Desde logo, porque permite: a) destringir se há - e a haver, quais são - diferenças entre esta e o contrato de compra e venda em geral; b) contribui para a percepção dos efeitos jurídicos patentes na venda executiva. E, ainda, permite responder a interrogações como: c) a venda executiva é um negócio jurídico? ou d) a venda executiva é uma venda obrigatória?

De facto, o tema de tese eleito traduz-se num assunto jurídico complexo. Desdobra-se nas mais variadas problemáticas jurídicas, todas elas de grande acuidade e merecendo a maior atenção. Porém, e como se sabe, deparamo-nos com limitações que são impeditivas de um aprofundamento ponderado e pormenorizado e que, por sua vez, não permitem que se discuta aqui os pontos b) e d). Como tal, centrar-nos-emos nos pontos a) e c).

Não se afigurará estranho, ao leitor deste trabalho, a passagem necessária pelo ponto referente à natureza jurídica da venda executiva, como *supra* já se fez referência. O que nos move, no “mundo jurídico” é a divergência de entendimentos, de interpretações, é a dúvida e a incerteza. Nós, juristas, estamos sempre em busca da “boa doutrina”. E, por isso mesmo, impõe-se analisar aqui este ponto, onde há desacordo doutrinário e jurisprudencial – acarretando consequências para a *vexata quaestio* da nossa tese, ou seja, saber se a venda executiva pode ser anulada com fundamento em venda defeituosa.

Ora, a realidade é que para os autores que vêm na venda executiva um verdadeiro contrato de compra e venda, o tratamento deste tema seria despropositado. O regime da compra e venda patente no nosso CC seria aplicável em tudo quanto não fosse contrário ao regime da venda executiva regulado no CPC. Consequentemente, “o regime da invalidade da venda, em tudo o que não esteja regulamentado nos preceitos do Código de

Processo Civil (...) segue o regime dos arts. 905º e 913º ss. CC.”<sup>3</sup> O problema coloca-se da perspectiva da doutrina e jurisprudência que afasta as concepções privatísticas e configura a venda executiva com uma natureza jurídica diversa da venda privada. Teceremos, assim, nas páginas que se seguem, algumas considerações, em torno desta discussão.

## **2.1 – DA NATUREZA JURÍDICA DA VENDA EXECUTIVA**

A grande questão que tem sido objecto de discussão por parte da doutrina e jurisprudência traduz-se no seguinte: saber se a venda executiva é um acto de direito público ou de direito privado ou, de forma mais pormenorizada, nas palavras de ANSELMO DE CASTRO, saber se é “um contrato de direito privado<sup>4</sup> ou de direito público”<sup>5</sup> ou um “contrato misto de direito privado e de direito público”.<sup>6</sup>

A dúvida coloca-se, sobretudo, pelo facto de figurar nesta relação de venda um terceiro “sujeito” (sujeito que está ausente nas relações típicas de compra e venda particulares). Concretizando, referimo-nos ao “sujeito” Estado ou, melhor dizendo, à

---

<sup>3</sup>Assim, ROMANO MARTINEZ, *in Venda Executiva, Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil*, 1997, LEX, p. 336

<sup>4</sup>O ilustre jurista faz referência, na sua obra, à origem da tese da venda executiva como contrato de direito privado. Assim, “deve-se a CHIOVENDA que numa das suas mais originais concepções a construiu na base do fenómeno frequente da cisão entre titularidade do direito e poder de disposição, de que a venda judicial era uma entre muitas das suas manifestações: o domínio dos bens permanecendo sempre no executado, mas sendo do Estado o poder de disposição para quem se transferia pelo acto judicial a ordenar a venda, ao que o acto expropriativo se continha sem expropriação dos próprios bens (estes passando directamente do domínio do executado para o adquirente). Assim venda feita pelo Estado, não em veste pública, mas como se fosse o próprio executado a vender e em posição igual à do comprador, em tudo se configurando como uma venda privada.”, ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva* cit., p. 256 e ss. Em sentido diverso, ALBERTO DOS REIS, *Da Venda no Processo de Execução*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 1.º, n.º 4, p. 421 e ss. Ora, no que toca à posição de CHIOVENDA, bem como à origem da tese da venda executiva como contrato de direito privado, entende ALBERTO DOS REIS que o autor *supra* referido qualifica “de contrato o acto jurídico da venda executiva; mas tem o cuidado de acentuar que se trata de um contrato *sui generis*, com características especiais, de um contrato de direito público, muito distanciado do contrato de compra e venda regulado pelo Código Civil.” No entanto, frisa “que quem vende é o juiz, usando de um poder que a lei lhe confere, inerente à função.” Face ao acima exposto, conclui ALBERTO DOS REIS que a teoria de CHIOVENDA “pertence antes ao quadro das teorias publicísticas do que ao quadro das teorias privatísticas.” Apesar da discussão, em torno da posição de CHIOVENDA, seduzir e suscitar interesse para maior aprofundamento, não cumpre aqui, abordar esta temática.

<sup>5</sup>Alerta o autor para o seguinte: “na concepção da venda como contrato de direito público, ou este se tem de tomar como acto unitário e então desfigurar-se-á a posição do adquirente, que indubitavelmente entra na venda, e assim deve ser considerado, na posição de qualquer outro adquirente ou, para que esta se não desfigure e se não vá de encontro às realidades, terá de considerar-se um *acto misto*, público em relação ao vendedor, privado em relação ao adquirente.”

<sup>6</sup>ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva* cit., p. 256 e ss.

presença de uma interferência estatal, que se consubstancia numa intervenção do próprio Tribunal na venda executiva. Assim, apurar em que termos actua o Estado nesta venda constituirá “meio caminho andado” para aferir da questão de natureza jurídico-dogmática do acto de venda em processo executivo.<sup>7</sup>

“A venda no processo de execução põe problemas jurídicos de grande acuidade.”<sup>8</sup>, já salientava o célebre processualista ALBERTO DOS REIS que, por sua vez, resume o parágrafo acima exposto a uma pergunta: quem é o vendedor na venda executiva? Responde, o autor, que é possível seguir “um de três caminhos”. Assim, “segundo uns o vendedor é o executado; segundo outros, o exequente; ainda segundo outros, o órgão executivo, o juiz.”<sup>9</sup> / <sup>10</sup>

---

<sup>7</sup>Ou seja, “apurar se o Estado nela actua (na venda executiva) em nome próprio, no exercício de um poder coercitivo autónomo, ou se, pelo contrário, o transmitente do bem vendido judicialmente continua ainda a ser o dever/executado, actuando o Estado em verdadeira sub rogação deste.”, Acórdão do STJ de 07-02-2013, Proc.º 3326/09.4TBVFR.P1.S1, Relator Lopes do Rego

<sup>8</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda*, cit., p. 410 a 450

<sup>9</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Processo de Execução*, Vol. II, Coimbra Editora, Limitada, 1985, p. 319 e ss.

<sup>10</sup>O ilustre autor ALBERTO DOS REIS, trata a problemática da seguinte forma: Ora, três “interrogações fundamentais” devem formular-se. Concretizando: 1) Quem vende? 2) A que título vende? e 3) Com que direito vende? Quando ao 1) ponto, o autor rejeita a tese onde se defende que o vendedor é o executado. Assim, “o que caracteriza a venda executiva é este traço: ser uma venda forçada, isto é, uma venda sem ou contra a vontade do proprietário dos bens.” e, como tal, “vende outra pessoa em vês dele.” Enunciado o problema, ALBERTO DOS REIS faz referência a duas grandes teorias que nasceram em torno da natureza jurídica da venda executiva – as a) teorias contratuais e as b) teorias publicistas. As teorias contratuais vêm, na venda em execução, “um verdadeiro contrato, semelhante ao da venda voluntária regulado no Código Civil. Dum lado outorga como vendedor o executado, do outro outorga como comprador o arrematante.” No que respeita às teorias publicistas, o que está em causa não é um contrato mas, “um acto de jurisdição praticado pelo juiz, como representante do Estado, e no exercício da sua função própria.” Porém, o jurista prefere levar a cabo a sua própria divisão. A saber: “a) Teorias segundo as quais o vendedor é o executado, representado pelo exequente; b) Teorias segundo as quais o vendedor é o executado, representado pelo órgão executivo; c) Teorias segundo as quais o vendedor é o exequente; d) Teorias segundo as quais o vendedor é o juiz.” Ora, o que concluir relativamente às teorias expostas. Como já foi *supra* mencionado, o ilustre Professor exclui a possibilidade de ver no executado a figura do vendedor. Tal verifica-se porque, para o autor, há um obstáculo intransponível: a falta de vontade, ou mesmo contra a vontade, do executado na transmissão dos bens. Será, ainda, mais flagrante admitir que o é o exequente. “O que se passa no processo de execução desmente, sem sombra de dúvida, a afirmação de que é o exequente quem vende. Que a venda é provocada por acto do exequente, não pode contestar-se: a venda é consequência do processo de execução e este resulta do impulso e iniciativa do exequente. Mas uma coisa é o exequente provocar a venda, outra é ser ele o vendedor.” E, portanto, defende ALBERTO DOS REIS, que “todas as tentativas de construção baseadas na ideia de que o vendedor é o executado ou o exequente, naufragam ruidosamente; (...) visto que estavam em clara oposição com a realidade dos factos. Só por uma ficção, sem consciência nem valor científico, é que podia sustentar-se a tese de que quem vende, no processo de execução, é o executado ou o exequente.” No que concerne às teorias de representação do executado, são, as mesmas, liminarmente afastadas. Encerram construções que “assentam sobre uma ficção, que está em manifesto contraste com a realidade.” Fundamenta o autor o seguinte: a representação, tal como é concebida pelos defensores das teorias da representação, “deixa de ser representação, porque lhe falta o traço característico desta figura jurídica. Para haver representação é condição essencial que o representante exerça direitos do representado e tenha em vista, com esse exercício, cuidar dos interesses do mesmo.” Consequentemente, “quem observa o que se passa no processo de execução reconhece, sem esforço, que o exequente desenvolve aí a sua actividade, não a título de representante do executado com ânimo de gerir interesses deste, mas para realizar o seu próprio interesse, o qual (...) está em oposição e conflito com o do executado.” Mais, “o juiz, quando vende os bens na execução, não se propõe praticar um acto de gestão dos interesses do

Porém, existem outros elementos que contribuem para a subsistência da dúvida *supra* referida. Se analisarmos os preceitos relativos à venda executiva, patentes no nosso CC, bem como no CPC, constatamos diferenças de regime comparativamente com uma compra e venda comum. Desde logo, como tão bem acentua LEBRE DE FREITAS<sup>11</sup>, diverge do regime de compra e venda comum, a) a regra da caducidade subjacente ao art.º 824, nº 2 do CC; b) as normas referentes ao pagamento do preço e às sanções decorrentes do seu incumprimento<sup>12</sup>; e, ainda, o que ora verdadeiramente interessa à presente dissertação, c) a regulamentação que respeita à anulação do acto.

De modo a esmiuçar a problemática em análise, que, como se disse, enforma a questão prévia da nossa investigação, ir-se-á chamar à colação o entendimento sufragado pela doutrina, bem como, as posições adoptadas pela nossa jurisprudência.

Assim, há autores que vêm, na venda executiva, uma venda administrativa. Seguindo esta posição, RUI PINTO<sup>13</sup> procede a uma divisão esclarecedora. Portanto, não devemos confundir dois planos distintos: o plano económico<sup>14</sup> e o plano jurídico. E, é exactamente, neste último plano que nos devemos focar. Como tal, segundo o autor, no plano jurídico, a venda executiva “não se trata de um contrato, mas de uma venda administrativa: uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coactiva da prestação.” A enunciada posição encontra alicerce no regime de efeitos, bem como, no regime de vícios existentes na venda executiva. Ou seja, é esta “a natureza que permite explicar tanto um regime de efeitos que, em muitos aspectos essenciais, não está presente na venda voluntária e um regime de vícios que só em parte é o da venda negocial e que determinam a sua anulação ou a sua ineficácia.” Mais adianta, conferindo sempre realce, no seu discurso, aos princípios que regem a venda executiva – designadamente, ao princípio da funcionalidade – admitindo a subsidiariedade das regras do CC no que toca à respectiva aplicação à venda executiva, alertando, no entanto, que tais regras só valem “naquilo em que não contrariem a funcionalidade estritamente processual e executiva” da referida venda.

---

executado; propõe-se, ao contrário, sacrificar esses bens, em benefício do exequente e dos outros credores.” Como tal, constatamos que as teorias a), b) e c) não podem proceder. Para o ilustre jurista, “a verdadeira posição é esta: o executado sofre a venda; o exequente promove-a. Quem vende é o Estado, personificado no juiz” (sublinhado nosso). Para mais desenvolvimentos, mormente no que respeita aos restantes pontos, *vide* JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 410 a 450

<sup>11</sup>JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva, À luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6ª Edição, Coimbra, Almedina, p. 400 e ss.

<sup>12</sup>Nos termos do art.º 825 do CC.

<sup>13</sup>RUI PINTO, *Manual de Execução* cit., p. 946

<sup>14</sup>Segundo RUI PINTO, no plano económico, a venda executiva é, seguramente, uma transmissão de propriedade ou outro direito mediante um preço.

Consequentemente, conclui o Professor que “o regime da venda executiva, mesmo quando moldado sobre o regime da venda civil, não absorve desta a natureza jurídica.”

No que toca à jurisprudência nacional, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06-03-2008<sup>15</sup> é bastante claro no que concerne ao entendimento maioritário. Nestes termos, refere o Acórdão: “ainda que divergindo a doutrina e jurisprudência sobre a verdadeira natureza da venda executiva, vem-se entendendo maioritariamente que ela se configura como uma alienação efectuada pelo Estado, não em representação do executado, mas no exercício de um poder de direito público.” Realça, o acórdão, que em causa está uma venda forçada “alheia à vontade do executado, para a qual ele em nada contribui, não chegando sequer a emitir qualquer declaração em vista do negócio efectuado.”<sup>16</sup>

Todavia, encontramos doutrina com acolhimento diverso. Referimo-nos a autores que vêem na venda executiva um contrato especial de compra e venda.

