



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

Análise do regime jurídico da venda de bens alheios

Diana Sofia Pires de Carvalho

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2022



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

Análise do regime jurídico da venda de bens alheios

Diana Sofia Pires de Carvalho

Orientadora: Professora Doutora Maria João Vasconcelos

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2022

Agradecimentos

À Professora Doutora Maria João Vasconcelos, a quem expresso a minha admiração e gratidão pelos sábios conselhos e acompanhamento.

Ao Professor Doutor Agostinho Guedes pelo papel fulcral que teve nas várias fases do meu percurso académico e, em especial, por fazer despertar em mim o gosto pelo Direito Privado.

À Universidade Católica Portuguesa e seus exímios professores.

À minha orientadora de estágio na Ordem dos Notários, minha mãe, pelo apoio em todos os momentos.

Aos meus amigos pelo companheirismo e incentivo.

Aos meus pais e irmão por todo o amor incondicional e por serem o meu mais sólido suporte.

Resumo/Abstract

O legislador português, criou um regime específico de nulidade da venda civil de bens alheios, ao estatuir regras que se afastam do regime geral da nulidade. A presente dissertação visa analisar as especificidades deste regime.

Para o efeito, começamos por delimitar o conceito de contrato de compra e venda e os respetivos efeitos, procurando, através da posterior referência a determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros, compreender se a configuração do próprio contrato de compra e venda influi na construção do regime legal da venda de coisa alheia. Tendo como ponto de partida uma breve referência à história mais recente do contrato em causa e o confronto com a regra distinta consagrada no Código Comercial, procuramos também uma melhor compreensão sobre a lógica das soluções estatuídas e tentamos dar resposta à questão de saber as motivações do legislador na escolha desta opção jurídica. Por fim, analisamos criticamente a tese segundo a qual a venda de coisa alheia é válida, embora resolúvel.

Palavras-chave: Direito civil; nulidade; venda de bens alheios.

The Portuguese law legislator created a specific regime of nullity of the civil sale of an acquisition of a third parties goods, by establishing rules that are different from the general regime of nullity.

The present dissertation aims to analyze the specificities of this regime. For this purpose, we will begin by delimiting the concept of a purchase and sale contract and its respective effects, seeking, through subsequent reference to certain foreign legal systems, to understand whether the configuration of the purchase and sale contract itself influences the construction of this legal regime. Taking as a starting point a brief reference to the most recent history of the regarded contract and the confrontation with the distinct rule enshrined in the Commercial Code, we will also seek a better understanding of the logic behind the established solutions. Furthermore, we will try to answer the question of knowing the motivations of the Portuguese law legislator in choosing this legal option. Finally, we will critically analyze the thesis according to which this sort of acquisition is valid, although resolvable.

Keywords: Civil law; nullity; acquisition of a third parties goods.

Índice

Introdução	9
CAPÍTULO I – Noção e efeitos do contrato de compra e venda.....	11
1. Noção e aspetos gerais.....	11
1.2 Efeitos da compra e venda – o carácter real e obrigacional	12
CAPÍTULO II - Âmbito de aplicação do regime da venda de bem alheio..	13
1.Noção da venda de bem alheio	13
2. Pressupostos da venda de bens alheios	14
2.1 O carácter alheio do bem.....	14
2.2 Venda como própria de uma coisa alheia específica e presente, fora do âmbito das relações comerciais	15
a)Venda em nome próprio de um bem alheio como próprio, em consequência de um erro na declaração (erro-obstáculo).....	16
2.3 A falta de legitimidade do vendedor.....	17
3. Exceções à aplicação do regime geral: breve referência	18
CAPÍTULO III - O regime da venda de bens alheios em determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros	20
1. Relação do regime da venda de bens alheios com a natureza dos efeitos do contrato de compra e venda	20
1.2 Direito francês	21
1.3 Direito italiano	22
1.4 Direito espanhol.....	23
1.5 Direito alemão	24
CAPÍTULO IV - O regime da venda de coisa alheia no Código Comercial	25
CAPÍTULO V - O regime da venda de coisa alheia no Direito Civil.....	26
1. Código Civil de Seabra.....	26
2.Nulidade atípica.....	28

3. Situação do proprietário da coisa vendida por outrem	29
4. A invocação da nulidade da venda e a dicotomia entre boa fé e dolo	29
5. Eventual convalidação do contrato nulo	33
6. Obrigação de o vendedor convalidar o contrato nulo	34
7. Restituição do preço e restituição da coisa vendida	36
8. Obrigações de indemnizar fundadas na nulidade do contrato	37
9. Garantia do pagamento de benfeitorias	38
10. Indemnização por incumprimento da obrigação de convalidação	39
11. Regime supletivo de algumas normas	40
12. Nulidade parcial	41
CAPÍTULO VI - Análise crítica à tese segundo a qual a venda de bens alheios é válida, embora resolúvel.....	42
Conclusão.....	44
Bibliografia	46
Jurisprudência	48

Lista de siglas e abreviaturas

AAFDL	Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa
art.	artigo
arts.	artigos
BGB	Bürgerlicher Gesetzbuch (Código Civil alemão)
CC	Código Civil
Ccesp	Código Civil espanhol
CCfr	Código Cível francês
Ccit	Código Civil italiano
Ccom	Código Comercial
Cf.	Conferir
CRP	Código do Registo Predial
loc.cit.	No lugar citado
p.	página
pp.	páginas
segs.	seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
v.	ver

Introdução

Com a presente dissertação propomo-nos estudar o regime jurídico da venda civil de bens alheios consagrado no ordenamento jurídico português, cumprindo-nos analisar as diferenças entre este regime, tão singular, e o regime geral da nulidade.

Tendo em atenção o regime legal vigente, colocam-se as seguintes questões: 1) A configuração do próprio contrato de compra e venda influi na construção do regime legal da venda de coisa alheia? 2) Tendo em conta a natureza real do negócio jurídico, o legislador do atual Código Civil¹ pôde escolher entre aceitar a validade ou impor a nulidade do contrato? 3) Qual é a problemática que se encontra na base deste regime? 3) Que soluções especiais implicará a opção por um regime distinto do regime geral da nulidade? 4) Deverá conceber-se a venda de coisa alheia enquanto um contrato translativo obrigacional? 5) Procederá a tese segundo a qual, tal como estatui o CC, a venda de bens alheios é válida, embora resolúvel?

Estas são as questões centrais que nos guiarão ao longo da presente dissertação. Numa breve passagem por vários ordenamentos jurídicos podemos perceber que a solução adotada para esta problemática, em cada ordenamento jurídico, não é, de todo, unívoca. É, portanto, complexo o tema que aqui nos propomos tratar, razão pela qual pretendemos ir ao início da solução.

Assim sendo, este trabalho principiará pela abordagem breve à noção e aos efeitos essenciais do contrato de compra e venda, em especial o efeito real.

A análise do regime jurídico da venda de coisa alheia requer a delimitação conceitual prévia do respetivo contrato de compra e venda. Iremos, assim, abordar a noção de venda de coisa alheia que se encontra na base do regime construído pelo legislador civil.

Seguidamente, procuraremos refletir sobre as soluções adotadas em determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros a propósito do valor jurídico atribuído ao contrato. Tentaremos, assim, compreender se a configuração do próprio contrato de compra e venda influi na construção do regime legal da venda de coisa alheia.

Feito o enquadramento jurídico-formal, centrar-nos-emos no estudo propriamente dito do regime jurídico da venda civil de bens alheios. Faremos, entretanto, uma breve referência à solução adotada pelo Código de Seabra nesta matéria, bem como aos fundamentos dogmáticos da atual opção adotada pelo legislador.

¹ Doravante referido como “CC”.

Por fim, analisaremos criticamente a tese segundo a qual a venda de coisa alheia é válida, mas resolúvel, procurando conhecer o efetivo valor jurídico desta venda.

CAPÍTULO I – Noção e efeitos do contrato de compra e venda

1. Noção e aspetos gerais

Antes de entrarmos no regime que regula a compra e venda de bens alheios, faremos um percurso até ao regime geral da compra e venda nos termos dos art. 874.º e segs. CC. A análise do citado artigo é importante, não só para se compreender o regime da compra e venda, como também para perceber qual é o fundamento jurídico que se encontra na base da proibição da venda de coisa alheia e de algumas regras, cuja aplicação é afastada quando se trata da venda de coisa alheia, mas que são típicas do regime da compra e venda.

Posto isto, passamos à delimitação conceitual do contrato de compra e venda, que desempenha uma função económica primordial, assumindo, em todas as sociedades, um considerável destaque no tráfego jurídico quotidiano².

Daí que a compra e venda, para além da importância interna, apresenta também destaque a nível internacional, tendo sido aprovada em Viena, a 11 de abril de 1980, a Convenção das Nações Unidas sobre os contratos de compra e venda internacional de mercadorias³. Em 2020, quarenta anos depois da sua aprovação, foi a vez de Portugal adotar a Convenção, tendo entrado em vigor em território nacional a 1 de outubro de 2021. Existem diversas decisões jurisprudenciais a aplicar aquele regime, sendo justamente considerada “the world 's preeminent sales law”⁴.

Além da função económica que a compra e venda desempenha ser particularmente importante, esta também constitui o negócio jurídico paradigmático de entre os contratos onerosos de alienação ou oneração de bens, como observamos no art. 939.º CC. Como exemplos de outros contratos onerosos aos quais se devem alargar as disposições sobre a compra e venda, salientamos a dação em cumprimento e a permuta.

Nos termos do disposto nos arts. 874.º e 879.º CC resulta que o contrato de compra e venda é configurado, em traços gerais, como um contrato nominado, típico, simultaneamente obrigacional e real “quoad effectum”, sinalagmático, oneroso e de

² GASSET, Ramón Badenes, *El contrato de compraventa*, tomo I, Bosch, Barcelona, 1979, p.13, afirma que “juridicamente el contrato de compraventa es el más importante de los que generan obligaciones patrimoniales, el de más ampla significación dogmática y, en general, el patrón o modelo de los demás contratos”, bem como “el más (...) frecuente.”

³ Conhecida pela sigla CISG – “Convention on the International Sale of Goods”, o número de Estados que aderiram a este texto tem continuado a aumentar, sendo atualmente mais de noventa.

⁴ As suas soluções podem mesmo ser consideradas como “provas de costumes e usos internacionais”. Cf. MARTINS, Alexandre Soveral, *Compra e Venda Internacional de Mercadorias: a CISG – Primeiros comentários*, Almedina, Coimbra, 2021, p.11.

execução instantânea⁵. O art. 874.º CC apresenta-o como o “contrato pelo qual se transfere a propriedade de uma coisa ou outro direito mediante um preço”. Desta definição depreende-se que a compra e venda é um contrato translativo de propriedade ou de outro direito, contra o pagamento de um preço.

1.2 Efeitos da compra e venda – o carácter real e obrigacional

O art. 879.º CC completa a definição legal do art. 874.º CC, enunciando, como apresenta a sua epígrafe, os três “efeitos essenciais” do contrato de compra e venda: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito [alínea a)]; a obrigação de entregar a coisa [alínea b)] e a obrigação de pagamento do preço [alínea c)]. Isto significa que, a par da produção do efeito real que se reconduz à transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito, o contrato de compra e venda é também produtor de efeitos obrigacionais, já que determina a constituição de obrigações para as partes, estabelecendo uma relação de crédito entre elas.

O vendedor tem, assim, o direito de exigir do comprador o pagamento do preço acordado e o comprador, por sua vez, tem direito de exigir do alienante a entrega da coisa vendida.

Para além das obrigações principais referidas, há um leque de obrigações acessórias que as podem acompanhar: os contraentes podem estar obrigados a entregar certos documentos relativos à coisa ou ao direito, a guardar a coisa ou a fazer-lhe modificações.

Os efeitos obrigacionais produzem-se sempre, independentemente da conceção de compra e venda adotada por uma ordem jurídica. Já não se pode dizer o mesmo em relação aos efeitos reais, pois a translatividade não é uma consequência necessária da venda. Há ordenamentos jurídicos onde a compra e venda não tem como efeito essencial a transferência da propriedade, questão sobre a qual nos debruçaremos posteriormente.

Por influência do CCfr, no Direito português os efeitos reais derivados da compra e venda passaram a produzir-se, em regra, no momento da celebração do contrato. A regra que consta no art. 408.º, n.º1 CC é a de que “a transmissão ou constituição de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato”, salvas as exceções legalmente previstas. Ora, como contrato consensual que é, fica perfeito com o simples consenso a respeito da coisa vendida e do respetivo preço. O sistema jurídico português

⁵ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís, *Direito das Obrigações*, vol. III – Contratos em Especial, 13.ª ed., Almedina, Coimbra, 2020, pp. 12 a 15.

enquadra-se, assim, no âmbito da venda real, uma vez que a transmissão da propriedade surge ligada à celebração do contrato, do qual depende como efeito automático.

Ora, a venda real opõe-se à venda obrigatória que vigora nos sistemas jurídicos que mantiveram a tradição romanística, como é o caso dos Direitos alemão, austríaco, espanhol e brasileiro, nos quais o contrato, por si só, não transfere a propriedade. Gera apenas uma eficácia obrigacional, no sentido de que dele nascem tão-só obrigações para as partes: a obrigação de pagar o preço e de transferir a propriedade da coisa⁶.

CAPÍTULO II - Âmbito de aplicação do regime da venda de bem alheio

1.Noção da venda de bem alheio

O CC não nos revela diretamente em que consiste a venda de bem alheio. Todavia, através da análise do seu regime, previsto nos arts. 892.º a 904.º CC e de acordo com a noção defendida pelo STJ através do Acórdão de 18 de junho de 2009 (Oliveira Rocha), podemos considerar como venda de bem alheio “o contrato pelo qual alguém aliene, como própria, uma coisa cuja titularidade pertence a um terceiro, sempre que o vendedor careça de legitimidade para efetuar a venda”.

Quanto à noção da venda de coisa alheia, teceremos dois breves comentários para se procurar compreender melhor o tema.

Em primeiro lugar, como afirma certamente Pessoa Jorge, “quando se fizer referência a coisa/bem alheio é no sentido de o mesmo pertencer a terceiro”⁷, isto é, de não pertencer a nenhuma das partes que intervêm no negócio jurídico, nem ser “res nullius”⁸.

Em segundo lugar, refira-se que a venda de coisa alheia se refere a um negócio dispositivo cujo objeto é, precisamente – parafraseando Ana Prata - uma coisa relativamente à qual “a parte que sobre ela contrata não tem o direito – ou outra forma de legitimidade – que lhe permita a realização do negócio”⁹. Dito de outra forma: para haver

⁶ Cf. PESTANA VASCONCELOS, Maria João Sarmento, *Conformidade e risco na venda de bens de consumo*, 2015, Tese de Doutoramento em Ciências Jurídicas, Especialidade em Ciências Jurídico-Privatísticas, Escola de Direito – Universidade do Minho, Braga, 2015, p.56.

⁷ PESSOA JORGE, Fernando, *Direito das Obrigações*, vol. I, AAFDL, Lisboa, 1975-76, p. 70.

⁸ Significa que não poderá ser “coisa de ninguém”, ou seja, coisa a que ninguém pertence.

⁹ PRATA, Ana, *Dicionário Jurídico*, vol. I – Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária, 5.ª ed., Almedina, Coimbra, 2008, p. 297.

uma venda de coisa alheia é necessário que haja ausência de legitimidade do vendedor, isto é, não pode estar habilitado a dispor, válida e eficazmente, do bem.

Partindo desta abordagem à definição de venda de bem alheio, consideramos que é possível destacar três requisitos da mesma, os quais enunciaremos de seguida e aprofundaremos no ponto seguinte.