Destarte, defende LEBRE DE FREITAS<sup>17</sup> que, não obstante a existência de particularidades no regime da venda executiva, a sujeição desta última ao regime geral da compra e venda “leva a caracterizá-la como um contrato especial de compra e venda com características de acto de direito público.” Porém, o ilustre processualista não deixa de entender que quem aliena é o Estado (mas não alienando em representação do executado, a par do que é defendido no Acórdão *supra* referido). É o Estado que vende o bem em nome próprio, manifestando um poder coercitivo autónomo e “no exercício de um poder de alienar que é de direito público”<sup>18</sup>. Este poder de alienar do Estado consubstancia-se num poder de autoridade originário. No que ao comprador diz respeito, entende o Professor que “não se pode ver a venda apenas sob a perspectiva da determinação do sujeito a favor de quem ela deve operar.” Parece-nos que é aqui defendido uma certa

---

<sup>15</sup>Proc.º 08B358, Relator Alberto Sobrinho

<sup>16</sup>Referido no Acórdão *sub judice*, a propósito desta temática da natureza jurídica da venda executiva, o autor ANSELMO DE CASTRO, exprime, na sua obra, que a “incógnita da venda judicial surge apenas na definição da sua natureza jurídica, isto é, na sua qualificação, seja de contrato de direito privado e de direito público, seja de contrato misto de direito privado e de direito público. Reduzir a questão a estes termos pressupõe dar-se já como superado o problema prévio de saber *quem vende* na execução e no sentido de que, conforme MANUEL DE ANDRADE, «é o juiz, personificando o Estado, no desempenho da sua função jurisdicional-executiva», «não o executado (que) sofre a venda; (nem o exequente (que) a promove».” O ilustre processualista admite, também, que a tese mais seguida é “a que vê na venda judicial, desde logo, a expropriação do próprio domínio dos bens, a favor do comprador, sem prévia expropriação do poder de disposição, e, portanto, que vê na venda um acto do Estado como órgão público e não a título privado.”, ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva* cit., p. 255 e ss.

<sup>17</sup>JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 400 e ss.

<sup>18</sup>Não se olvide, no entanto, como salienta LEBRE DE FREITAS, que o bem, até à venda, continua a pertencer ao executado – raciocínio subjacente ao art.º 824, nº 3 do CC.

paridade de posições relativamente a um comprador numa venda executiva e a um comprador numa venda privada. Sustentamos esta conclusão com base nas palavras do autor, que entende que a vontade do comprador (na venda executiva) “é determinante e releva como a de qualquer outro comprador no campo do direito privado.”<sup>19</sup>

Cumpre, ainda, fazer referência ao entendimento de um célebre jurista a propósito da temática *sub judice*. Falamos de ROMANO MARTINEZ<sup>20</sup>, o qual caminha num sentido completamente oposto em relação ao acolhimento maioritário. Assim, defende o referido autor que, em sede de venda executiva, quem vende “não é, nem o tribunal, nem o exequente, mas sim o executado, apesar de a venda poder ser realizada contra a sua vontade.” A fundamentação apresentada consubstancia-se no seguinte: *Primus*, a titularidade do direito sobre o bem permanece sempre na esfera jurídica do executado, só sendo o direito de propriedade ou outro direito real de gozo transferido com a venda em execução. *Secundus*, e em estreita conexão com o primeiro fundamento, “a transferência da titularidade do direito sobre a coisa faz-se (...) do executado para o adquirente”, sustentando esta afirmação no art.º 824 n.º 1 do CC. *Tercius*, se assim não fosse, “não se entenderia que o remanescente do preço, depois de pagos os créditos, revertesse para o executado.” E como explicar a composição presente na venda? Ou seja, como é que se articulam os três sujeitos: Estado/Executado/Comprador? Responde ROMANO MARTINEZ que “o vendedor, como sujeito material do negócio, é o executado e o tribunal será o sujeito formal, que actua, não como representante do executado ou do exequente, mas no uso do seu poder de jurisdição executiva.” Consequentemente, a venda executiva encerra uma verdadeira compra e venda “à qual, na falta de normas processuais, se aplicam as regras do Código Civil.”<sup>21 / 22</sup>

Ora, o que dizer de tudo o que foi *supra* exposto. Impõe-se uma tomada de posição que nos possibilite prosseguir na nossa “demanda”.

Das mais variadas concepções que nos são apresentadas<sup>23</sup> pela doutrina nacional, entendemos que, no que toca à natureza jurídica, a venda executiva encerra um contrato

---

<sup>19</sup>O autor defende, ainda, que o acto de aquisição, por parte do comprador, tem natureza derivada (tendo em conta a titularidade, do executado, do direito transmitido), não sendo descaracterizado pelo poder de autoridade originário pertencente ao Estado.

<sup>20</sup>PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Venda Executiva* cit., p. 325 e ss.

<sup>21</sup>PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Venda Executiva* cit., p. 335 e ss.

<sup>22</sup>Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 03-03-2009, Proc.º 93/03.9TBFCR.C1, Relator Teles Pereira

<sup>23</sup>Referimo-nos às concepções em que vêm a venda executiva como contrato de direito privado; às teorias da venda como contrato *sui generis*; aos entendimentos que defendem que se trata de uma venda administrativa; e há, ainda, autores que concebem a venda como acto-procedimento. JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 443 e ss.

especial de compra e venda, com características de acto de Direito Público. Vejamos *infra* os fundamentos que nos levaram a aderir a esta posição.

Em primeiro lugar, há, de facto, um obstáculo que se nos afigura inultrapassável – a falta de vontade (ou mesmo contra a vontade) do executado. Não se pode olvidar qual a principal característica da venda executiva. Esta efectua-se sem ou contra a vontade do executado, proprietário dos bens. Trata-se de uma venda forçada, imposta ao executado. Consequentemente, não vislumbramos como é que o executado possa figurar como vendedor, bem como que a venda executiva seja considerada uma típica compra e venda civil.

Tem razão, ROMANO MARTINEZ, quando defende que o dono dos bens é o executado (o qual não deixa de sê-lo pelo facto de os bens terem sido penhorados) e que a titularidade do direito sobre o bem se transmite do executado para o adquirente, sem necessidade de passar pela esfera jurídica de terceiro. Porém, a referida argumentação não responde à possibilidade de transmissão dos bens sem ou contra a vontade do executado. Mais, a divisão, a que procede o autor, da parte activa da venda, não satisfaz para uma melhor compreensão da dita transmissão, com as características já mencionadas.

Poder-se-á questionar se não haverá, de todo, consentimento (ainda que implícito) do executado. Na realidade, quando contraímos uma dívida, e porque o desconhecimento da lei a ninguém aproveita, sabemos que, em caso de incumprimento, teremos que assumir a responsabilidade desse mesmo inadimplemento e essa responsabilidade pode implicar a penhora e venda de bens que integram o nosso património.<sup>24</sup> Será que esta construção se afigura aceitável? Ou, por outro lado, será demasiado extremista?<sup>25</sup> A verdade é que “quem contrai uma obrigação sujeita por isso os seus bens à sanção executiva, isto é, sujeita-os à contingência de serem penhorados e vendidos para com o

---

<sup>24</sup>“A ordem jurídica foi gizada de modo a tutelar o credor através da sua satisfação do seu crédito. Havendo incumprimento e sendo intentada a acção executiva, o tribunal competente é legitimado para, dentro dos estritos limites da lei, proceder aos diversos actos que conduzam à satisfação do credor, sendo este satisfeito na acção executiva para pagamento de quantia certa através da entrega dos valores monetários em dívida.” Assim, PEDRO BARRAMBANA SANTOS, *Contrato de Compra e Venda VERSUS Venda Executiva – subsídio para a definição da sua natureza jurídica*, in *Colectânea de Estudos de Processo Civil*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 513 e ss.

<sup>25</sup>Há doutrina, mormente italiana, que parte deste fundamento para construir as teorias segundo as quais o vendedor é o executado representado, para uns, pelo exequente, para outros, pelo órgão executivo. Assim, iludem a falta de vontade do executado, na transmissão dos bens, através de uma ficção (a representação). Responde, prontamente, ALBERTO DOS REIS, no sentido de que “estas construções são inadmissíveis. Assentam sobre uma ficção, que está em manifesto contraste com a realidade.” Para mais desenvolvimentos vide JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 413 e ss.

produto da venda se efectuar o pagamento do credor; mas é a lei que quer esta consequência, e não o devedor que a cria”<sup>26</sup> (sublinhado nosso).

Mais, ainda que se admita que 1) a epígrafe “Venda” no CPC nos sugira, *à priori*, de que se trata de uma venda semelhante à que se verifica em direito privado; 2) sob o ponto de vista económico, tal como refere RUI PINTO, não há diferença entre a venda executiva e a venda particular; 3) da perspectiva da estrutura jurídica (de uma forma mais ampla) também não há dissemelhança, uma vez que “há de um lado uma oferta e do outro uma aceitação; uma pessoa compromete-se a pagar certo preço para adquirir a propriedade de determinados bens, a outra transmite a propriedade dos bens para obter o pagamento do preço ajustado.”<sup>27</sup>; a verdade é que tal não chega para superar a falta de vontade de vender do executado e, concludentemente, entender que em causa está uma verdadeira compra e venda, afastando-nos, assim, da posição de ROMANO MARTINEZ.

Assim sendo, concordamos com ALBERTO DOS REIS quando defende que o executado não pode figurar como vendedor, apesar de ter a qualidade de proprietário dos bens, uma vez que a venda se concluiu sem o concurso da sua vontade e quando defende que o exequente também não pode assumir o papel de vendedor, “uma vez que nem é o dono dos bens, nem pode arrogar-se qualquer poder em virtude do qual faça seus os bens do executado para depois os transmitir.”<sup>28</sup>

Somos, assim, levados a admitir que quem vende (na venda executiva) é o Estado.<sup>29</sup> Aderimos ao acolhimento da doutrina e jurisprudência maioritário, sufragado pelo nobre processualista ALBERTO DOS REIS e na esteira do que disse LEBRE DE FREITAS.

Uma vez concluído que quem vende é o Estado, afastamos assim a concepção da venda executiva como contrato de direito privado, como contrato de compra e venda típico e puro, equiparado à venda voluntária regulada no CC.

Continuando o nosso raciocínio, constatamos que a estrutura (desta vez, de um ponto de vista mais estrito) da venda executiva, uma vez comparada com a venda particular, é manifestamente divergente no que toca à parte activa – o vendedor.

---

<sup>26</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 415

<sup>27</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 444

<sup>28</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 423

<sup>29</sup>ALBERTO DOS REIS, tomando como assente que quem vende é o Juiz e que o mesmo vende como órgão do poder público ou como representante do Estado, alerta para a questão: “No uso de que direito é que o Juiz efectua a venda?” No fundo, pergunta-se qual o fundamento jurídico que possibilita ao Juiz proceder a esta venda forçada. Para mais desenvolvimentos relativamente a esta problemática *vide* JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 431 e ss.

Deste modo, “do lado do comprador a identidade é inegável, porque o arrematante, comprando, realiza um negócio jurídico perfeitamente igual ao que realiza o comprador na compra e venda civil; mas do lado do vendedor” a venda é feita pelo Estado “o qual vende bens pertencentes a outrem e portanto não realiza um direito subjectivo, mas exerce um poder, não pratica um negócio jurídico, mas emite uma providência.” Assim, o que se verifica na venda particular é a existência de dois negócios jurídicos unilaterais que se cruzam e se fundem. Por sua vez, “na venda executiva cruza-se um negócio com uma providência, com o exercício de um poder.”<sup>30</sup>

Porém, a circunstância de nos confrontarmos perante este “acto bilateral misto”, composto por um negócio jurídico relativamente à declaração do comprador e por uma providência relativamente à declaração do Estado, impede que a venda executiva encerre um contrato? Parece-nos que, a referida circunstância, não é impeditiva de classificar a venda executiva como um contrato especial de compra e venda, com características de acto de Direito Público.

Destarte, faz notar VAZ SERRA, que “a venda forçada é uma verdadeira venda, e não outro acto qualquer. A intervenção do Estado não lhe tira este carácter, não obstante levar a que se ditem algumas regras especiais para ela.” O ilustre processualista admite que a venda executiva é susceptível de encerrar uma venda de direito público, “subordinada, em princípio, às normas das vendas de direito privado, mas com particularidades devidas à circunstância de nela intervir o Estado como pessoa de direito público.”<sup>31 /32</sup>

---

<sup>30</sup>JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 445

<sup>31</sup>ADRIANO VAZ SERRA, *Realização Coactiva da Prestação (Execução) (Regime Civil)*, in Boletim do Ministério da Justiça, Nº 95, Abril, 1960, p. 308

<sup>32</sup>Entendendo que a venda executiva também se trata de uma venda e configurando-a como um contrato, ao qual é “subsidiariamente aplicável em tudo o que não esteja especialmente determinado no Código de Processo Civil (cfr., designadamente, o que respeita ao pagamento do preço – art. 904º - e à ineficácia da venda – art. 905º).”, PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 2ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1981, p. 87

Entendimento sufragado por autores como ALBERTO DOS REIS<sup>33</sup>, LEBRE DE FREITAS<sup>34</sup> e BARRAMBANA SANTOS<sup>35</sup>, cada um com as suas “*nuances*”.<sup>36</sup>

Concluimos, assim, que a circunstância de se estar perante um “acto bilateral misto”, (tendo em conta tudo quanto se disse relativamente à parte activa da venda, ou seja, de o Estado figurar nesta como vendedor), apenas corrobora o facto de em causa estar uma venda de diferente espécie ou de natureza diversa comparativamente com uma venda particular.<sup>37</sup> E, que, naturalmente, nos permite afastar, liminarmente, as concepções privatísticas. Mas, ainda assim, existe um contrato<sup>38</sup> – pese embora com características especiais e com uma regulamentação específica patente no CPC – ao qual é aplicado subsidiariamente as regras do CC.