Um primeiro requisito que costuma ser referido pela doutrina e que, a nosso ver, merece ser isolado é o da alienidade do bem, isto é, de o bem pertencer a terceiro¹⁰. O segundo e terceiro requisitos são, de acordo com Menezes Leitão¹¹, a venda como própria de uma coisa alheia, coisa que é específica e presente, fora do âmbito das relações comerciais, bem como a ausência de legitimidade para a venda.

2. Pressupostos da venda de bens alheios

2.1 O carácter alheio do bem

A explicação para este primeiro pressuposto resulta da alienidade do bem, que se reconduz ao facto de o bem ser alheio sempre que no momento do contrato existir e o seu proprietário for um terceiro.

No mesmo sentido, Diogo Bártolo afirma que está aqui em causa a alienação de um “bem que já existe no momento do contrato, mas que pertence a outra pessoa que não o vendedor.”¹². O Autor acrescenta que é necessário que a coisa pertença a alguém, visto que se a coisa for “res nullius”, a sua venda não se considera venda de bem alheio, mas sim, venda de bem futuro.

Este requisito leva-nos à exclusão de duas situações do âmbito de aplicação do regime da venda de coisa alheia. A primeira refere-se a coisas que se encontrem fora do comércio¹³, sendo estas, nos termos do art. 202.º, n.º 2 CC, “aquelas que são insuscetíveis de apropriação individual”, como, por exemplo, um bem do domínio público do Estado. Já a segunda corresponde à venda de um bem na pressuposição de que o bem virá a entrar

¹⁰ Cf. CUNHA, Paulo Olavo, “Venda de bens alheios” in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 47- II, Lisboa, 1987, p. 451.

¹¹ MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, pp. 97 e 98.

¹² BÁRTOLO, Diogo, “Venda de bens alheios” in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. IV, Almedina, Coimbra, 2003, p.396.

¹³ Cf. BÁRTOLO, Diogo, *loc.cit.*, p. 396.

posteriormente no património do alienante, caso em que se aplicará o regime da venda de bens futuros, nos termos do art. 893.º CC.

2.2 Venda como própria de uma coisa alheia específica e presente, fora do âmbito das relações comerciais

Nos termos do art. 892.º CC, o legislador considerou nula a venda de coisa alheia sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar. O preceito consagra o velho princípio romano de que “ninguém pode transferir para outro mais direitos do que ele próprio teria”.

Esta solução não é, todavia, absoluta, dado que o regime da venda de bens alheios não é aplicável a todo e qualquer caso. Quais serão, com efeito, os casos em que a nulidade não ocorre, uma vez que este regime não é aplicável?

A nulidade não ocorre, por exemplo, como já referimos no ponto anterior, se a venda tiver por objeto uma coisa futura. Este aspeto resulta do disposto no art. 893.º CC, em que se prevê que se o bem for tido como futuro pelas partes, então o regime dessa venda fica sujeito às regras da venda de bens futuros, considerando-se a obrigação assumida pelo vendedor válida (art. 880.º CC)¹⁴. Também uma venda de coisa genérica que não pertença ao vendedor não poderá, claramente, ser considerada nula, porque a qualidade de proprietário do vendedor não é necessária ao tempo da estipulação do contrato (arts. 539.º e segs. CC). Por último, tratando-se de compra e venda comercial, a venda de um bem que não pertença ao vendedor é perfeitamente válida, como decorre do previsto no art. 467.º, n.º 2 CCom. Em todos estes casos incide sobre o vendedor a obrigação de aquisição e entrega ao comprador das coisas que se comprometeu a vender não sendo aplicável, em virtude disso, o regime da venda de bens alheios¹⁵.

O regime da venda de coisa alheia também não se aplica se o vendedor não procede à venda da coisa como própria, mas a venda como alheia, mesmo que não tenha legitimidade para o fazer. Com efeito, se alguém vende um prédio sem poderes para o

¹⁴ A este propósito veja-se o Acórdão da Relação de Coimbra de 19 de julho de 2007 (Virgílio Mateus), em que se conclui o seguinte: “A adquirente, aqui A., porque gerente da Ré e utilizadora do veículo, não ignorava que a titularidade do veículo era de terceiro e passaria para a Ré e desta para a A. Como tal, o regime do negócio não é o da venda de coisa alheia como consta do art. 892º e 894º ss do CC mas sim o regime de venda de bens futuros, nos termos dos art. 893º, 211º e 408º nº2 do CC, de modo que o direito de propriedade se transferiu para A. quando o veículo foi adquirido pela Ré (art. 408º nº2 do CC). A alienação de bem futuro é válida desde a sua celebração.”

¹⁵ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p.97.

fazer (art. 268.º CC), ou abusa dos seus poderes de representação, na hipótese em que a outra parte conhecia ou devia conhecer o abuso (art. 269.º CC), o contrato é ineficaz relativamente ao verdadeiro proprietário se este não o ratificar e nunca produz efeitos em relação ao representante, por este não constituir parte no negócio¹⁶.

Assim, de acordo com Menezes Leitão, o segundo pressuposto da existência de uma venda de um bem alheio é a “venda como própria de uma coisa alheia, coisa que é específica e presente, fora do âmbito das relações comerciais”¹⁷. Em todos os restantes casos, não poderá ser aplicado o regime da venda de coisa alheia. Porém, o preceito importante de onde resulta, de forma explícita, este princípio é o art. 904.º CC, de onde se conclui que só se considerará uma venda de bens alheios, com a aplicação do devido regime, quando se proceda à venda de coisa alheia como própria.

Refira-se, por fim, que o preenchimento deste pressuposto não se encontra dependente do conhecimento pelo vendedor de que o bem é de terceiro. É, aliás, independente desse conhecimento.

a) Venda em nome próprio de um bem alheio como próprio, em consequência de um erro na declaração (erro-obstáculo)

Pode acontecer que certa pessoa faça uma declaração de venda que, sem intenção, não corresponda à sua vontade real, mas que tenha como consequência a alienação de uma coisa alheia.

É o que acontece, por exemplo, quando uma pessoa pretende vender o prédio n.º5 da Rua X, todavia, por estar convencido que o número desse prédio é o n.º7 acaba por declarar que vende o prédio n.º7, quando não era esse o prédio que tinha em mente, podendo até dar-se o caso de o n.º7 pertencer a outra pessoa.

Verificando-se tais divergências entre a vontade real e a declarada, não se aplica automaticamente o regime do erro obstáculo: ainda haverá que averiguar previamente se não se trata de um erro suscetível de ser corrigido em sede de interpretação do negócio (art. 236.º CC) ou se não se trata de um erro ostensivo que apenas dá lugar a retificação (art. 249.º CC).

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ *Ibidem*.

Segundo a doutrina majoritária, não se aplicaria o regime da venda de coisa alheia, mas sim o regime geral do erro, às hipóteses em que, por erro na declaração, se menciona no contrato de compra e venda uma coisa diversa da realmente pretendida e que pertence a terceiro. Efetivamente, é correto afirmar que a aplicação do regime da venda de bens alheios pressupõe que se tenha pretendido realmente vender a coisa que é objeto do contrato¹⁸.

2.3 A falta de legitimidade do vendedor

Quanto ao terceiro e último pressuposto, cumpre referir que a venda de coisa alheia é tratada entre nós, como um problema de falta de legitimidade do vendedor para alienar, como decorre do preceituado no art. 892.º CC, no qual se refere que é “nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar”.

Decorre claramente da letra da lei qual é a problemática: a ausência de legitimidade. Não está em causa uma situação de impossibilidade originária da prestação, porquanto não está em causa uma prestação, mas a não produção de um efeito derivado do contrato, o efeito real. É, precisamente, a não produção deste efeito que se traduz no problema subjacente à venda de bens alheios.

Também não está em causa a ilicitude da prestação, dado que em causa não está a assunção de uma obrigação contrária à lei ou a princípios do sistema jurídico, mas a cominação, com a invalidade do negócio jurídico, da inexistência de um pressuposto geral necessário para a celebração de negócios jurídicos: a legitimidade.

Aqui chegados, cumpre delimitar o conceito de legitimidade. Ora, Menezes Cordeiro define-a como “a qualidade de um sujeito que o habilita a agir no âmbito de uma situação jurídica considerada”¹⁹. As situações jurídicas só são, em regra, atuáveis pelos sujeitos a que dizem respeito ou que, para tal, disponham de especial habilitação jurídica. Apenas os sujeitos que se encontrem nessas condições detêm legitimidade para atuar.

¹⁸ Neste sentido, v. por todos, VENTURA, Raúl, “O contrato de compra e venda no Código Civil: Venda de bens alheios – Venda com expedição” in *Revista da Ordem dos Advogados*, 1980, p. 311 e ALBUQUERQUE, Pedro de, *Direito das Obrigações*, Vol. I – Contratos em Especial, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2019, p. 329.

¹⁹ MENEZES CORDEIRO, António, *Tratado de Direito Civil português: Parte Geral – Exercício Jurídico*, Tomo V, 2ª ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2015, p. 27.

A exigência deste pressuposto significa, assim, que para haver uma venda de coisa alheia, o vendedor não pode estar habilitado a dispor, válida e eficazmente, do bem. Em princípio, essa legitimidade apenas é concedida ao proprietário, mas por vezes essas prerrogativas são atribuídas a outras entidades, como ao credor pignoratício, mediante prévia autorização judicial (art. 674.º CC) ou ao Estado, na hipótese da venda em execução dos bens do executado (art. 824.º CC)²⁰. Posto isto, não se aplica o regime da venda de bens alheios quanto esteja em causa uma venda realizada por um representante do proprietário, dado que, se este atuar dentro dos limites que lhe competem, os efeitos repercutem-se na esfera jurídica do representado, sendo o proprietário considerado como o verdadeiro sujeito do negócio²¹. Mesmo que o representante atue sem poderes, designadamente na gestão de negócios não representativa, também não estaremos perante uma venda de coisa alheia (art. 268.º CC), nesta hipótese tem o vendedor a possibilidade de revogar ou rejeitar o negócio, enquanto o proprietário não o ratificar, salvo se no momento da conclusão do negócio conhecia a falta de poderes do representante (art. 268.º, n.º4 CC)²².

3. Exceções à aplicação do regime geral: breve referência

Além das hipóteses já referidas, afirma-se não valer, ainda, o regime da compra e venda de bens alheios em situações que o Direito excecionalmente assim o estabeleça.

Assim, aqui chegados, cumpre relembrar que a venda de coisa alheia feita sem legitimidade não produz o efeito translativo do direito real – isso acontece independentemente de a venda ser nula (venda civil) ou ser válida, mas ineficaz (venda comercial).

Casos há, porém, em que um ato de disposição de bem alheio celebrado por uma pessoa sem legitimidade para tal, assume importância perante o verdadeiro proprietário, na medida em que dá lugar à aquisição do direito por parte do transmissário. Assim, mesmo faltando a legitimidade do vendedor, a lei vem a considerar válida a alienação.

²⁰ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís, *loc. cit.*, p. 98.

²¹ *Ibidem*.

²² Neste sentido, OLAVO CUNHA, Paulo, *loc. cit.*, p. 425 e MENEZES LEITÃO, Luís, *loc. cit.*, p. 98. Em sentido contrário, MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das obrigações (parte especial)* - contratos (compra e venda, locação e empreitada), reimpressão da 2ª ed. de 2001, Almedina, 2017, pp. 110-111, nota (3), defende que o art. 268.º, n.º4 CC estabelece um direito de exercício transitório, valendo o regime da venda de coisa alheia após a recusa de ratificação.

É o que acontece na venda de bens da herança efetuada por herdeiro aparente a terceiro de boa fé, consagrada no art. 2076.º, n.º2 CC, bem como na venda de bem sujeito a registo efetuada a terceiro de boa fé por vendedor que adquiriu esse bem com base em negócio nulo ou anulável (art. 291.º CC) e, por fim, na venda de bem sujeito a registo efetuada pelo titular do registo a seu favor a comprador de boa fé, que procede ao registo da sua aquisição (arts. 5.º e 17.º, n.º2 CRP).

Nestas hipóteses, a falta de legitimidade do vendedor não impede a consideração como válido do negócio e daí que não se verifique a aplicação do regime da venda de bens alheios.

CAPÍTULO III - O regime da venda de bens alheios em determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros

1. Relação do regime da venda de bens alheios com a natureza dos efeitos do contrato de compra e venda

Desde o Código de Veiga Beirão²³, é permitida a venda comercial de bens alheios (art. 467.º, n.º 2, CCom) em Portugal, enquanto a venda civil de bens alheios permanece nula. Perante este facto, como bem afirma Mónica Jardim²⁴, torna-se manifesto que a natureza real da compra e venda não determina, por si só, a nulidade do contrato de compra e venda de coisa alheia.

Refira-se, ademais, que o Direito italiano é um exemplo claro de que a nulidade da venda de bens alheios não é uma consequência necessária da natureza real do contrato de compra e venda, porquanto, em Itália, não obstante este contrato ser um negócio “*real quoad effectum*”, a referida venda é válida²⁵.

Sublinhe-se que, nos sistemas jurídicos que reconhecem à compra e venda efeitos meramente obrigacionais, a venda de coisa alheia tem de ser havida como válida. A referida validade é uma decorrência da eficácia meramente obrigacional²⁶.

Ao invés, nos sistemas jurídicos, como o português e o italiano, que atribuem à compra e venda eficácia real, desde que se entenda que tal eficácia real não tem de ser imediata, terá de se afirmar que o legislador pode optar entre proibir a venda de bens alheios, impondo como sanção a nulidade, ou considerá-la válida. Não obstante, caso a opção seja esta última, a verdade é que a venda só produzirá o efeito real se e quando a coisa se tornar própria do alienante. Com efeito, se tal aquisição nunca chegar a ocorrer, a venda, apesar de válida, nunca realizará a sua função típica, uma vez que nunca produzirá qualquer efeito real.

Na verdade, caso o legislador opte pela nulidade, pode criar um regime atípico, impondo ao vendedor a obrigação de adquirir o direito e prevendo a possibilidade do negócio se “convalidar” ou ver sanado o vício, logo que a mencionada aquisição ocorra. Foi esta, precisamente, a opção legislativa do legislador do atual CC que, de acordo com

²³ Entrou em vigor em 1888, sob a égide de Veiga Beirão.

²⁴ JARDIM, Mónica, “A venda de coisa alheia como própria, em Portugal” *in Revista Thesis Juris – RTJ*, São Paulo, n.º 2, pps. 397-414, jul./dez. 2020, p. 398.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ Cf. JARDIM, Mónica, *loc.cit*, p. 399, nota (9).

o nosso entendimento e na esteira da doutrina majoritária, criou um regime atípico de nulidade, questão que analisaremos posteriormente.

Concluimos, assim, que a configuração do próprio contrato de compra e venda não influi, necessariamente, na construção do regime legal da venda de coisa alheia. De qualquer forma, a verdade é que a generalidade dos ordenamentos jurídicos tende a associar a natureza dos efeitos do contrato de compra e venda e o regime da venda de coisa alheia que prescrevem. De seguida, para uma melhor compreensão do exposto, debruçar-nos-emos sobre a referência ao regime de bens alheios em determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros.

1.2 Direito francês

O CC Napoleónico, afastando-se da tradição romanística²⁷, apresenta a definição do contrato de venda como a convenção através da qual uma parte se obriga a entregar a coisa e a outra a pagar o respetivo preço (art. 1582.º CCfr).

Curiosamente, o efeito translativo não resulta com clareza da noção legal, tendo sido posto em causa, mesmo durante os trabalhos preparatórios. Todavia, os intérpretes reconhecem-no.