---

<sup>33</sup>“A circunstância de a declaração de vontade do órgão executivo ter carácter diverso da declaração de vontade do adquirente não é obstáculo insuperável à formação do contrato. Temos de um lado o exercício dum poder, uma providência, e do outro o exercício dum direito subjectivo, um negócio jurídico. Mas segue-se daí que os dois actos não podem cruzar-se? De modo nenhum. Trata-se de duas manifestações de vontade dirigidas em sentido oposto, mas com uma finalidade comum; é quanto basta para que se encontrem e produzam um acto jurídico bilateral, a que cabe a denominação de contrato.” E, acrescenta o autor, “que o contrato de venda executiva pertence a um tipo diferente do contrato de compra e venda civil; não é um contrato de direito privado, é um contrato de direito público.”, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 449

<sup>34</sup>“Mas a sujeição da venda executiva (...) ao regime geral da compra e venda leva a caracterizá-la como um contrato especial de compra e venda com características de acto de direito público.”, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 401

<sup>35</sup>“Quanto à classificação como contrato de direito público ou privado, creio que integração do Estado na parte activa, emitindo uma declaração de vontade por meio de acordo dotado de “*ius imperii*” para proceder à venda compele à sua caracterização como acto de Direito Público, embora deva ser entendido como um contrato especial de compra e venda pelas razões apresentadas. Sintetizando, será um contrato de compra e venda especial sendo este constituído por um acto de Direito Público.”, PEDRO BARRAMBANA SANTOS, *Contrato de Compra* cit., p. 515

<sup>36</sup>Contra, RUI PINTO, “a venda executiva não é um contrato”, mas sim “um acto de direito público de transmissão onerosa de direitos privados penhorados em ordem ao pagamento de uma obrigação exequenda.”, in *Manual da Execução* cit., p. 981

<sup>37</sup>Tal como refere BARRAMBANA SANTOS, “a circunstância da declaração de vontade ser expressa por um acto do tribunal, ou seja, um acto público, não se opõe à classificação como negócio jurídico. O que existe sim é concorrência de um acto dotado de “*ius imperii*” para a formação de um negócio jurídico, mas que em nada descaracteriza a sua qualificação como tal.”, PEDRO BARRAMBANA SANTOS, *Contrato de Compra* cit., p. 515

<sup>38</sup>“A concepção de contrato como cruzamento de dois negócios jurídicos unilaterais é uma concepção acanhada, que não se compadece com as exigências da vida jurídica. Tem de admitir-se o cruzamento do negócio jurídico com a providência.” Para mais desenvolvimentos sobre o tema *vide* JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Da Venda* cit., p. 446 e ss.

### **III – DA ANULABILIDADE DA VENDA EXECUTIVA – em especial, com fundamento em venda defeituosa**

#### **3.1 – DA INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 838º DO CPC – em especial, do “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”**

O ponto de partida, da nossa análise, nunca poderia deixar de ser o nosso CPC<sup>39</sup>, nomeadamente, o artigo 838º, cuja epígrafe é a “Anulação da venda e a indemnização do comprador”.

A interpretação histórica e teleológica do artigo em questão permitirá concluir se o mesmo é susceptível de constituir a base legal para o sustento da anulabilidade da venda executiva com alicerce na venda defeituosa, ou se, por outro lado, ter-se-á que recorrer a outro tipo de fundamentação legal.

Mais, na hipótese de se ter que recorrer a outro tipo de fundamentação legal, a que outra legislação deveremos lançar mão? Encontrar-se-á resposta no próprio regime geral da compra e venda de bens defeituosos do CC? Ou dever-se-á atender ao regime da compra e venda defeituosa prevista no Decreto-lei nº 67/2003, de 8 de Abril?<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>Aprovado com a Lei nº 41/2013, de 26 de Junho

<sup>40</sup>Adiantamos, já, a resposta a esta questão. Assim, aderimos ao entendimento sufragado por MORAIS CARVALHO. Porém, dever-se-á proceder primeiro a um pequeno enquadramento geral. Como tal, “um subtipo do contrato de compra e venda é o contrato de compra e venda para o consumo. A este aplica-se, além das regras gerais do CC, da LCD e de outros diplomas transversais de protecção dos consumidores (...), o DL 67/2003, que «procede à transposição para o direito interno da Directiva nº 1999/44/CE» (art. 1.º). Este diploma (...) regula de forma aprofundada a definição do seu conteúdo (do contrato), nomeadamente no que respeita à determinação do objecto que, em concreto, deve ser prestado, e as consequências no caso de o bem fornecido não ser conforme com o contrato.” Feito o enquadramento, de modo a permitir perceber-se de que Decreto-lei se trata, passamos a aferir se uma venda executiva defeituosa integra o âmbito de aplicação do DL 67/2003. Não se olvide que “o art. 1.º - 2-d) da Directiva excepção da noção de bem de consumo os «bens vendidos por via de penhora, ou qualquer outra forma de execução judicial». Pelo contrário, na definição de bem de consumo, o art. 1.º-B-b) não exclui os bens que sejam vendidos no âmbito de um processo judicial.” Consequentemente, o autor alerta que, numa primeira análise, “pareceria, assim, que a nossa lei não restringia a venda em processo executivo do âmbito de aplicação do regime.” Todavia, o jurista afasta tal entendimento, defendendo que “esta não (...) parece ser a interpretação mais correcta” e justifica que “a venda em processo executivo não se encontra abrangida pelo regime por duas razões: em primeiro lugar, não se pode considerar que exista nestes casos uma relação jurídica de consumo, uma vez que o vendedor (quer seja o Estado, o agente de execução ou, numa interpretação muito alargada do conceito, o credor que é pago pelo valor do bem em causa) não pode ser qualificado como profissional, porque pode não ter um contacto mínimo com o bem ou conhecimentos específicos na área que permitam garantir a conformidade nos termos alargados e de certa forma sancionatórios do DL 67/2003; em segundo lugar, o art. 838.º do Código de Processo Civil (...) regula especificamente os casos em que «existe falta de conformidade com o que foi anunciado» no processo que

No fundo, o que pretendemos é encontrar a resposta para a *vexata quaestio* da nossa dissertação: a venda executiva defeituosa pode ser anulada? E, em caso afirmativo, qual a base legal?

Como referimos parágrafos acima, a nossa atenção deve centrar-se, primeiramente, no art.º 838 do CPC. À análise da interpretação hodierna do artigo, acoplamos breves notas referentes à evolução legislativa deste preceito legal.

Impõe-se salientar a importância do estudo da evolução legislativa da norma. A investigação da génese do artigo pode constituir a pedra-de-toque para alcançarmos as soluções que ambicionamos. Ora, aquando de uma breve leitura do preceito *sub judice*, constatamos que, em momento algum, é referida na letra da lei, pelo menos de forma expressa, a possibilidade de anulabilidade da venda por a mesma ser defeituosa. Como tal, a interpretação histórica e teleológica da lei reveste a maior importância para compreender a intenção do legislador e, assim, perceber se houve, ou não, preocupação por parte do mesmo, em acautelar a esfera jurídica dos compradores, em sede de venda executiva, nomeadamente, salvaguardando outras situações jurídicas que não apenas as mencionadas de forma expressa na lei. Consequentemente, impõe-se recorrer à hermenêutica jurídica com o intuito de perceber qual é o alcance e extensão do artigo, clarificando se a “anulação da venda com base em venda executiva defeituosa” se encontra compreendida na *ratio* do preceito.

Passamos à análise da interpretação actualista do art.º 838 do CPC, preceito que integra o regime da invalidade da venda, mormente da invalidade substancial da venda.

A estatuição do art.º 838 do CPC permite ao comprador anular a venda executiva quando estejam preenchidos os pressupostos elencados na sua previsão. É evidente que os fundamentos previstos no artigo em questão visam a tutela do comprador e, como tal, encontram-se “na sua exclusiva disponibilidade.”<sup>41</sup> Assim, a) se (depois da venda) existir algum ónus ou limitação que não tenha sido tomado em consideração e exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria; ou b) se se verificar erro sobre a coisa

---

antecedeu a venda executiva, podendo o comprador pedir a anulação da venda e uma indemnização, nos termos gerais. Saliente-se, contudo, que, na interpretação da expressão «falta de conformidade com o que foi anunciado», podem e devem ter-se em conta, na medida em que se adequem ao processo de venda executiva dos bens, os critérios constantes do art. 2.º-2 do DL 67/2003.”, Para mais desenvolvimentos *vide* JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, Almedina, 2014, p. 180 e ss.

<sup>41</sup>JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 396

transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado; o comprador pode pedir a anulação da venda executiva, bem como, a indemnização a que tenha direito.<sup>42 / 43</sup>

A análise do fundamento b) é a que verdadeiramente interessa à presente dissertação e, portanto, a nossa atenção centrar-se-á na interpretação desse requisito de anulabilidade da venda.<sup>44</sup>

Em primeiro lugar, constatamos aqui que, relativamente à matéria de erro sobre o objecto, o CPC contém regulamentação própria. Consequentemente, é nesse mesmo diploma que se devem “procurar os requisitos e efeitos do erro sobre o objecto.”<sup>45</sup> Seguindo a linha de raciocínio de RUI PINTO, essa circunstância quer significar que, no caso de se concluir que a venda executiva defeituosa se encontra abrangida pelo referido fundamento, o regime aplicável à anulação da venda é o resultante do art.º 838 do CPC, em detrimento do regime geral plasmado no CC.

Ora, nas palavras do mencionado Professor<sup>46</sup>, o fundamento b) referente à falta de conformidade com o que foi anunciado, abrange tanto a falta de conformidade quanto à identidade da coisa, como também quanto à qualidade da coisa.<sup>47</sup> No entanto, faz notar que o erro de que trata o art.º 838 do CPC goza de características diferentes comparativamente com o erro patente nos artigos 247º e 251º do CC.<sup>48</sup> Concretizando, no

---

<sup>42</sup>Divide, LEBRE DE FREITAS, em situações de erro acerca do objecto jurídico (o nosso fundamento a) e em situações de erro acerca do objecto material (o fundamento b).

<sup>43</sup>Ao analisarmos a evolução legislativa, constatamos que o art.º 838 do CPC foi sofrendo alterações substanciais e de forma. Desde logo, no que concerne ao pedido cumulativo de anulação da venda executiva e de indemnização. Em vigências anteriores vigorava a regra da alternatividade. Assim, o comprador tinha que optar ou pela anulação ou pela indemnização.

<sup>44</sup>Será interessante referir que este fundamento nem sempre esteve presente no nosso CPC. “O artigo 864º do Código de 76 estava assim redigido: Conhecendo-se, depois de feita a arrematação, a existência dalgum ónus real que não fosse atendido na determinação do valor, o arrematante terá o direito de requerer a indemnização do valor desse ónus ou a anulação da arrematação.” Preceito que veio posteriormente a ser substituído pelo art.º 908, onde se passou a incluir a possibilidade de anulação com fundamento em erro sobre o objecto ou sobre as suas qualidades. Para mais desenvolvimentos, *vide* JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Processo de Execução* cit., p. 417 e ss.; e, do mesmo autor, *Código de Processo Civil Anotado*, 2ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1940, p. 613 e ss.

<sup>45</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução* cit., p. 970

<sup>46</sup>“Exemplo: divergências entre a descrição do prédio a vender feita no registo predial e incluída nos anúncios e editais que publicitaram tal venda, e a real composição do mesmo prédio.”, *in Manual da Execução* cit., p. 969 e ss.

<sup>47</sup>“O erro pode incidir: a) sobre o objecto transmitido; b) sobre as qualidades dele. Dá-se o primeiro caso quando o comprador supunha, por exemplo, que adquiria o prédio A e adquire o prédio B; dá-se o segundo quando o comprador adquire a própria coisa que imaginava adquirir, mas verifica, posteriormente à venda, que ela tem qualidades diversas das que supunha.”, ensina ALBERTO DOS REIS, *in Processo de Execução* cit., p. 422 e ss.

<sup>48</sup>Entende, TEIXEIRA DE SOUSA, que o regime patente no CPC é especial “não só perante o regime geral do erro sobre o objecto (cfr. artºs 251º e 247º CC), mas também perante a regulamentação, já em si especial, do erro na venda de coisas oneradas (cfr. artºs 905º a 912º CC). Portanto, ao erro sobre o objecto da venda executiva aplicam-se, em primeiro lugar, as regras previstas no artº 908º (actualmente, 838º), depois as regras relativas à venda de coisas oneradas (...) e, finalmente, o regime geral sobre esse erro.”, *vide* MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção Executiva Singular*, LEX, Lisboa, 1998, p. 395

preceito do CPC não se exige “o requisito geral subjectivo da cognoscibilidade para o declarante – agente de execução – da essencialidade para o declaratário – adquirente – do elemento sobre que incidiu o erro em questão por parte do declaratário.<sup>49</sup> Isto porque o interesse do adquirente prevalece sobre o interesse do exequente ou do credor reclamante.”<sup>50</sup>

O autor toca na problemática da nossa dissertação, referindo que a falta de conformidade quanto à qualidade da coisa inclui o defeito. Porém, alerta para o facto de ser dúbio a medida em que o regime da desconformidade do objecto recebe e esgota o âmbito do regime civil da venda de coisas defeituosas (art.º 913 e ss. do CC). Ou seja, questiona-se se “consumirá o respectivo regime processual aqueloutro da venda de coisas defeituosas, dos arts. 913º ess. CC?”<sup>51</sup> O que depreendemos das palavras do distinto processualista traduz-se no seguinte: RUI PINTO entende que, ainda que com algumas reticências, o art.º 838 do CPC consome o regime geral plasmado no CC e, como tal, a consequência jurídica admissível é a anulação da venda (e/ou indemnização). O regime da venda executiva não se compadece com as restantes possibilidades que são conferidas no regime geral do CC (como por exemplo, a reparação da coisa ou, em caso de bem fungível, a substituição). Esta é a solução que se coaduna com as finalidades do processo executivo, não se podendo olvidar quais são os princípios pelos quais se rege este ramo do Direito.<sup>52</sup> Ora, atendendo a critérios de justiça no caso concreto, o autor entende que

---

<sup>49</sup>No mesmo sentido, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 396 e ss.; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção Executiva* cit., p. 396; J. P. REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo Executivo Comum*, SPB Editores, Porto, 1998, p. 372; Contra, ANSELMO DE CASTRO, entendendo ser “inteiramente aplicável o requisito da essencialidade do erro exigido pelo artigo 905º do Código Civil, embora já não, por incomodáveis a uma venda judicial, requisitos como o do artigo 247º.” Justifica o autor que “os pretendentes aos bens em execução aparecem nela exactamente na mesma posição que na venda privada e lhes deve, por isso, ser assegurada tutela igual, nem melhor nem pior, na aquisição dos bens, até para melhor resultado da venda.”, Para mais desenvolvimentos *vide A acção executiva* cit., p. 236 e ss.