O art. 1599º CCfr declara nula a venda de bens alheios (art. 1599.º CCfr). Através deste artigo, o CCfr distanciou-se da tradição de validade da venda de bens alheios, paralelamente à alteração que introduziu no conceito tradicional de compra e venda e que se traduziu em atribuir eficácia real ao próprio contrato. Foi, assim, consagrado que a venda de bens alheios é nula, podendo dar lugar ao ressarcimento dos danos sofridos pelo comprador, se este ignorava que a coisa pertencia a terceiro. Refira-se, ademais, que a lei não faz depender o direito à indemnização da boa ou má fé do vendedor.

Tanto a doutrina como a jurisprudência, porém, têm feito uma interpretação menos radical e uma aplicação mais flexível do art. 1599º, determinando-lhe algumas exceções. Deste modo, consideram-se válidas as seguintes vendas: a venda de bens alheios feita a

²⁷ No Direito romano a compra e venda era meramente obrigacional, constituía apenas obrigações: o vendedor obrigava-se a transferir a coisa e a garantir a evicção e o comprador a pagar o preço. A propriedade do bem vendido continuava a pertencer ao vendedor, mesmo após a venda. A transferência da propriedade era um ato de execução da venda. Assim, a venda de bem alheio era claramente válida. Cf. MIRANDA, Yara, *Venda de coisa alheia*, 2004, p. 17.

termo ou sob condição suspensiva, a alienação de bem alheio determinado só quanto ao género e, por fim, a venda estipulada com a obrigação do vendedor adquirir a propriedade.

1.3 Direito italiano

O direito italiano é, como já referimos, um exemplo claro de que a nulidade da venda de coisa alheia não é uma consequência necessária da natureza real do contrato de compra e venda, porquanto, não obstante este contrato ser um negócio real “quoad effectum”, a venda de bens alheios é válida.

Nos termos do art. 1470.º CCit, a compra e venda é um contrato que tem por objeto a transmissão da propriedade de uma coisa ou de um direito, mediante o pagamento de um preço. Logo, a transferência da propriedade é um dos efeitos essenciais do contrato sendo, conseqüentemente, inquestionável o facto de o sistema jurídico italiano ter adotado a conceção real de compra e venda.

Todavia, o legislador italiano, ao elencar as obrigações principais do vendedor, admitiu a possibilidade de a venda não causar imediatamente a transferência da propriedade²⁸, prevendo que, nesse caso, o vendedor fica obrigado a fazer com que a contraparte adquira o direito, quer esta esteja de boa ou de má fé. Por conseguinte, a venda de coisa alheia é apresentada como um exemplo de um contrato translativo obrigacional ou obrigatório.

Refira-se, quanto ao regime da venda de coisa alheia, que o comprador pode exigir a resolução do contrato sempre que o haja concluído ignorando a alienidade do bem, desde que, entretanto, o vendedor não tenha cumprido a obrigação de o fazer adquirir a propriedade (art. 1479.º CCit).

Resolvido o contrato, o vendedor deve restituir ao comprador o preço pago, mesmo que a coisa tenha diminuído de valor ou esteja deteriorada, acompanhado das despesas e pagamentos feitos para a realização do negócio jurídico. Contudo, na hipótese de a coisa ter diminuído de valor ou se ter deteriorado em virtude de facto praticado pelo comprador, e se este tiver auferido algum benefício, então o valor desse proveito será deduzido ao montante que a contraparte está obrigada a restituir-lhe. Acresce, por fim, que o

²⁸ Cf. ANDREA TORRENTE/ PIERO SCHLESINGER, *Manuale di Diritto Privato*, Giuffrè, Milão, 1999, p. 529.

adquirente tem direito ao reembolso das despesas necessárias e úteis realizadas na coisa e, em caso de má fé do vendedor, também das voluptuárias (art. 1470.º CCit).

1.4 Direito espanhol

No ordenamento jurídico espanhol, a produção do efeito real depende, simultaneamente, da existência, da validade e da eficácia de um título (de um ato através do qual se exprima a vontade de atribuir e de adquirir) e de um modo (de um ato através do qual se realize a atribuição e a aquisição). Qualquer um destes atos, por si só, é insuficiente. Ora, trata-se de um sistema de transmissão causal dos direitos reais, visto que, embora o negócio causal e a transmissão sejam dois negócios distintos, a validade da transmissão depende do negócio causal.

A lei espanhola não se refere expressamente à admissão ou não da venda de coisa alheia²⁹, com ressalva do art. 1778.º CCesp, de acordo com o qual é válida a venda feita pelo herdeiro do depositário que de boa fé transmite a coisa, ignorando ser alheia.

Tanto a doutrina como a jurisprudência encontram-se divididas no que diz respeito ao regime aplicável à venda de bens alheios. Várias teses são apresentadas³⁰, podendo ser resumidas a três, que enunciaremos de seguida.

De acordo com a primeira tese, o contrato de venda de bem alheio é nulo ou anulável, dado que o vendedor não pode transmitir um direito que não tem.

Já a segunda perspectiva, defende que a venda é nula por erro, sempre que o comprador estipule como condição essencial, ainda que tacitamente, a aquisição do domínio da coisa, de tal modo que, se soubesse da alienidade do direito, não teria concluído o negócio.

Os defensores da última tese, por sua vez, afirmam que a venda é válida, dado que só origina obrigações para as partes. Perante o incumprimento da contraparte, ao comprador assiste o direito de resolução e de exigir a indemnização correspondente, sem necessidade de esperar pela evicção. Com efeito, a obrigação de entregar a coisa converter-se-á em obrigação de indemnizar.

²⁹ Atendendo à falta de regulamentação, ÁLVAREZ-OSSORIO, Fernández Villavicencio, *Compraventa de Cosa Ajena*, Bosch, Barcelona, 1994, pps. 64 e segs. alude ao sistema português, referindo que “El Derecho portugués, normalmente olvidado (...) resulta particularmente interesante (...)”.

³⁰ Cf. OLAVO CUNHA, Paulo, *loc.cit.*, p. 431.

Refira-se, por fim, que Tomás Rubio Garrido³¹ defende a validade da venda, porém afirma que na hipótese de o negócio ser efetuado com o único intuito de prejudicar o direito do proprietário da coisa, a venda é nula por ilicitude, por ser contrária aos bons costumes, à moral e à ordem público-económica.

1.5 Direito alemão

No sistema do BGB, o contrato de compra e venda tem valor meramente obrigacional, não produzindo qualquer efeito real. Para que o comprador se torne proprietário do bem vendido é necessário, se o referido bem for uma coisa móvel, um segundo acordo de transmissão (“Einigung”), seguido da entrega (“übergabe”) da coisa; se o bem vendido for uma coisa imóvel, exige-se também um novo acordo de transmissão (“Auflassung”) e, ainda, a inscrição nos registos da propriedade (“Eintragung”)³².

Dá-se, pois, na prática, com frequência, a coincidência de um negócio obrigatório (compra e venda) com um negócio real (transmissão da propriedade)³³. A partir desta realidade é possível concluir que, pela celebração do contrato de compra e venda, o vendedor não aliena, mas é obrigado a tornar proprietário o comprador. Desta forma, no Direito alemão, a venda de bens alheios é perfeitamente válida³⁴.

Por fim, refira-se que a falta de titularidade da coisa no vendedor apenas abrange uma impossibilidade subjetiva da respetiva prestação, inadequada para conduzir à nulidade. Na hipótese de o vendedor não cumprir o seu dever principal – o de tornar proprietário o comprador – incorre em responsabilidade contratual e em obrigação de indemnização, caso tenha atuado com culpa.

³¹ GARRIDO, Tomás Rubio, *Contrato de Compraventa y Transmisión de la Propiedad*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1993, p. 258.

³² Cf. PESTANA VASCONCELOS, Maria João Sarmiento, *loc.cit.*, p. 54.

³³ O BGB distingue contrato de compra e venda e transmissão de propriedade. Cf., PAULO OLAVO CUNHA, *ob.cit.*, p. 437 (nota 24).

³⁴ Cf. OLAVO CUNHA, Paulo, *loc.cit.*, p. 437.

CAPÍTULO IV - O regime da venda de coisa alheia no Código Comercial

Contrariamente ao que se passa no Direito Civil, em que a venda de bens alheios é nula, no Direito Comercial é permitida a venda que seja propriedade de outrem, como estabelece o art. 467.º, n.º2 CCom.

Para a generalidade da doutrina portuguesa, a admissibilidade da venda comercial de coisa alheia justifica-se pela especial necessidade de tutela da circulação dos bens e da celeridade dos negócios³⁵. Bem se compreende esta opção do legislador, posto que são frequentes casos em que os comerciantes vendem mercadorias que vão adquirir ou que já adquiriram, mas ainda não lhes foram entregues e a titularidade não se transmitiu, dado que se tratava de coisas indeterminadas. De facto, a urgência das transações comerciais não é compatível com a averiguação prévia da titularidade dos bens³⁶.

A venda comercial de bem alheio gera a obrigação de aquisição da propriedade desse bem por parte do vendedor. Ora, na hipótese de o vendedor não cumprir a obrigação que sobre si impende, incorre em responsabilidade contratual (art. 467.º, n.º2 CCom).

Sublinhe-se, ademais, que a lei não faz depender a obrigação do vendedor da boa ou má fé da contraparte, o que significa que tal obrigação existe mesmo quando o comprador conhece a alienidade do direito.

A venda é válida, mas não transfere logo a propriedade, a qual não pertencia ao vendedor. No Acórdão de 18 de setembro de 2007, o Tribunal da Relação de Lisboa (Luís Espírito Santo) conclui que o “contrato de compra e venda, de natureza comercial realizado por quem não era o legítimo proprietário do bem vendido, sendo válido, não transfere imediatamente a propriedade do bem para o comprador.”. Efetivamente, tal efeito acontecerá posteriormente, por efeito do mesmo contrato de compra e venda, quando o vendedor vier a adquirir na sua esfera jurídica, por qualquer título legítimo, o objeto do negócio.

Adquirida a propriedade pelo vendedor, esta transmite-se, imediatamente, para o comprador, passando a recair sobre o primeiro a obrigação de entrega e sobre o segundo

³⁵ Neste sentido, v. por todos VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 306 e OLAVO CUNHA, Paulo, *loc.cit.*, p. 462.

³⁶ A este propósito, refere ANTHERO, Adriano, *Comentário ao Código Comercial Português*, vol. III, Typographia Artes & Letras, Porto, 1913, p. 25, que “proibir tais vendas seria desconhecer as necessidades reais do comércio, criar um obstáculo perigoso à rapidez e desenvolvimento das suas operações, e até ferir o próprio interesse dos comerciantes”.

a obrigação de pagar o preço acordado. A transferência da propriedade, tal como acontece em regra, não depende da entrega ao comprador; decorre, apenas, do contrato de compra e venda, o qual tem um efeito translativo diferido. De facto, a propriedade transmite-se para o comprador, independentemente de nova manifestação de vontade³⁷.

Refira-se, por fim, que na hipótese de um dos contraentes agir de boa fé e o outro de má fé, o primeiro tem direito a ser ressarcido de todos os prejuízos que não teria sofrido se tivesse sido informado sobre a falta de legitimidade do vendedor, nos termos da responsabilidade pré-contratual. Isto porque, nos termos do art. 227.º, n.º 1 CC, as partes devem agir segundo as regras de boa fé na formação dos contratos, o que inclui o dever de informação sobre todos os factos que, de forma direta ou indireta, afetam a existência, validade ou eficácia do contrato³⁸.

CAPÍTULO V - O regime da venda de coisa alheia no Direito Civil

1. Código Civil de Seabra

O Código de 1867 continha um regime menos pormenorizado da venda de coisa alheia do que o atual CC. Passamos a transcrever o art. 1555.º do Código de Seabra, para uma melhor compreensão do preceito:

Ninguém pode vender senão o que for propriedade sua, ou a que tenha direito; e se vender coisa que pertença a outrem será o contrato nulo e o vendedor responderá por perdas e danos, tendo procedido com dolo ou má fé.

§ único. O contrato será, contudo, revalidado, e ficará o vendedor quite da responsabilidade penal em que tiver incorrido, se antes que se dê a evicção ou a acusação, o dito vendedor adquirir por título legítimo a propriedade da coisa vendida.

Ora, não obstante a letra da lei a prescrever a nulidade da venda de bens alheios, parte da doutrina defendia que o contrato era válido, mas resolúvel por falta de cumprimento da obrigação do vendedor. Tal tese baseava-se em dois fundamentos: não faltar ao contrato nenhum elemento essencial e o § único do art. 1555.º do Código de Seabra prever a revalidação do contrato pela aquisição da coisa, sendo certo que só se revalida um

³⁷ Neste sentido, JARDIM, Mónica, *loc.cit.*, p. 398, nota (5).

³⁸ Cf. MIRANDA, Yara, *loc.cit.*, p. 32

contrato se este já tiver sido válido³⁹. Contra esta posição afirmou-se que, de facto, faltava um elemento essencial — o direito que se pretendia transferir — e que a revalidação não era em absoluto incompatível com a nulidade⁴⁰.

A jurisprudência, por seu turno, entendia que o artigo prescrevia uma nulidade relativa, por um lado, porque o contrato era válido até que a sua validade fosse contestada e, por outro lado, porque a venda se tornava definitivamente válida, caso o vendedor adquirisse a titularidade do direito alienado em data anterior à da evicção ou da acusação do crime em que tivesse incorrido, dado que todos os requisitos da validade do negócio passariam a estar preenchidos e, conseqüentemente, deixaria de fazer sentido a destruição dos efeitos do negócio.

Por fim, Galvão Telles⁴¹ defendia a nulidade da compra e venda, tendo em conta a gravidade da infração e a importância dos interesses em jogo; acresce que considerava que o regime da nulidade da venda de coisa alheia apenas se encontrava limitado, em face do regime geral, pelo facto de existir a proibição de invocação por parte do vendedor, no caso de boa fé do comprador, e por parte do comprador de má fé, em caso de boa fé do vendedor.

Cumpre referir uma última nota referente à obrigação de o comprador “prestar evicção”, expressamente garantida no art. 1581.º do Código de Seabra e processada nos termos dos arts. 1046.º e segs. do mesmo diploma. O instituto da evicção consistia na possibilidade de o comprador ficar privado do bem por ação de terceiro que a ele tinha direito, neste caso, o proprietário⁴².

No atual CC não se faz alusão à obrigação e a palavra “evicção” aparece apenas no art. 903.º, n.º 2 CC, a propósito duma possível cláusula em que os contraentes aceitariam que o vendedor não respondesse pela evicção. Esta orientação corresponde às considerações constantes dos trabalhos preparatórios do Código, no sentido de o instituto da evicção ter perdido a sua razão de ser quando a compra e venda deixou de ter a natureza que tinha no direito romano⁴³.

³⁹ Cf. GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado do Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, vol. III, Coimbra Editora, Coimbra, 1934, p. 469.

⁴⁰ Neste sentido, VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 312.

⁴¹ GALVÃO TELLES, Inocêncio, “Contratos civis: Exposição dos motivos”, in *Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, vol. IX, pp. 144-221, 1953, pp. 157 e 158.

⁴² Cf. GALVÃO TELLES, Inocêncio, *loc.cit.*, p. 159.

⁴³ *Ibidem*.

2. Nulidade atípica

O atual CC acabou por consagrar, no seu art. 892º e na esteira do Código de Seabra, a nulidade da venda de coisa alheia como própria, “sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar”.

A regra do Código anterior foi sujeita a revisão na feitura do atual, acabando por concluir-se pela sua continuação. Esta opção fundou-se, além do mais, nos seguintes argumentos: a regra da proibição de venda de coisa alheia é mais conforme com a essência do direito civil; assegura uma maior nitidez da situação, sobretudo aos olhos dos leigos; não estimula “desonestos ou aventureiros a tentativas de intromissão ilícita na esfera alheia” e, por fim, não se justifica a consagração da validade da venda civil de bens alheios, uma vez que não se sentem as necessidades justificativas do preceito de direito comercial⁴⁴.