<sup>50</sup>Neste sentido, LEBRE DE FREITAS, justificando que “a tutela do comprador, induzido em erro pela descrição do objecto da venda que é feita no próprio processo (e assim garantida pelo tribunal), não pode estar dependente da prova de requisitos acessórios respeitantes ao processo de formação psicológica da sua vontade e à protecção do declaratário”, *in Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 3º, Coimbra Editora, 2003, p. 609 e ss.

<sup>51</sup>Exemplifica o autor, “pode, nos termos do art.914º CC o comprador exigir do agente de execução a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituição dela (salvo se o agente desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece)?”

<sup>52</sup>TEIXEIRA DE SOUSA acompanha, assim, RUI PINTO, quando faz notar que “o artº 908º, nº 1 (actualmente, art.º 838 do CPC), prevê apenas a anulação da venda e a indemnização do comprador, pelo que se pode perguntar se na venda executiva também existe a possibilidade da redução do preço estabelecida no artº 911º CC.” Conclui, o autor, pela negativa, “dado que esta redução é imposta pelo alienante ao adquirente e não corresponde, por isso, a nenhuma faculdade concedida a este comprador.”, *in A acção Executiva* cit., p. 396

uma venda executiva defeituosa é susceptível de ser anulada.<sup>53</sup> Mas, a base legal desta anulabilidade encontra-se no art.º 838 do CC – mormente, na segunda parte do nº1 do artigo (o erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado). Todavia, o princípio da funcionalidade do processo executivo e a finalidade subjacente à própria venda executiva, não se coadunam com outra solução, que não seja a *supra* referida. A consequência jurídica, quando em causa esteja uma venda judicial defeituosa, encontra-se definida no art.º 838 do CPC. Nestes termos, pode o comprador anular a venda e pedir a indemnização a que tenha direito.

Há doutrina que tece algumas considerações sobre a problemática *sub judice* sem, todavia, indicar expressamente a posição que adopta, mas que, no entanto, nos deixam adivinhar – na nossa interpretação – o entendimento de que se aproximam. É o caso de autores como LEBRE DE FREITAS. Assim, o referido processualista refere que “não só por erro a venda executiva pode ser anulada a requerimento do comprador. Este também pode fazer valer contra ela os restantes fundamentos de anulação do negócio jurídico (...). O preceito do art.º 838 tem a justificá-lo o especial regime consagrado para o erro, mas considerado o interesse do comprador, tão merecedor de tutela como o comprador na compra e venda privada, não visa impedir a anulação no caso de ocorrer outro fundamento de acordo com a lei geral.”<sup>54</sup> Apesar de não referir expressamente a venda defeituosa como fundamento plausível de anulação, estamos em crer que o autor é receptivo ao princípio da igualdade relativamente à tutela jurídica de um comprador numa venda executiva e de um comprador numa venda privada.

Já ANSELMO DE CASTRO, defende na sua obra que “os pretendentes aos bens em execução aparecem nela exactamente na mesma posição que na venda privada e lhes deve, por isso, ser assegurada tutela em tudo igual, nem melhor nem pior, na aquisição

---

<sup>53</sup>No mesmo sentido, TEIXEIRA DE SOUSA. “O artº 913º, nº1, CC manda aplicar à venda de coisas defeituosas o regime estabelecido para a venda de coisas oneradas. Esta identidade de regimes legais da venda de coisas oneradas e defeituosas, bem como o paralelismo substancial entre ambas as situações, justifica que se possa aplicar à venda executiva de coisas defeituosas (e ao correspondente erro do comprador) o regime previsto no artº 908º (actualmente, art.º 838 do CPC) para a venda de coisas oneradas.”, in *A acção Executiva* cit., p. 397; e, ainda, REMÉDIO MARQUES, sustentando que “neste particular, a posição do adquirente não deve ser diferente da do comprador na transmissão voluntária” e, consequentemente, goza o comprador das duas hipóteses de anulação da venda previstas no art.º 908 do CPC (actualmente, art.º 838), “sem prejuízo da aplicação do regime da venda de coisas defeituosas (arts. 913º e segs. do CC) – falta de atributos ou propriedade garantidos expressa ou tacitamente pelo vendedor (...), ocultos ou aparentes.”, in *Curso de Processo* cit., p. 372

<sup>54</sup>Alerta, no entanto, que “esses outros fundamentos são de muito difícil verificação na venda executiva.”. No fundo, parece-nos que o Professor acaba por fazer referência a dois planos distintos. O plano teórico onde pugna pela admissibilidade de anulabilidade com base em outros fundamentos de anulação do negócio jurídico e, o plano pragmático, onde admite a dificuldade de verificação na venda executiva desses mesmos fundamentos. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 398

dos bens, até para melhor resultado da venda.” Todavia, opta por deixar “em aberto a questão da aplicabilidade, no compatível com a venda judicial, do que a mais se dispõe para a venda particular de coisas defeituosas nos artigos 913º e segs. do Código Civil.”<sup>55</sup>

Não podemos olvidar que a questão em concreto que ora aqui tratamos, não goza, ainda, de um tratamento exaustivo por parte da doutrina e jurisprudência nacional. Porém, não fomos, de todo, “pioneiros” quanto à problemática jurídica da nossa dissertação, como se tem vindo a fazer notar. Já VAZ SERRA havia lançado a discussão.<sup>56</sup> Assim, o autor começa por alertar para o direito comparado<sup>57</sup>, concluindo que, no nosso ordenamento jurídico, não há (não havia à data e, nos dias hodiernos, ainda não há – caso contrário a dúvida não se colocaria, pelo menos, nestes termos) disposição semelhante, ou seja, disposição que afaste expressamente a possibilidade de anulabilidade da venda com fundamento em venda judicial defeituosa. De facto, a circunstância de não existir norma expressa proibitiva, “abre portas” para o nosso entendimento (que *infra* devidamente se enunciará). Evidentemente que tal facto não constitui o fundamento único. Mas, permite “percorrer o caminho” veiculado pela interpretação e integração do direito, de forma a alcançar uma solução que se coadune com o nosso ordenamento jurídico e com critérios de justiça.

O referido Professor chama à colação o art.º 908 do CPC<sup>58</sup> (actual art.º 838), sustentando neste artigo a base legal para a anulabilidade da venda defeituosa e,

---

<sup>55</sup>ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva* cit., p. 236

<sup>56</sup>*Garantia da Evicção, dos Vícios da Coisa e dos Ónus, na Venda em Execução* in Boletim do Ministério da Justiça, Nº 95, Abril, 1960

<sup>57</sup>“o Código italiano declara expressamente que na venda forçada não tem lugar a garantia pelos vícios da coisa (art.º 2.922.º). O Código francês dispõe também que a acção pelos vícios redibitórios não tem lugar nas vendas feitas por autoridades da justiça (1649). O Código brasileiro exclui a acção nas vendas em hasta pública (art.º 1.106.º). No Código alemão, determina-se que o vendedor não responde pelos vícios quando a coisa é vendida em venda pública, com base num direito de penhor, e com a designação de penhor (§ 461.º). E o § 806.º do Código de Processo Civil, referindo-se à execução no património mobiliário, diz que o adquirente não tem direito de garantia por vícios de coisa alienada; doutrina que o § 56.º da Lei sobre hasta forçada aplica à hasta forçada de um prédio. Também o Código grego (art.º 539.º) exclui a responsabilidade pelos vícios no caso de venda por licitação obrigatória. E o Projecto franco-italiano (art.º 373.º) igualmente afasta a acção pelos vícios nas vendas judiciais, o mesmo fazendo o Anteprojecto brasileiro de Código das Obrigações, de 1941, segundo o qual, sendo a coisa alienada em leilão público, não cabe a acção redibitória, nem a de pedir abatimento no preço (art.º 114.º).” ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 15 e ss.

<sup>58</sup>“O nosso Código de Processo Civil, ocupando-se, no art.º 908.º, dos casos em que o comprador em execução pode pedir a rescisão da venda ou indemnização, prescreve o seguinte: «Reconhecendo-se, depois de feita a venda, a existência de algum ónus real que não fosse tomado em consideração e que não tenha caducado, ou que houve erro sobre o objecto transmitido ou sobre as qualidades do mesmo objecto por falta de conformidade com o que foi anunciado, pode o comprador pedir, no processo de execução, ou a rescisão da venda ou a indemnização do prejuízo que tiver sofrido».” ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 16 e ss.

recorrendo à interpretação de acordo com as suas convicções<sup>59</sup>, retira daí as devidas ilações. Destarte, VAZ SERRA depreende que só há admissibilidade de acção do comprador, com fundamento em erro sobre as qualidades do objecto, quando em causa estiver uma falta de conformidade com o que foi anunciado.<sup>60</sup> Consequentemente, refere o autor, “se o defeito da coisa não é contrário àquilo que se anunciou, o comprador não terá direito de pedir a rescisão da venda ou a indemnização do prejuízo que tiver sofrido.”

Porém, para o notável processualista, o verdadeiro problema coloca-se, exactamente, quando em causa está um vício ou falta de qualidades da coisa que não são contrários ao que foi anunciado.<sup>61</sup> Ora, questiona VAZ SERRA se “será justo que, não podendo então imputar-se negligência ao comprador, este se veja constrangido a aceitar a aquisição tal como foi feita.” Ora, questionamos nós se, nestes casos, o comprador deverá ter, ou não, tutela jurídica.

Responde o autor de forma afirmativa<sup>62</sup>, entendendo que o comprador tem, também nestes casos, protecção jurídica, porquanto “pode acontecer que os vícios não sejam facilmente reconhecíveis ou que à coisa faltem qualidades essenciais para o uso a

---

<sup>59</sup>Parece-nos, que VAZ SERRA, resolve a questão, referente à natureza jurídica da compra e venda defeituosa como se tratando de um caso de erro.

<sup>60</sup>Exemplifica o autor, “anunciou-se para venda uma coisa com determinadas qualidades; nesse pressuposto, é comprada. É justo que o comprador possa depois pedir a resolução da venda ou uma indemnização.” ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 17 e ss.

<sup>61</sup>O autor salienta esta possibilidade, uma vez que a identificação dos imóveis (em anúncios e editais) é sumária e no que toca aos bens móveis, apenas é referida a espécie respectiva. Porém, há que indagar o seguinte: será que, hoje, ainda assim é? Será que a descrição de bens móveis e imóveis ainda é feita de forma sucinta e insuficiente? Será que, mesmo que já vigore uma descrição, dos bens, mais detalhada, faça sentido continuar a levantar a mesma questão? Impõe-se reflectir um pouco sobre o assunto, uma vez que só fará sentido transpor o raciocínio de VAZ SERRA se for lógico que o mesmo continue a ter aplicação, tendo em atença a regulamentação hodierna. Ora, actualmente, e atendendo à modalidade de venda mediante proposta em carta fechada (art.º 816 e ss. do CPC), vigora a publicidade da mesma, nos termos do art.º 817 do CPC, sendo que, a referida publicidade faz-se mediante anúncio em pág. informática de acesso público e mediante edital a fixar na porta dos prédios urbanos a vender. De facto, constatamos que a publicidade em editais é provavelmente uma das formas mais antigas de dar a conhecer, ao público em geral, os actos a praticar pelos órgãos judiciais. Mais, verificamos que a identificação sumária dos bens persiste, e esta descrição sucinta e insuficiente dos bens é susceptível de contribuir para a existência de uma venda judicial defeituosa, onde que está em causa um vício ou falta de qualidades da coisa que não são contrários ao que foi anunciado. Consequentemente, o raciocínio do ilustre processualista continua a ter plena aplicação.

<sup>62</sup>Não obstante VAZ SERRA adoptar o *supra* referido entendimento, não deixa de realçar o “impressionante” número das legislações que excluem a garantia pelos vícios nas vendas executivas. ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 18 e ss.

que é destinada, excedentes à margem usual de tolerância, falta que do mesmo modo não era facilmente reconhecível.”<sup>63</sup> / <sup>64</sup>

Vejamos o que se nos afigura tecer relativamente aos entendimentos *supra* referidos.

Em primeiro lugar, constatamos que, de toda a pesquisa levada a cabo, não encontrámos um único autor que afaste expressamente a possibilidade de anulação de uma venda executiva defeituosa. Encerra também uma realidade, o facto de não existir, como se disse, no nosso ordenamento jurídico, uma norma expressa que afaste, liminarmente, a referida anulação. Não obstante, não se ter enverado por um estudo de direito comparado, não deixa de ser curioso a circunstância de existir (ou já ter existido), em ordenamentos jurídicos estrangeiros, preceitos que proíbem a anulabilidade da venda judicial com fundamento em venda defeituosa – o que não está presente (nem nunca esteve) na nossa legislação.

Passando a uma crítica mais substancial, a verdade é que apoiamos as conclusões de RUI PINTO e VAZ SERRA.<sup>65</sup> Tal como fomos apontando ao longo da tese, pugnamos

---

<sup>63</sup>Não olvidamos que o Professor é cuidadoso nas palavras que tece sobre o tema *sub judice*, fazendo notar que “na regulamentação desta matéria, algumas particularidades teriam de ser examinadas. De uma maneira geral, poderia remeter-se para a regulamentação da garantia pelos vícios no contrato de compra e venda; mas há certos aspectos que não são equiparáveis, pois, além, há um vendedor que responde pelos vícios e, aqui, há o Estado, os credores e o devedor, cuja intervenção é diferente da daquele vendedor.” Deste raciocínio depreendemos que, não obstante a subsidiariedade das regras do Código Civil, o autor admite que compra e venda e venda executiva são figuras distintas e, como tal, a remissão para o Código Civil não pode deixar de ter em conta a referida diferença e não pode contrariar “a funcionalidade estritamente processual e executiva da venda.” Tal como alerta RUI PINTO no seu manual, *in Manual da Execução* cit., p. 947

<sup>64</sup>O estudo levado a cabo pelo ilustre jurista não foi, de todo, exaustivo, não tendo tocado em todos os pontos, tantos como gostaríamos. Não obstante, o autor deixou, no que toca a esta problemática, uma proposta interessante *de jure constituendo*. Assim, “Talvez pudesse declarar-se o seguinte: *Art.º ... - Garantia dos vícios da coisa ou da falta de qualidades*. 1. Se a coisa vendida em execução tiver vício que lhe tire ou reduza notavelmente a aptidão para o fim ou fins a que se destina ou por outro modo diminua o seu valor, ou se carecer de qualidades necessárias àqueles fins, e não puder imputar-se negligência ao comprador, terá este o direito de anulação da venda, nos termos declarados para a venda voluntária (ou: de resolução da venda ou redução do preço, caso seja de admitir que não teria comprado ou teria dado um preço menor, se conhecesse o vício ou a falta de qualidades). 2. O comprador pode reclamar dos credores e do devedor a reparação do dano, quando estes tiverem tido culpa, a apreciar segundo as regras gerais de responsabilidade civil, na venda a terceiro, sem este ser advertido, de uma coisa com vícios ou sem qualidades necessárias. 3. À garantia por vícios ou falta de qualidades, na hipótese de venda em execução, são extensivas, na parte aplicável e sem prejuízo do que se determina nos parágrafos anteriores, as disposições que regem essa garantia nas vendas em geral, devendo fazer-se no processo de execução as denúncias e os pedidos, que tais disposições mencionam.”, ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 19 e ss.

<sup>65</sup>No mesmo sentido, ROMANO MARTINEZ, apesar de o autor entender que em causa está uma verdadeira compra e venda, como se viu *supra*. Assim, “daí que, designadamente o regime da invalidade da venda, em tudo o que não esteja regulamentado nos preceitos do Código de Processo Civil (...) segue o regime dos arts. 905º ss. e 913º ss.CC.”, *in Venda Executiva* cit., p. 336; Refira-se, ainda, a título de curiosidade, que o autor faz referência, no seu projecto de alteração legislativa, à aplicabilidade do regime da compra e venda

pela admissibilidade de anulação da venda executiva defeituosa. Todavia, há um aspecto que nos suscita dúvidas e, como tal, carece de ser esmiuçado. Concretizando, verificamos que os juristas acima mencionados entendem que a base legal para a anulabilidade da venda judicial com fundamento em defeito é o preceituado no art.º 838 do CPC. Considerando, que a previsão da norma é constituída por dois possíveis fundamentos, os autores prontamente integram a venda defeituosa no segundo fundamento, a que LEBRE DE FREITAS denomina como erro material (sendo o primeiro denominado de erro jurídico). Ora, admitimos que a letra do nº 1 do art.º 838 do CPC – na parte em que refere a “falta de conformidade com o que foi anunciado” – é sugestiva e apresenta-se muito idêntica à definição de defeito patente no art.º 913, nº 1 do CC, na parte onde se refere “Se a coisa vendida (...) não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor.” No entanto, levantamos a dúvida. Como é que se ultrapassa a letra da lei? O fundamento b), que ora se vem tratando, não pode ser decomposto, nem a parte do artigo onde se refere a “falta de conformidade com o que foi anunciado” pode ser utilizada de forma isolada! Queremos com isto dizer que o fundamento b) tem que ser usado e interpretado no seu todo e a “falta de conformidade com o que foi anunciado” encontra-se afecta ao “erro sobre o objecto”! Assim, como é que autores, como RUI PINTO e VAZ SERRA, ultrapassam o “crivo” da letra da lei, sendo que esta refere especificamente a figura do “erro” e não a figura da “venda defeituosa”?

A pergunta *supra* levantada tem, evidentemente, subjacente um entendimento específico relacionado com a natureza jurídica da venda defeituosa. É certo que, para os autores que entendem que a venda defeituosa deve ser tratada como um caso de erro, o que primeiramente se questionou encerra uma “não-questão”. A serem ultrapassadas as dificuldades referentes à admissibilidade da venda executiva defeituosa (como por exemplo, por não violação dos princípios do processo executivo e da finalidade da própria venda judicial, entre outras que *infra* se verá) a mesma encontrará alicerce legal no art.º 838 do CPC, mormente no erro sobre o objecto, por falta de conformidade com o que foi anunciado. Mas, deveremos dar este entendimento por adquirido? A figura da venda defeituosa deverá ser tratada como erro? Como tão bem sabemos, a doutrina diverge.

Ora, com a presente investigação, procuramos justificar juridicamente a possibilidade de anulação de uma venda executiva defeituosa. Para tal, tivemos que percorrer um caminho onde fomos sendo confrontados com algumas dúvidas. Porém, não

---

defeituosa patente no CC à venda judicial., in *Cumprimento Defeituoso, em Especial na Compra e Venda e na Empreitada*, Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas, Almedina, Coimbra, 1994,p. 529

se alcançou o *terminus* deste percurso jurídico. Bem sabemos que ainda não foram apresentados os fundamentos que sustentam a nossa posição, que tem vindo a ser paulatinamente mencionada. No entanto, a posição adoptada será devidamente tratada *infra*, após se dirimir as restantes dúvidas que se nos afiguram pertinentes. Consequentemente, as próximas páginas serão dedicadas a este último obstáculo – o de saber se a venda defeituosa pode ser tratada como sendo um caso de erro sobre o objecto, por falta de conformidade com o que foi anunciado.

### **3.2 – DA VENDA EXECUTIVA DEFEITUOSA – enquanto fundamento de anulação abrangido pelo “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”**

Concluída a etapa da interpretação histórica e teleológica da lei, constatamos que há mais premissas que carecem de análise para alcançarmos, com sucesso, a nossa conclusão.

Tal como foi *supra* referido, a letra da lei determina a possibilidade de o comprador requerer a anulação da venda com base em erro sobre a coisa transmitida (por falta de conformidade com o que foi anunciado). Ora, o obstáculo traduz-se no seguinte: poderá – ou deverá - esta venda executiva defeituosa, ser tratada como erro? E, em caso afirmativo, o obstáculo é “mais fácil de transpor”, ou seja, o pressuposto de anulabilidade, de que fala o artigo (o erro), abrange também os casos de venda executiva defeituosa e, portanto, encontrámos a base legal que procurávamos. Ou, por outro lado, o erro de que trata o preceito não abrange os casos de venda defeituosa e, como tal, o art.º 838 não é susceptível de encerrar a base legal para o comprador requerer a referida anulação.

Se esta dissertação parecia, *à priori*, uma tese mais centrada no direito formal, rapidamente invertemos o nosso primeiro “julgamento inocente”. De facto, ao longo da investigação, fomos confrontados com a inevitabilidade de “mergulhar” no direito material. Não se pode olvidar, que todos os ramos processuais carecem de “pontes” com o direito substantivo – a nossa tese não poderia ser excepção. É, exactamente, o que procuramos fazer neste ponto crítico.

Para as questões acima referidas, que remontam ao direito substantivo, cremos ter encontrado o caminho certo para desmistificar as respectivas respostas com a

contribuição do texto notável de BAPTISTA MACHADO.<sup>66</sup> O autor tece algumas considerações ao longo da sua obra sobre o acordo negocial e erro na venda de coisas defeituosas. Não tencionamos expor, na nossa tese, de forma exaustiva, toda a posição do ilustre jurista. Tão só, alguns dos argumentos que auxiliaram na formação do nosso raciocínio.

Deste modo, debatemo-nos, neste ponto, acerca da natureza jurídica da compra e venda defeituosa – questão fortemente discutida, ao longo do tempo, pela doutrina. Bem sabemos o quão complicado é dar um novo contributo, no que toca a esta matéria, já quase esgotada e tão bem esmiuçada por prestigiados autores nacionais e também estrangeiros. No entanto, não podemos “saltar este patamar”, que encerrará uma das premissas para chegarmos à nossa conclusão. Não queremos tomar partido vincado no que toca a esta problemática específica, uma vez que não deixamos expressas todas as teorias existentes sobre a compra e venda defeituosa prevista na legislação (por serem vastas e susceptíveis de constituir uma (outra) dissertação de mestrado). No entanto, a nossa investigação permitiu-nos tecer algumas considerações.

É *mister* proceder a um enquadramento da situação jurídica, de forma a elucidar as distintas compreensões perspectivadas pela doutrina, fazendo referência às mais sonantes.

De notar que o regime legal português referente à compra e venda de coisas defeituosas assenta na dicotomia venda de coisas genéricas/venda de coisas específicas. Nas palavras de TEIXEIRA DE SOUSA, à venda de coisas genéricas “são-lhe aplicáveis as regras relativas ao não cumprimento das obrigações (art. 918º CC), o que remete nomeadamente para a regulamentação constante dos arts. 790º a 812º CC.”<sup>67</sup> A dificuldade centra-se no regime relativo à venda de coisas específicas, traduzindo-se na problemática que ora nos importa.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa*, Vol. I, Scientia Iuridica, Braga, 1991, p. 31 e ss.

<sup>67</sup>MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *O Cumprimento Defeituoso e a Venda de Coisas Defeituosas in AB VNO AD OMNES*, 75 anos da Coimbra Editora, 1920 – 1995, Coimbra Editora, 1998, p. 567

<sup>68</sup>Salienta, MENEZES LEITÃO, “que esta dualidade de regimes implica disparidades de tratamento, que na prática se podem dificilmente justificar.” No entanto, o autor defende que o entendimento “de que o regime da venda específica de coisas defeituosas não se reconduz ao cumprimento defeituoso, exigindo antes um erro técnico”, encontra consagração *de jure condito*, embora não seja a melhor *de jure condendo* – “considerando que em ambos os casos se deve considerar existir incumprimento da obrigação de entrega, uma vez que, independentemente de a coisa ser específica ou genérica, o vendedor tem sempre a obrigação de a entregar em conformidade com o contrato, considerando-se existir incumprimento, sempre que se verificar alguma falta de conformidade.” Assim, L. M. TELLES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, 10ª Edição, Almedina, 2015, p. 110 e ss.; No sentido de que se trata de um erro em sentido técnico, *vide* PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1997, p. 204 e ss.

Assim, há autores que defendem que o regime da venda de bens defeituosos constitui uma especialização do regime geral do erro – na forma simples ou qualificada por dolo. Para estes juristas, tanto o regime da venda de bens defeituosos como o regime do erro não gozam de fundamentos autónomos e, portanto, o patente nos arts.º 913 e seguintes do nosso CC integra-se nos institutos jurídicos do erro e do dolo. O referido entendimento baseia-se na interpretação e conjugação de dois preceitos. A saber: o art.º 905 e o art.º 913 do CC. Concretizando, constatamos que o instituto da venda de coisas defeituosas caracteriza-se por ter em parte um regime remissivo. Esta conclusão deriva da própria epígrafe do art.º 913 do CC que remete para “o prescrito na secção precedente”. A secção que antecede à venda de coisas defeituosas corresponde à Secção V cuja regulamentação respeita à venda de bens onerados. Como tal, prevê o art.º 905 do CC a possibilidade de anular o contrato por erro ou dolo, desde que no caso se verifiquem os requisitos legais da anulabilidade. Tendo em conta o regime remissivo patente no art.º 913 do CC, a mesma regra é extensiva à venda de coisas defeituosas. O entendimento que *supra* se expôs, corresponde ao acolhimento maioritário da doutrina nacional.<sup>69 / 70</sup>

Por outro lado, há quem conceba o regime da venda de coisas defeituosas como um caso de incumprimento contratual, como é o caso de ROMANO MARTINEZ.<sup>71</sup> Nesta sequência, o ilustre civilista defende que “os pressupostos e o regime do erro e do cumprimento defeituoso são diversos e não há que confundir as duas figuras. Sempre que o engano incidir sobre a identidade ou sobre a substância do objecto do negócio jurídico, aplica-se o regime geral do erro; inversamente, se há um equívoco com respeito à qualidade daquele tipo de bem, o chamado *error in qualitate*, encontram aplicação as regras do cumprimento defeituoso.” Consequentemente, conclui o autor que “(...) não deve ser estabelecida qualquer relação entre a alienação de coisa defeituosa e o erro acerca

---

<sup>69</sup>Neste sentido, TEIXEIRA DE SOUSA. “O direito português caracteriza-se, em resumo, por atribuir à violação da garantia sobre as qualidades da coisa consequências distintas do incumprimento ou do cumprimento defeituoso. Esta situação, que em grande medida só é compreensível por razões e tradições histórico-dogmáticas, pode ser criticável numa perspectiva *de iure condendo*, mas é a que realmente corresponde ao direito vigente.”, in *O Cumprimento* cit., p. 569

<sup>70</sup>Para esta doutrina, o que se verifica é “a existência de um concurso virtual entre a norma relativa ao erro sobre as qualidades e as normas que regulam a garantia por vícios da coisa, e dirimem tal concurso conferindo prevalência a estas últimas normas, com fundamento em que a regulamentação por elas estabelecida tem carácter especial. Para estes autores, a *facti-species* do vício redibitório não passa duma variante da *facti-species* geral do erro, na qual perfeitamente se integra.” Assim, JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 50

<sup>71</sup>PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit.

do objecto da compra e venda, como se poderia eventualmente induzir dos artºs 905º e 913º.”<sup>72</sup>

Mais, ainda há quem entenda, que a referida figura de compra e venda defeituosa consubstancia um regime *sui generis*, tal como sufraga BAPTISTA MACHADO<sup>73</sup>. Ora, de acordo com este entendimento, a problemática em análise configura “um erro sobre a base do acordo relativo à especificação do objecto, verificado no momento em que simultaneamente se conclui e se faz aplicação do negócio.” Como tal, o que se verifica é “um fenómeno de divergência entre o negócio (como norma) e a realidade, capaz de interferir com a possibilidade, ou com a exigibilidade, de um cumprimento pontual (perfeito).”<sup>74</sup>

Como já referimos, saber se um dos fundamentos plasmado no art.º 838 do CPC abrange os casos de venda executiva defeituosa, encerra o *busílis* da nossa dissertação.