Assim, em matéria de compra e venda civil de coisa alheia, o legislador português, segundo o nosso entendimento e na esteira da doutrina majoritária⁴⁵, criou um regime atípico ao estatuir: que “o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso” (art. 892.º CC); ao continuar a prever a possibilidade de o negócio se “convalidar”, ou ver sanado o vício, transferindo-se o direito logo que o vendedor o adquira por algum modo (art. 895.º CC); ao impor ao vendedor, de forma inovadora, a obrigação de sanar a nulidade da venda, ou convalidar o negócio, adquirindo o direito vendido, quando o comprador esteja de boa fé (art. 897.º, n.º 1 CC); assim como, a obrigação de indemnizar o comprador, nos termos dos arts. 898.º a 900.º CC e de restituir integralmente o preço (art. 894.º, n.º 1 CC), mesmo que o comprador não possa restituir a coisa⁴⁶. É, precisamente, o regime desta nulidade atípica que analisaremos nos pontos seguintes.

Refira-se, por fim, que a venda de coisa alheia se trata daquilo a que a doutrina dá o nome de uma perturbação típica da compra e venda. Menezes Leitão⁴⁷, nestes casos, defende que estamos perante situações de cumprimento defeituoso em sentido estrito. Com o devido respeito, consideramos que não se pode falar em cumprimento defeituoso

⁴⁴ Cf. TELLES, Inocêncio Galvão, *loc.cit.*, pp. 156 e 157.

⁴⁵ Neste sentido, v. por todos ROMANO MARTINEZ, Pedro, *loc.cit.*, pp. 114 e 115; JARDIM, Mónica, *loc. p.* 399; MENEZES CORDEIRO, António, *Da boa fé no direito civil*, I, 8.ª reimpressão, Almedina, Coimbra, p. 501, 2020, afirma estar-se diante de uma nulidade específica.

⁴⁶ Cf. JARDIM, Mónica, *loc.cit.*, pp. 399 e 400.

⁴⁷ MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p. 95.

em sentido técnico. Veja-se, a este respeito, a seguinte questão. Há uma obrigação para o vendedor, no ordenamento jurídico português, de transmitir um direito real, por meio da venda de um bem? Ou essa obrigação é um efeito, imediato ou mediato, de se celebrar um contrato de compra e venda?

Parece decorrer dos arts. 408.º, 874.º e 879.º, alínea a) CC que estamos perante um efeito do contrato, sendo meramente necessário o acordo das partes para a celebração do contrato para que o efeito translativo ocorra. Isto é assim, porque, no sistema jurídico português se encontra consagrado o sistema de transmissão de direitos do título.

3. Situação do proprietário da coisa vendida por outrem

O contrato de venda de coisa alheia é “res inter alios acta”, isto é, ineficaz em relação ao proprietário e, conseqüentemente, não altera em nada o seu direito de propriedade.

Ora, mesmo que a opção legislativa fosse a validade da venda de coisa alheia, esta escolha não pode implicar, só por si, a lesão dos direitos do verdadeiro proprietário, perante quem a venda será absolutamente ineficaz.

Na verdade, nunca são os interesses deste que são ponderados pelo legislador – que atribui efeitos reais ao contrato de compra e venda – aquando da opção entre a validade ou a nulidade, do contrato de compra e venda coisa alheia. De facto, a venda de bem alheio, mesmo que seja considerada válida, é ineficaz, em relação ao proprietário. O titular do direito pode perfeitamente dispor dele, mesmo após a celebração do contrato de compra e venda de coisa alheia; inclusive pode vendê-lo às partes do contrato inválido.

4. A invocação da nulidade da venda e a dicotomia entre boa fé e dolo

De acordo com o regime geral do art. 286.º CC, a nulidade é invocável por qualquer interessado e pode até ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

Já a legitimidade para a invocação da nulidade da compra e venda de coisa alheia, encontra-se profundamente limitada. De facto, no art. 892.º CC, o legislador estabelece que o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé e o comprador doloso não pode opor a nulidade ao vendedor de boa fé. Com efeito, os contraentes só em certas

circunstâncias é que podem invocar a nulidade, não obstante serem pessoas interessadas, isto é, pessoas titulares de situações jurídicas cuja consistência é afetada pelo negócio⁴⁸.

A dualidade de conceitos jurídicos usados no preceito leva a que haja dúvidas sobre a sua interpretação, sendo que essas questões não se verificam tanto na jurisprudência. Para a jurisprudência parece ser pacífico que o art. 892.º CC acolhe uma ideia de dolo, próximo do conceito de dolo usado no art. 253.º CC.

Em sentido diverso, afirma Menezes Cordeiro⁴⁹ que a razão pela qual o art. 892.º CC utiliza a expressão dolo com um alcance que, normalmente o Código atingiria com o termo má fé, é de ordem histórica⁵⁰.

Paulo Olavo Cunha⁵¹ afirma que da contraposição boa fé e dolo, constante do art. 892.º CC, resulta que o sentido do dolo deve ser o de má fé, com uma conotação próxima da que resulta do art. 253.º CC e não da que é prevista no art. 483.º CC (dolo-culpa). Esta é, aliás, a posição seguida também por Pedro Romano Martinez, Menezes Cordeiro e Carneiro da Frada. Consideramos, a par com os Autores, que se atribui o estado jurídico de dolo ou doloso, neste âmbito, àquele que age de má fé, no sentido de conhecer a alienidade do bem e ocultar esse facto do outro contraente.

Acompanhamos, igualmente, Menezes Cordeiro⁵², quando considera que a boa fé deverá ser entendida como uma boa fé subjetiva, devendo ser percecionada em sentido ético, o que postula que se cumpram deveres de cuidado e de indagação. Assim, estará de boa fé, para efeitos do regime da venda de bens alheios, designadamente para efeitos do art. 892.º CC, quem se encontre numa situação de desconhecimento não culposo, isto é,

⁴⁸ Cf. BARTOLO, Diogo, *loc.cit.*, p. 399.

⁴⁹ MENEZES CORDEIRO, António, *Da boa fé no direito civil, cit.* p. 499.

⁵⁰ No art. 1555º do Código de Seabra previa-se que "(...) se vender coisa que pertença a outrem será o contrato nulo, e o vendedor responderá por perdas e danos, tendo procedido com dolo ou má fé". Posteriormente, como recorda a propósito Menezes Cordeiro, esta terminologia de "dolo ou má fé" caiu em desuso, tendo o todo sido unificado como dolo. Advinha-se daí o curioso dilema em que incorreram os jurisprudentes que elaboraram o atual CC. Tendo a expressão "dolo" do referido artigo absorvido a má fé, e não o inverso, referir, no preceito correspondente do Código novo - "má fé" - originaria confusão, por poder pressupor a exclusão do "dolo"; pelo contrário, o novo dolo abrangia tudo. A leitura do texto justificativo de Galvão Telles mostra bem, todavia, que o Autor contrapunha fluentemente, em sede de venda de bens alheios, a boa à má fé. Contudo, para evitar esse obstáculo, teria de se utilizar o duo heterogéneo boa fé/dolo. No dilema, o legislador optou pela segunda hipótese, numa solução que, olvidados os textos do Código de Seabra, conduz a complicações hermenêuticas. Cf. MENEZES CORDEIRO, António, *Da Boa Fé no Direito Civil, cit.*, pp. 499 e 500.

⁵¹ OLAVO CUNHA, Paulo, *loc.cit.*, p. 452

⁵² MENEZES CORDEIRO, António, *Da Boa fé no Direito Civil, cit.*, p. 503.

que desconheça, embora tenha cumprido os deveres de indagação e cuidado que se imponham para conhecer da alienidade do bem.