Nos termos do acima exposto, cumpre proceder a um breve estudo comparativo do regime de venda de bens defeituosos e do regime geral do erro.

O ponto de partida para iniciar este estudo comparatístico será procurar saber se as consequências jurídicas previstas nos arts.º 913 e ss. do CC “podem considerar-se como consequências fundadas nos vícios da vontade do erro e dolo”<sup>75</sup> e, deste modo, concluir se tanto o regime geral do erro como o regime da compra e venda defeituosa têm o mesmo fundamento ou se, por outro lado, têm fundamentos autónomos.

O primeiro aspecto a considerar reporta-se ao direito de anulação presente em ambos os regimes. Porém, uma distinção carece de ser feita. A saber, a distinção entre relevância legal e relevância negocial. Seguindo a linha de pensamento de BAPTISTA

---

<sup>72</sup>PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 515

<sup>73</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 105 e ss.

<sup>74</sup>BAPTISTA MACHADO refere, na sua obra, a forma como configura o regime da venda de coisas defeituosas na legislação Portuguesa. Assim, caracteriza-o como sendo um regime misto, justificando que “ao lado duma consequência própria do regime do erro, a anulação (...), aparecem consequências próprias (...) do regime do incumprimento: a redução do preço, a reparação ou substituição da coisa e a indemnização dos danos emergentes do contrato em caso de anulação por simples erro (estas duas últimas apenas se verificando se o vendedor não mostrar que desconhecia sem culpa o defeito da coisa).” O autor entende que a segunda ordem de consequências “só pode entender-se partindo do suposto de que existia da parte do vendedor a obrigação de prestar uma coisa sem defeito, de que as qualidades próprias das coisas daquele tipo e essenciais à sua destinação económica são qualidades devidas.” E, assim, afasta a possibilidade de existência “de um erro que tenha afectado o conteúdo do negócio querido pelo comprador, de um erro que tenha impedido a validade daquela fórmula ou norma contratual de que o comprador fiou a tutela do seu interesse.” Consequentemente, o ilustre civilista salienta que a remissão feita no art.º 913 para os arts.º 247 e 251º, todos do CC, não pode querer significar que esteja perante a figura do erro em sentido técnico e, da mesma maneira, da letra da lei deveria constar que o contrato é anulável quando se verificarem os requisitos da anulabilidade por erro, em detrimento de que o contrato é anulável por erro. Para mais desenvolvimentos vide JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 107 e ss.

<sup>75</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 32 e ss.

MACHADO, estamos perante normas de relevância legal quando é a própria lei que fixa os seus pressupostos e traça as respectivas consequências jurídicas, não se encontrando na dependência da autonomia das partes. Neste caso a norma legal em causa caracteriza-se por ser uma norma material ou directa. Pelo contrário, quando os efeitos produzidos foram modelados pela autonomia privada, encontramos-nos no domínio da relevância negocial. Melhor concretizando, a lei apenas reconhece os “critérios normativos estabelecidos pelas convenções das partes que materialmente decorrem das estipulações negociais.”<sup>76/ 77</sup> O negócio jurídico produz efeitos que são definidos por ele próprio, ou seja, definidos pela autónoma privada. Neste caso, a norma legal que reconhece os efeitos produzidos caracteriza-se, não por ser, naturalmente, uma norma material ou directa, mas sim uma norma remissiva ou norma de segundo grau. No fundo, existem dois tipos de normas em íntima conexão: a norma de reconhecimento e a norma material.<sup>78</sup>

Esta delimitação entre relevância legal e relevância negocial assume a máxima importância para compreendermos os alicerces dos dois regimes em causa. Desde logo, permite-nos afirmar que a relevância presente no regime geral do erro é legal, pois a norma que confere o direito de anulação do negócio não se encontra na disponibilidade das partes, ou seja, não tem carácter dispositivo. Ora, assim sendo, que tipo de relevância está subjacente ao regime da compra e venda defeituosa? O direito de anulação do negócio terá o mesmo fundamento – a mesma relevância – existente no regime geral do erro? Como refere BAPTISTA MACHADO, não parece que assim seja.

Porém, para alcançarmos a resposta para a questão *supra* mencionada, um raciocínio carece de ser feito *à priori*. O primeiro ponto que se impõe esclarecer será, então, a determinação do que se entende por vício ou defeito da coisa. Como tal, será “vício ou defeito da coisa a falta das qualidades próprias das coisas do mesmo tipo que, de conformidade com um acordo expresso ou tácito, aquela coisa concreta deveria possuir.”<sup>79</sup> Consequentemente, segundo esta definição, o que se verifica é uma falta de conformidade da coisa com o conteúdo do acordo negocial das partes.<sup>80</sup> Assim, não

---

<sup>76</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 37 e ss.

<sup>77</sup>Note-se que o facto de o conteúdo negocial poder resultar de normas de carácter supletivo em nada altera a sua integração no campo da relevância negocial. Como sabemos, as regras supletivas são, precisamente, subsidiárias por ser susceptível o seu afastamento pela autónoma privada. A decisão do seu não afastamento encontra-se alicerçada na vontade material das partes.

<sup>78</sup>Atenção, não é a própria norma de segundo grau que tem relevância negocial. Tal como a nomenclatura indicia, a norma remissiva reconhece a relevância negocial que está patente na estipulação negocial das partes, funcionando esta última como norma material.

<sup>79</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 33 e ss.

<sup>80</sup>Note-se que a definição de vício referida não é mais do que o que já resulta da própria letra da lei. Nos termos do nº1 do art.º 913 do CC, a coisa vendida sofrerá de vício se “não tiver as qualidades asseguradas

estaremos a cometer uma falácia se, desta definição de vício, concluirmos que o comprador tem direito à coisa com as qualidades inerentes às coisas do mesmo tipo, ou seja, o comprador tem direito a que a coisa possua aquelas determinadas qualidades.<sup>81</sup> E a falta das referidas qualidades, importam a existência de um vício. E, a existência deste vício da coisa, acarreta os respectivos efeitos e consequências jurídicas. Não obstante, a questão continua por responder. A saber: qual a natureza em causa dos referidos efeitos e respectivas consequências jurídicas.

Continuando esta linha de pensamento, caminhamos, assim, para o segundo ponto do nosso raciocínio. Não se olvide qual é o direito em análise, bem como o respectivo fundamento – o direito de anulação. Sem querer dispersar, veja-se o seguinte: nos termos dos art.º 913 e seguintes do CC, constatamos que alguns dos direitos<sup>82</sup> de que goza o comprador não têm, de forma indubitável, o seu fundamento no regime geral do erro. O fundamento destes direitos é o próprio contrato negocial, é o próprio conteúdo negocial estipulado pelas partes e, como tal, estar-se-á perante efeitos jurídico-negociais.<sup>83</sup>

Face ao *supra* exposto, poder-se-á retirar a mesma conclusão no que concerne ao direito de anulação patente na compra e venda defeituosa? Como refere BAPTISTA MACHADO, “o vendedor é em alguma medida responsabilizado pelas qualidades da coisa vendida” e, como tal, “também o direito de anulação por erro ou dolo a que se referem os artigos 905º e 913º (este por remissão para aquele) não representa um simples «direito de arrependimento», não representa uma espécie de «contradireito» dirigido contra a validade de um determinado conteúdo negocial objectivamente válido, como acontece no típico direito de anulação fundado em erro”.<sup>84</sup>

---

pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim”. Prescreve, ainda, o nº 2 do mesmo artigo do diploma já referido, que “quando do contrato não resulte o fim a que se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria.” (sublinhado nosso)

<sup>81</sup>BAPTISTA MACHADO faz referência, na sua obra, ao entendimento de BARCELONA. Assim, “tratando-se de qualidades essenciais à destinação económica da coisa, devem considerar-se implícitas no regulamento negocial, em virtude da norma, senão do próprio acordo.”, JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 38

<sup>82</sup>Veja-se o direito à reparação ou substituição da coisa patente no art.º 914 do CC, ou o direito à redução do preço à luz do art.º 911, *ex vi* do art.º 913, ambos do CC, ou, ainda, o direito de indemnização em caso de simples erro nos termos do art.º 915 do CC.

<sup>83</sup>Em detrimento do que se sucede com o regime geral do erro, que, como já vimos, atendendo à relevância legal subjacente, tem efeitos puramente legais.

<sup>84</sup>Saliente-se que BAPTISTA MACHADO concebe o direito de anulação, no regime geral do erro, na sua própria substância intrínseca, como uma verdadeira *exceptio*, realçando que este entendimento só se compreende tendo presente a distinção entre relevância legal e relevância negocial. Como já referimos *supra*, a delimitação da distinção em causa permite perceber que a relevância patente no regime geral do erro tem carácter legal e, como tal, o preceito que permite a anulabilidade do negócio ao errante, com fundamento em erro, não é dispositivo (não obstante a natureza de verdadeira *exceptio* do direito de anulação). JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 36 e ss.

Como tal, quando questionámos há pouco qual o tipo de relevância que estará subjacente ao regime da compra e venda defeituosa, bem como se o direito de anulação do negócio terá o mesmo fundamento existente no regime geral do erro, de acordo com a linha de pensamento expressa, constatamos que o direito de anulação do negócio no regime da compra e venda defeituosa encerra um direito baseado no conteúdo do negócio, consubstanciando, assim, um efeito jurídico-negocial.

Para uma melhor compreensão, “ou o negócio vale com um sentido diferente daquele que corresponde à vontade que o comprador efectivamente quis manifestar, e temos um problema de erro; ou ele vale com o sentido correspondente à vontade real do comprador, constituindo as próprias qualidades típicas da coisa objecto do acordo e entrando, portanto, essas qualidades a fazer parte da própria consequência jurídica negocial (como qualidades devidas).”<sup>85</sup> De acordo com esta realidade, seria absurdo atribuir ao comprador um direito à anulação do contrato por erro, (no seu sentido técnico). Ora, fundamenta o nobre jurista, “se o contrato vale com o sentido que foi efectivamente querido pelo comprador, seria na verdade um contra-senso (...) conceder ao comprador um direito de anulação por o contrato não corresponder à sua vontade real. Pois se ele corresponde a essa vontade...”<sup>86 / 87</sup>

Face ao *supra* exposto, já nos encontramos em jeito de concluir que o “erro” e a “compra e venda defeituosa” consubstanciam figuras diversas com fundamentos autónomos. Neste sentido, BAPTISTA MACHADO e ROMANO MARTINEZ.<sup>88</sup> Não obstante cada um dos autores convergir neste ponto, as correspondentes posições divergem noutros, como já referimos e como podemos constatar através de uma cuidada leitura das respectivas obras.

Ora, neste ponto, retomamos a questão. Se para a doutrina maioritária – que configura a compra e venda defeituosa como um caso de erro em sentido técnico – a letra do art.º 838 do CPC, não apresenta qualquer obstáculo a abranger a venda executiva

---

<sup>85</sup>JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 45

<sup>86</sup>O mencionado Professor, embrenhado nesta complexa temática, avoca outras problemáticas que entende encontrarem-se em estreita conexão com aquela, mormente a relação entre a interpretação e o erro na teoria do negócio jurídico. Para mais desenvolvimentos *vide* JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa* cit., p. 50 e ss.

<sup>87</sup>Num sentido diverso, quanto à interpretação desta referência legislativa, mormente a parte final do art.º 905 do CC “desde que no caso se verifiquem os requisitos legais de anulabilidade.” *vide* PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 294 e ss.

<sup>88</sup>“Assim, o erro diz respeito à formação da vontade, à representação da realidade no momento da celebração do negócio jurídico; enquanto que o cumprimento defeituoso é posterior, verifica-se na fase de execução do contrato.”, *in* PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 38

defeituosa. Interrogamos, se a mesma conclusão será alcançada pelos autores que se afastam desta concepção?<sup>89</sup>

A resposta é afirmativa, mas lançando mão de fundamentos diferentes. Assim, afasta-se a interpretação *stricto sensu* da figura do “erro” patente no art.º 838 e recorre-se a uma interpretação *lato sensu* da figura do “erro”. Nas palavras de ROMANO MARTINEZ, “partindo da noção de erro em sentido amplo, podem distinguir-se três variantes.” A saber, o *error in corpore*, o *error in substantia* e o *error in qualitate*. Tendo em conta a definição de cada variante, conclui o autor que “o erro em sentido técnico só existe nas duas primeiras situações, sendo o *error in qualitate* um caso de cumprimento defeituoso.”<sup>90</sup> Consequentemente, temos em crer que o legislador não empregou a expressão “erro”, tão-só, com o seu significado técnico-jurídico que a doutrina mais qualificada dá a esta expressão, mas também por forma a abranger o seu sentido mais amplo, como o integra a compra e venda defeituosa.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup>Não se esqueça, no entanto, que no entender de ROMANO MARTINEZ, o fundamento legal de anulação da venda executiva defeituosa é o próprio regime previsto no CC, tomando como base o facto de o autor configurar a venda executiva como uma verdadeira compra e venda, como *supra* se disse.

<sup>90</sup>PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 41

<sup>91</sup>Todavia, não se olvide o facto de o legislador, nas mais variadas vezes, recorrer ao emprego de expressões no CPC cujo significado não é *ipsis verbis* o que se retira da interpretação das mesmas expressões do CC.

## IV – POSIÇÃO ADOPTADA

Após profunda reflexão de tudo quanto se disse, consideramos o seguinte: a tutela jurídica do comprador, em sede de venda executiva, deverá abranger – e, atendendo também a critérios de justiça no caso concreto – a anulabilidade da venda judicial defeituosa. Esta é a nossa posição.

De modo a explicar o nosso entendimento, ir-se-á analisar a argumentação que é utilizada para afastar a possibilidade de anulabilidade de uma venda executiva defeituosa. Assim, poder-se-á arguir o seguinte: 1) o facto de se admitir a anulabilidade da venda executiva com fundamento em venda defeituosa é susceptível de pôr em risco a estabilidade das vendas em execução, havendo necessidade de assegurar-lhes estabilidade e segurança;<sup>92</sup> 2) a circunstância de se possibilitar aos possíveis compradores a faculdade de examinarem os bens, antes de os adquirirem;<sup>93</sup> 3) a particular estrutura da venda executiva, ou seja, estando em causa uma venda forçada e, conseqüentemente, estando em falta “aquele nexó directo de voluntariedade que pode tornar imputável ao vendedor a mesma transferência (...) é praticamente oportuno que a garantia por vícios ocultos”<sup>94</sup> seja excluída; e, ainda, 4) por razões de ordem prática, sendo que o afastamento da anulabilidade é susceptível de estimular os adquirentes às vendas judiciais, “assegurando-lhes a máxima estabilidade possível do relativo acto de transferência.”<sup>95</sup> Ora, vejamos se, do nosso ponto de vista, algum dos fundamentos tem colhimento.

No que toca ao argumento 1), cumpre analisar o seguinte: como sabemos, o direito, que vigora no nosso ordenamento, de uma execução forçada – seja relativo às obrigações pecuniárias, como nas obrigações de entrega de coisa certa ou de prestação de facto – “constitui a mais intensa garantia geral das obrigações.”<sup>96</sup> Uma vez desencadeado o processo executivo e, mais concretamente, ultrapassada a fase da penhora, “estão os bens em condições de segurança para se passar ao pagamento forçado da quantia devida pelo executado.”<sup>97</sup> Conseqüentemente, a entrega do produto da venda dos bens

---

<sup>92</sup>ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 17

<sup>93</sup>Nota de Rodapé 92

<sup>94</sup>Retiramos o referido argumento de uma nota de rodapé integrante do estudo de VAZ SERRA, a propósito da argumentação que levou o legislador italiano a declarar expressamente que na venda forçada não tem lugar a garantia pelos vícios da coisa (art.º 2.922.º). ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 17

<sup>95</sup>Nota de Rodapé 94

<sup>96</sup>J. P. REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo* cit., p. 13 e ss.

<sup>97</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução* cit., p. 910 e ss.

penhorados constitui uma das vias executivas – a forma de pagamento mais importante do ponto de vista prático – para satisfazer o credor exequente com a quantia exequenda. É, assim, chamada à colação a figura da venda executiva, constituindo “um único evento gerador de eficácia” e sendo definida como “a transmissão forçada do direito penhorado a título oneroso.”<sup>98</sup> Interroga o leitor, onde se quer chegar com este sucinto enquadramento? Tão-só, às características típicas da venda executiva, mormente, pretendendo-se fazer realçar aqui, o princípio da instrumentalidade<sup>99</sup> da venda em relação à própria acção executiva. A acção executiva tem, naturalmente, um fim, um objectivo último. Esta “é um processo funcionalmente direccionado para satisfazer, de forma coerciva se tal se afigurar como necessário (...) o crédito do exequente.” Como tal, “a afectação do processo executivo a uma finalidade concretamente definida conduz a que todos os actos que se desenrolem no seu âmbito tenham sempre como objectivo último a satisfação do credor.”<sup>100</sup> Dentro deste esquema, e atendendo aos princípios da instrumentalidade da venda executiva e da funcionalidade do próprio processo executivo, compreende-se que, em causa, não está uma venda comum mas, sim, uma venda que se integra num processo, com um fim específico e que tem que obedecer a um procedimento previsto na lei processual, não obstante ser-lhe aplicável, subsidiariamente, as regras do CC – quando não contrariem a referida funcionalidade estritamente processual e executiva da mesma. Ora, também se alcança o motivo pelo qual tanto o processo executivo, como a venda judicial, carecem de estabilidade e segurança.<sup>101</sup> Assim, destaca RUI PINTO. Não obstante, o autor defenda que a venda judicial não consubstancia um contrato mas, uma transmissão executiva – entendimento que não acompanhamos, como já referimos – julgamos que tem plena aplicação, quando o mesmo refere que a venda executiva “não pode ser sujeita à instabilidade (limitada é certo) que o regime civil da declaração negocial acarreta.” Consequentemente, “os regimes gerais civis não podem

---

<sup>98</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução* cit., p. 946

<sup>99</sup>“a venda executiva como modo de transformar determinado património numa quantia pecuniária, suficiente para satisfazer o credor, sendo utilizada instrumentalmente no âmbito do processo de execução.”, Assim, PEDRO BARRAMBANA SANTOS, *Contrato de Compra* cit., p. 503

<sup>100</sup>PEDRO BARRAMBANA SANTOS, *Contrato de Compra* cit., p. 502

<sup>101</sup>Desde logo, por motivos de celeridade. De facto, há o maior interesse em dirimir o litígio, com a maior brevidade e eficácia, alcançando, assim, a satisfação do credor exequente. Por outro lado, os custos do próprio processo executivo. Cumpre, também, fazer referência à posição do executado quando confrontado com a anulação da venda judicial. Ora, o executado, quando sujeito a uma venda forçada, não deixa, por isso, de merecer a estabilidade e segurança da própria venda, tendo, o mesmo, o máximo interesse na mínima afectação do seu património, aquando da satisfação do credor exequente. Destarte, a estabilidade e a segurança encerram corolários dos princípios da celeridade e economia processual, princípios que também vigoram no processo executivo.

ser aplicados, sem consideração dos princípios públicos do processo civil e da venda executiva.”<sup>102</sup>

Todavia, não se pode ignorar “a outra face da moeda”. Tudo quanto *supra* se disse, compreende-se e acompanha-se. No entanto, toda a regra comporta excepção. Se é certo que a venda executiva e, naturalmente, o próprio processo executivo devem pautar-se por regras de segurança e estabilidade, também é certo que, figurando na venda um terceiro adquirente/comprador, este merece tutela jurídica. Os princípios da segurança e estabilidade do processo executivo não são absolutos e, tanto não o são, que o legislador consagrou determinadas normas que regulam os casos de invalidade da venda – art.º 838 e ss. do CPC. A protecção do comprador também foi querida pelo legislador. Assim, os fundamentos constantes do art.º 838, que visam a tutela do adquirente, revelam que nestes casos existem valores que prevalecem sobre a estabilidade e segurança da venda e do processo executivo.

Ora, se assim é, não nos parece que o argumento 1) possa, sem mais, proceder. Em primeiro lugar, não se demonstrou a razão pelo qual um comprador em erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, mereça tutela jurídica, tendo assim direito a requerer a anulação da venda e um comprador, alvo de uma venda judicial defeituosa, não goze da mesma protecção. No limite, não se demonstrou qual o fundamento para atribuir a estes dois casos, mercedores de tutela jurídica, tratamento diferente.

Mais, se a vontade do legislador fosse a de excluir liminarmente a possibilidade de anulabilidade com fundamento em venda defeituosa, o mesmo tê-lo-ia (ou deveria tê-lo) feito, recorrendo a uma norma expressa excludente dessa possibilidade.<sup>103</sup> Não tendo levado a cabo a referida conduta, resta-nos recorrer a normas interpretativas de modo a aferir qual a *ratio* e extensão do fundamento “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”, mormente, procurar saber se o erro também abrange os casos de venda defeituosa. Tal raciocínio foi exposto parágrafos acima, para o qual remetemos. No entanto, não se pode deixar de considerar o seguinte. Seja qual for o entendimento que se adopte, no que tange à natureza jurídica da venda defeituosa, o

---

<sup>102</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução* cit., p. 967

<sup>103</sup>Não se olvide, que na presente dissertação não se levou a cabo um estudo de direito comparado. No entanto, não deixa configurar um aspecto interessante e, bem assim, de suscitar a nossa curiosidade o facto, já *supra* mencionado, de figurar em legislação estrangeira, (ou pelo menos, na que vigorava à data da obra de VAZ SERRA – a saber, 1960), normas que excluem a protecção do comprador por vendas defeituosas, quando em causa esteja uma venda forçada. Para mais desenvolvimento, *vide* nota de Rodapé 57

resultado final, para o que ora nos importa, é o mesmo. Concretizando, se se configurar a venda defeituosa como um caso de “erro”, não há dúvida que o fundamento plasmado no artigo abarca a venda judicial defeituosa. A própria letra da norma aponta nesse sentido – quando refere “falta de conformidade com o que foi anunciado”. E, por isso, grande parte da doutrina define, prontamente, que o erro material se decompõe em erro sobre a identidade da coisa e erro sobre a qualidade da coisa transmitida. Por outro lado, se não se tratar a venda defeituosa como sendo um caso de “erro”, a problemática também é ultrapassada recorrendo a uma interpretação *lato sensu* da expressão “erro” utilizada, no art.º 838 do CPC, pelo legislador, como já foi *supra* explanado. E, nestes termos, o argumento 1) não procede.

No que diz respeito ao argumento 2), referente à faculdade, concedida aos possíveis compradores, de examinarem os bens, antes da respectiva aquisição, cumpre aferir se o mesmo é atendível. Ora, este argumento é um pouco falacioso. Vejamos o porquê desta afirmação, recorrendo a uma das modalidades de venda – a venda mediante propostas em carta fechada (art.º 811/1 a) e art.º 816 e ss., ambos do CPC). À luz do consignado no art.º 818 do referido diploma<sup>104</sup>, vigora uma obrigação de mostrar os bens. Destarte, “o depositário é obrigado a mostrar os bens a quem pretenda examiná-los, podendo este fixar as horas em que, durante o dia, faculta a inspecção e devendo o agente de execução indicá-las no anúncio e no edital da venda.” Impõe-se questionar, evidentemente, qual é a medida desta obrigação que impende sobre o depositário<sup>105</sup>, nomeadamente quando, dada a circunstância do caso concreto, se mostre excessivamente oneroso, para o depositário, cumprir esta obrigação. Bem como, a medida da obrigação de examinar que recai sobre o potencial comprador. Não obstante, conseguirmos configurar algumas situações em que o próprio comprador não tem a possibilidade de examinar o bem, sem que isso proceda da sua vontade, decidimos explorar aqui outra via, que evidencia de forma ainda mais premente o falecimento do argumento 2). Referimo-nos aos casos em que o comprador examina efectivamente o bem, todavia, não se apercebe que existe um defeito. Note-se que aludimos aos casos em que o comprador não se apercebe, não por ter actuado com negligência, mas, porque em causa estava um defeito

---

<sup>104</sup>Preceito que, *ex vi* do art.º 811/2 do CPC, se aplica às restantes modalidades de venda, com as necessárias adaptações.

<sup>105</sup>Note-se que o próprio executado pode figurar como depositário dos bens penhorados.

oculto.<sup>106</sup> Nas palavras de ROMANO MARTINEZ, “o defeito oculto é aquele que, sendo desconhecido do credor, pode ser legitimamente ignorado, pois não era detectável através de uma exame diligente.”<sup>107</sup> Assim, retomamos à problemática levantada por VAZ SERRA!<sup>108</sup> Ora, seria absurdo se nestes casos não se permitisse a anulação da venda executiva por a mesma ser defeituosa, ainda que o comprador tenha examinado o bem, antes de o adquirir! E, como tal, o argumento 2) também não pode proceder.

Relativamente ao fundamento 3), não se vislumbra o motivo pelo qual a particular estrutura da venda executiva deverá excluir a anulação por venda defeituosa, diminuindo assim, consideravelmente, a tutela do comprador. Repetimos a argumentação mencionada no fundamento 1) e remete-se para as considerações iniciais, bem como para as referentes à natureza jurídica da venda executiva. Concretizando, a especial estrutura da venda executiva, sendo característico o facto de se tratar de uma venda forçada, permite-nos concluir que esta goza de uma natureza jurídica distinta da venda privada. Todavia, a sua especial estrutura não exclui a sua configuração como um contrato especial de compra e venda, ainda que com características de direito público, à qual é aplicável, subsidiariamente, as regras do CC, em tudo o que não contrarie a sua especial natureza, bem como os princípios que a regem. Nem, tão pouco, pode ignorar a posição em que aparece os pretendentes aos bens em execução! Sendo que, tal como afirma ANSELMO DE CASTRO, “aparecem nela exactamente na mesma posição que na venda privada e lhes deve, por isso, ser assegurada tutela em tudo igual (...) na aquisição dos bens, até para melhor resultado da venda.” De facto, da perspectiva da protecção jurídica do comprador, no que respeita à venda defeituosa, a venda executiva e a venda privada não podem divergir, sob pena de se alcançarem, do ponto de vista do caso concreto, resultados injustos, que não se compadecem com a realidade prática em que estamos inseridos. Como tal, consideramos que o fundamento 3) também não procede.

---

<sup>106</sup>Deve-se atender à interpretação que deve ser feita do erro do art.º 905 do CC. Como tal, ROMANO MARTINEZ entende que “a referência feita no art.º 905 ao erro, deve ser interpretada no sentido de ser só relevante o vício desconhecido.”, in *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 201 e ss.

<sup>107</sup>“De modo inverso, sempre que a desconformidade se pode detectar mediante um exame diligente, o defeito é aparente. (...) Todavia, mesmo quando o defeito é aparente, se o devedor garantiu a sua inexistência ou o encobriu, o vício deverá ser considerado como oculto. Por último, o defeito conhecido corresponde aos vícios ocultos que foram revelados ao credor, tanto pela contraparte, como por terceiro, ou de que ele se apercebeu pela sua perícia. Mas, para o defeito ser conhecido, não basta uma vaga informação de desconformidade, torna-se necessário que o comprador (...) tenha ficado ciente da gravidade da situação.”, Assim, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso* cit., p. 202 e ss.

<sup>108</sup>Note-se, na esteira do que é sufragado por VAZ SERRA, que a letra da lei “falta de conformidade com o que foi anunciado” não pode configurar um impedimento para não incluir o defeito oculto (por o mesmo não comportar um vício ou falta de qualidade da coisa que não seja contrário ao que foi enunciado). *Vide* nota de Rodapé 61

Por fim, resta-nos aferir se ao fundamento 4) se pode atribuir algum “fundo de verdade”. E, adiantamos já, que tal argumento não pode, de todo, proceder. Ora, diminuir a tutela do próprio comprador estimula os adquirentes às vendas judiciais? Salvo melhor opinião, o nosso entendimento é, precisamente, o contrário. Quanto maior for a protecção jurídica conferida ao comprador, mais este se sentirá seguro em figurar como adquirente numa venda executiva, comprando um bem fruto de uma venda forçada. Se assim não fosse, só se estaria a dissuadir os potenciais compradores à venda executiva, circunstância que deve ser evitada, e a promover o referido “espírito de oportunidade”, de ver no processo de execução a possibilidade de adquirir bens por preços cada vez mais baixos comparativamente com o valor de mercado. Como se procurou explicar, em notas introdutórias, tal compreensão deve ser invertida, pois em nada contribui para a segurança e confiança do próprio sistema de venda judicial e executiva. Mais, é susceptível de prejudicar o executado<sup>109</sup>, já que quanto menor for o valor resultante da venda do bem penhorado, mais património terá que responder para solver a dívida exequenda. De facto, RUI PINTO sintetiza um pouco a realidade que acabamos de ilustrar. O autor refere na sua obra que “na realidade, o regime civil comporta aspectos que supõem uma igualdade entre os interesses das partes, que nos parece postergada por um *favor creditoris*, compensado pelo baixo valor de aquisição executiva dos bens. Em suma: quem compra executivamente, compra com risco.”<sup>110</sup> Assim, ainda que estejamos a ser muito ambiciosos e que a perfeição seja uma utopia, tal compreensão deveria ser alterada.

Existe, ainda, uma outra consideração que gostaríamos de tecer relativamente a este último argumento. Traduz-se no facto de não se compreender a *ratio* para a diferença de tratamento entre um comprador em erro sobre a coisa transmitida e um comprador alvo de uma venda judicial defeituosa, nesta perspectiva de aliciar os adquirentes a comprar bens em execução. Não se pode olvidar que o legislador não descurou a tutela do comprador. Todavia, consagrou um preceito próprio, especial em relação ao disposto no CC, tal como resulta das regras de integração e interpretação do Direito – assim se deduz do art.º 838 do CPC. Consequentemente, é nesse mesmo diploma onde se devem procurar os requisitos e efeitos do erro sobre o objecto. O que se quer significar é o seguinte: tal como *supra* se referiu, o art.º 838 do CPC dispensa o requisito da “essencialidade para o declarante e o seu conhecimento ou cognoscibilidade pelo declaratório”, bastando que “a

---

<sup>109</sup>E, ainda, como se disse *supra*, exequente e credores reclamantes.

<sup>110</sup>RUI PINTO, *Manual da Execução* cit., p. 967

identidade ou as qualidades do bem vendido diverjam das que tiverem sido anunciadas”<sup>111</sup> – diferenciando-se, assim, do regime geral da anulação do negócio jurídico por erro (art.º 257 e 251º do CC). Ora, faria algum sentido que o legislador tivesse, por um lado, facilitado a prova ao comprador em erro – dispensando-o da prova de requisitos acessórios respeitantes ao processo de formação psicológica da sua vontade – e, por outro, tivesse querido excluir a possibilidade de anulação de uma venda judicial defeituosa, com o fundamento de garantia de estabilidade? A resposta só pode ser negativa. Acresce que estes mecanismos de tutela se encontram na exclusiva disponibilidade do comprador, cabendo ao mesmo decidir se os deve, ou não, acionar. Por todos os motivos acima elencados, o fundamento 4) não pode proceder.

Face ao *supra* exposto, não vislumbramos motivos pelos quais se deve afastar a possibilidade de anulabilidade de uma venda executiva com fundamento em venda defeituosa, antes pelo contrário, como se procurou demonstrar. Defendemos, assim, esta possibilidade, tendo como base legal, o art.º 838/1 do CPC, mormente, “o erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”, e sendo-lhe aplicável a estatuição prevista no preceito mencionado. A saber: a anulação e indemnização<sup>112</sup>. Salvo melhor opinião, esta é a solução que entendemos ter sido querida pelo legislador, sendo também a que melhor se coaduna com a realidade prática e a justiça no caso concreto.

---

<sup>111</sup>JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A acção executiva* cit., p. 396

<sup>112</sup>Quanto à indemnização, reconhecemos que enforma uma problemática que merecia a mais cuidada e pormenorizada atenção, no entanto, por razões óbvias, que nos limitam a esmiuçar o tema da nossa dissertação com a dignidade que lhe é devida, não nos é oportuno abordar, aqui, a questão. Todavia, note-se que a responsabilidade pelos vícios no caso de venda em execução encontra-se dependente da regulação da responsabilidade pelos vícios no contrato de compra e venda. Neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, *Garantia da Evicção* cit., p. 19

## V – CONCLUSÃO

O tema escolhido para a presente dissertação – a anulabilidade de uma venda executiva defeituosa – consubstanciou um assunto jurídico complexo, como se procurou demonstrar.

Primeiramente, afigurou-se-nos necessário encontrar uma justificação para o tratamento da referida problemática, sendo, assim, obrigados a abordar a questão prévia da natureza jurídica da venda executiva. De facto, urgiu a análise desta questão preliminar, uma vez que, caso se concluísse que a venda executiva consubstanciava uma típica compra e venda, tal qual regulada no CC, o tema não seria colocado nestes termos. A base legal estaria encontrada, pois seria o próprio CC. Assim, entendeu ROMANO MARTINEZ.<sup>113</sup>

Porém, as convicções que se formaram ao longo desta investigação e após aturado estudo, permitiram-nos aderir a um outro entendimento, circunstância que possibilitou que a problemática do tema escolhido se mantivesse.

Note-se, que o que verdadeiramente interessava à nossa tese era, tão-só, excluir as concepções privatísticas. Uma vez afastada a posição que equipara a venda executiva à venda privada, encontramos caminho para debater se uma venda em execução é susceptível de ser anulada com fundamento em venda defeituosa. E, em caso afirmativo, procurar saber qual a respectiva base legal.

Tendo em conta tudo quanto se disse relativamente à natureza jurídica da venda executiva, para o qual remetemos, adoptamos a posição que concebe a venda executiva como sendo um contrato especial de compra e venda, com características de direito público, na esteira de LEBRE DE FREITAS.<sup>114</sup>

Seguidamente, procedemos à interpretação do art.º 838 do CPC. A análise do referido preceito permitiu-nos formular a pertinente questão de saber, se o fundamento “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado” é susceptível de abranger a venda defeituosa.

Tendo-se procurado esmiuçar o entendimento da doutrina nacional, com o intuito de encontrar resposta à interrogação *supra* levantada, constatou-se que grande parte dos

---

<sup>113</sup>Vide nota de Rodapé 20

<sup>114</sup>Vide nota de Rodapé 17

autores se mostra receptiva na admissão da anulabilidade com base em venda defeituosa. Acresce que, atribuem ao art.º 838 a respectiva fundamentação legal, mormente, o “erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado”. Neste sentido, RUI PINTO<sup>115</sup>, VAZ SERRA<sup>116</sup>, TEIXEIRA DE SOUSA<sup>117</sup> e REMÉDIO MARQUES.<sup>118</sup>

Todavia, a circunstância de os ilustres processualistas configurarem o art.º 838 do CPC como a base legal do mencionado fundamento de anulabilidade, seduziu-nos a ir mais além. Concretizando, procurámos saber se a problemática da natureza jurídica da compra e venda defeituosa seria capaz de influir nas considerações da doutrina maioritária.

Concluímos, assim, que, independentemente, a compreensão que se adopte no que concerne à compra e venda defeituosa – ou configurando-a como sendo um caso de “erro”, ou concebendo-a como um caso de incumprimento contratual ou, ainda, considerando que se trata de uma figura *sui generis* – o resultado prático é o mesmo, não representando a letra da lei um impedimento excludente desse fundamento de anulação.

Uma vez afastada a possibilidade de configurar a letra da lei como um obstáculo à anulabilidade da venda executiva defeituosa, equacionou-se determinada argumentação contra a admissibilidade daquela e impôs-se aferir se a mesma procedia.

Destarte, após esmiuçar substancialmente a referida argumentação, entendemos que a mesma não podia proceder. Porquanto, o princípio da estabilidade da venda executiva não é absoluto. Existem determinados valores, que em situações jurídicas concretas, devem prevalecer. Consequentemente, o legislador consagrou um preceito próprio no CPC (art.º 838), em que antecipou circunstâncias específicas e onde aqueles valores predominam em detrimento da estabilidade da venda – circunstâncias que se reconduzem à tutela jurídica do comprador.

Acresce que, a faculdade de examinar o bem também não se mostra suficiente para a afastar a anulabilidade, como se procurou demonstrar, nem tão-pouco a particular estrutura que apresenta a venda executiva, sobretudo do ponto de vista do sujeito que figura na parte activa – o Estado.

Ao longo da presente dissertação, foi-se, paulatinamente, defendendo a possibilidade de anulação de uma venda judicial defeituosa, entendimento que se mantém a final.

---

<sup>115</sup>Vide nota de Rodapé 45

<sup>116</sup>Vide nota de Rodapé 56

<sup>117</sup>Vide nota de Rodapé 53

<sup>118</sup>Vide nota de Rodapé 53

Nestes termos, não se encontrou motivo cabal para afastar o fundamento *sub judice*. Ora, não existindo, no nosso ordenamento jurídico, norma expressa que o exclua e o facto de se pugnar pela igualdade de tratamento, da perspectiva da protecção jurídica, de um comprador em sede de venda executiva e de outro em sede de venda privada, levam-nos a concluir que a justiça no caso concreto justifica a nossa conclusão.

Mais, não se compreende o porquê em se dar maior protecção ao comprador que se encontre em erro, facilitando-lhe a prova, no que toca à dispensabilidade de determinado requisito, e não ao comprador alvo de uma venda judicial defeituosa. O legislador não terá querido que vigorasse esta diferença inexplicável de tratamento.

Assim sendo, concluímos pela admissibilidade da anulação da venda com fundamento em venda defeituosa, consubstanciando o art.º 838 do CPC a respectiva base legal e, conforme RUI PINTO<sup>119</sup>, aplicando-lhe o adequado regime plasmado no referido preceito, não obstante a aplicabilidade, subsidiária das regras do CC, em tudo o que não contrarie os princípios pelos quais se regem a venda e o processo executivo.

---

<sup>119</sup>Vide nota de Rodapé 45

## **BIBLIOGRAFIA**

- **CARDOSO**, Eurico Lopes:
  - *Manual da acção executiva, Em comentário às disposições respectivas do Código de Processo Civil, com aditamentos motivados pelo Decreto n.º 47 690, de 11 de Maio de 1967*, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, p. 633 – 652.
- **CARVALHO**, Jorge Morais:
  - *Manual de Direito do Consumo*, 2.ª Edição, Almedina, 2014, p. 180 – 222.
- **CASTRO**, Artur Anselmo de:
  - *A acção executiva singular, comum e especial*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1977, p. 235 – 258.
- **FREITAS**, José Lebre de:
  - *A acção Executiva, À luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6.ª Edição, Coimbra Editora, 2014, p. 375 – 401.
  - *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 3.º, Coimbra Editora, 2003, p. 608 – 612.
- **LEITÃO**, Luís Manuel Teles de Menezes:
  - *Direito das Obrigações*, Vol. III, 10.ª Edição, Almedina, 2015, p. 104 – 153.
- **LIMA**, Fernando A. Pires de / **VARELA**, João de Matos Antunes:
  - *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4.ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1997, p. 231 – 239.
  - *Código Civil Anotado*, Vol. II, 2.ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1981, p. 86 – 89.
  - *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4.ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1997, p. 196 – 218.

- **MACHADO, João Baptista:**
  - *Acordo Negocial e Erro na Venda de Coisas Defeituosas in Obra dispersa*, Vol. I, Scientia Iuridica, Braga, 1991, p. 31 – 124.
  
- **MARQUES, J. P. Remédio:**
  - *Curso de Processo Executivo Comum, À face do código revisto*, SPB Editores, Porto, 1998, p. 339 – 376.
  
- **MARTINEZ, Pedro Romano:**
  - *Cumprimento Defeituoso, em especial na Compra e Venda e na Empreitada*, Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas, Almedina, Coimbra, 1994, p. 30 – 70; p. 129 – 163; p. 181 – 257; p. 291 – 305; p. 515 – 535.
  - *Venda Executiva, Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil*, 1997, LEX, p. 325 – 337.
  
- **PINTO, Rui:**
  - *Manual de Execução e Despejo*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 909 – 981.
  
- **REIS, José Alberto dos:**
  - *Código de Processo Civil Anotado*, 2ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 1940, p. 613 – 615.
  - *Da Venda no Processo de Execução*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 1.º, n.º 4, p. 410 a 450.
  - *Processo de Execução*, Vol. II, Reimpressão, Coimbra Editora, Limitada, 1985, p. 417 – 433.
  
- **SANTOS, Pedro Barrambana:**
  - *Contrato de Compra e Venda VERSUS Venda Executiva – subsídio para a definição da sua natureza jurídica in Colectânea de Estudos de Processo Civil*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 499 – 523.

- **SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz:**
  - *Garantia da Evicção, dos Vícios da Coisa e dos Ónus, na Venda em Execução* in Boletim do Ministério da Justiça, Nº 95, Abril, 1960, p. 5 – 22.
  - *Realização Coactiva da Prestação* in Boletim do Ministério da Justiça, Nº 73, Fevereiro, 1958, p.304 – 344.
  
- **SILVA, João Calvão da:**
  - *Compra e Venda de Coisas Defeituosas (Conformidade e Segurança)*, 5ª Edição, Almedina, 2008, p. 13 – 92.
  
- **SOUSA, Miguel Teixeira de:**
  - *A acção Executiva Singular*, LEX, Lisboa, 1998, p. 382 – 402.
  - *O Cumprimento Defeituoso e a Venda de Coisas Defeituosas* in AB VNO AD OMNES, 75 anos da Coimbra Editora, 1920 – 1995, Coimbra Editora, 1998, p. 567 – 585.

## **JURISPRUDÊNCIA**

- **SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

- Acórdão de 06 -03-2008, Proc.º 08B358, Relator Alberto Sobrinho

- Acórdão de 07-02-2013, Proc.º 3326/09.4TBVFR.P1.S1, Relator Lopes do Rego

- **TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA**

- Acórdão de 03-03-2009, Proc.º 93/03.9TBFCR.C1, Relator Teles Pereira