Por um prisma normativo, o direito pretende, como se espera, que não se negocie em situação de ilegitimidade. Neste sentido, perfilhamos do entendimento de Menezes Cordeiro⁵³ quando defende que se assiste à atribuição de um papel sancionatório à má fé⁵⁴ em todo o regime da venda de bens alheios. O Autor chama a atenção para a eticidade da boa fé, pois o regime pretende sancionar não só aquele que atua com conhecimento de que a coisa é alheia, como também aquele que age com desconhecimento culposo ou negligente. A este propósito refira-se, a título exemplificativo, que aquele que compra um objeto a um toxicodependente com inobservância de deveres de diligência aplicáveis ao caso, ou seja, sem averiguar se o objeto pertence ou não ao vendedor, atua de má fé e, por isso, não poderá opor uma eventual nulidade do negócio à outra parte.

Verifica-se aqui uma dicotomia entre boa fé, tutelando-se a parte que se encontra nesse estado e, má fé, penalizando-se o agente neste estado jurídico, tendo o estabelecimento desta dicotomia de regimes, a nosso ver, fundamento em determinados fatores. Consideramos que esses fatores têm que ver com a necessidade de o sistema jurídico tutelar a segurança no comércio jurídico, na circulação e transmissão de bens, penalizando a dissimulação, o engano, as situações de ilegitimidade na alienação dos bens e, por fim, de vedar as intromissões na esfera jurídica alheia, para as quais não há autorização.

Conclui-se, face ao exposto, que basta o comprador estar de boa fé para ter legitimidade para invocar a nulidade. Já a legitimidade do vendedor depende não só da sua boa fé, como também do dolo do comprador.

⁵³ *Ibidem*.

⁵⁴ A primeira mostra desse facto fica a dever-se, precisamente, ao regime da inoponibilidade da nulidade da venda: estando uma das partes de boa fé e a contraparte no negócio, de má fé, a parte que está de má fé não pode opor a nulidade da venda ao contraente que esteja de boa fé. Como veremos posteriormente, existem mais situações que provam este facto. Outra demonstração surge do art. 897.º CC, do qual resulta que apenas existe uma obrigação para o vendedor, de convalidar o contrato de compra e venda nulo, por falta de legitimidade, quando o comprador esteja de boa fé. Ainda, nos termos do art. 899.º CC só haverá responsabilidade objetiva, isto é, um direito a uma indemnização por parte do vendedor que aja sem culpa e sem estar de má fé, quando o comprador esteja de boa fé. Por fim, verifica-se o estabelecimento de uma responsabilidade solidária do vendedor, no pagamento de benfeitorias, face ao titular do direito de propriedade sobre a coisa, quando o comprador esteja de boa fé.

Retomando o tema da invocação da nulidade da venda, refira-se que o único limite de tempo para o mesmo é a convalidação do contrato, que tem como única forma a aquisição da propriedade ou do direito vendido⁵⁵.

O CC é omissivo quanto à faculdade de o tribunal declarar oficiosamente a nulidade da venda, o que justifica a diversidade de posições adotadas pela doutrina.

A favor do conhecimento oficioso depuseram Inocêncio Galvão Telles, Pires de Lima/Antunes Varela e Carneiro da Frada. Há posições no mesmo sentido na nossa jurisprudência: segundo o Acórdão do STJ de 25 de novembro de 1992 (Dionísio Pinho), “o facto de o artigo 892º CC fazer referência específica ao vendedor e ao comprador (alienante e adquirente nos outros contratos onerosos) não significa que, ao abrigo do artigo 286º do mesmo Código, a nulidade não possa ser invocada por algum interessado, designadamente, pelo titular do bem ou direito alienado, ou não possa ser mesmo declarada oficiosamente.”. Esta perspectiva defende que, na ausência de disposição legal, aplica-se o regime geral da nulidade, podendo e devendo, por consequência, o tribunal declarar oficiosamente a nulidade.

Quer-nos parecer, todavia, que essa não é a solução mais acertada, pois se assim fosse, as restrições à legitimidade da arguição por um dos contraentes, impostas pelo art.892.º CC, perderiam o seu efeito útil. Concordamos, assim, com Pedro Romano Martinez⁵⁶, quando entende que, na hipótese de se admitir o conhecimento oficioso, aqueles a quem a nulidade não aproveita, por via indireta, desde que levantassem qualquer outra questão emergente do contrato de apreciação judicial, poderiam dela retirar vantagens. Efetivamente, ao admitir-se tal conhecimento oficioso, a parte que não podia arguir a nulidade, conseguiria obter, por outra via, o resultado que a lei lhe negava, bastando para tanto intentar uma ação exigindo o cumprimento da prestação da contraparte. Nesse caso, o tribunal declararia oficiosamente a nulidade e o autor libertar-se-ia das obrigações impostas por lei.

A questão é, porém, mais complexa do que parece à primeira vista. Ao negarmos a hipótese de o tribunal conhecer oficiosamente o vício da ilegitimidade do vendedor iremos confrontar-nos com uma problemática, que é a do tribunal se poder ver na situação de ter que pronunciar uma sentença que condene as partes a cumprir um contrato inválido.

⁵⁵ Neste sentido, VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 312.

⁵⁶ ROMANO MARTINEZ, Pedro, *loc.cit.*, p. 115.

A título exemplificativo, diga-se que se o comprador de boa fé exigisse ao vendedor a entrega da coisa, o vendedor não lhe poderia opor a nulidade do contrato e o tribunal, impedido de conhecer a nulidade, teria de condená-lo a entregar a coisa e, assim, a praticar um ato que, para além de não corresponder ao cumprimento de qualquer obrigação – uma vez que em causa estava um contrato nulo –, seria legalmente impossível, pelo facto de a coisa pertencer a outrem.

Raúl Ventura defende, por isso, uma solução de compromisso com a qual concordamos, porque permite contornar as insuficiências de teses extremas, afirmando que o tribunal deve conhecer officiosamente da nulidade do contrato, “mas para os efeitos que a lei atribui a tal nulidade, não condenando à entrega da coisa ou do preço, mas sim naquilo em que deva condenar, conforme os mencionados efeitos”⁵⁷.

5. Eventual convalidação do contrato nulo

Repetindo, em parte, a doutrina do art. 1555.º do Código de Seabra e o disposto no n.º2 do art. 1478.º do CCit, o art. 895.º CC prevê a convalidação do contrato nulo ao estipular que “logo que o vendedor adquira por algum modo a propriedade da coisa ou o direito vendido, o contrato torna-se válido e a dita propriedade ou direito transfere-se para o comprador”. Com efeito, trata-se de outra regra que se desvia do regime geral da nulidade, referente à possibilidade de sanar o vício.

No ordenamento jurídico italiano, como o contrato é válido, com carácter obrigatório, apenas há necessidade de regular a transferência da coisa: é o que o preceito acima citado faz, ao estipular que “o comprador torna-se proprietário no momento em que o comprador adquire a propriedade do titular desta”; nessa altura cessa a possibilidade de o comprador de boa fé requerer a resolução do contrato. Por seu turno, o nosso CC, partindo da nulidade, começa por determinar a convalidação e, de seguida, declara que a dita propriedade ou direito transfere-se nesse momento exato para o comprador⁵⁸.

Desse ponto de partida, resulta a necessidade de coordenar a convalidação com os factos que, entretanto, podem ter ocorrido na base da nulidade. Efetivamente, o contrato não adquire validade se ocorrer algum dos factos enunciados nas quatro alíneas do n.º1 do art. 896.º CC. A justificação do impedimento causado à convalidação encontra-se na

⁵⁷ VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 314.

⁵⁸ Cf. VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 314.

vontade que é manifestada, expressa ou implicitamente, por uma ou ambas as partes, de que o contrato permaneça nulo e não se convalide, as quais enunciaremos de seguida.

Em primeiro lugar, refira-se o pedido judicial de declaração da nulidade do contrato, formulado por um dos contraentes contra o outro [(alínea a)]. Em segundo lugar, a restituição do preço ou pagamento da indemnização, no todo ou em parte, com aceitação do credor [alínea b)]. Seguidamente, a transação entre os contraentes, na qual se reconheça a nulidade do contrato [alínea c)]. E, por último, a declaração escrita, feita por um dos estipulantes ao outro, de que não quer que o contrato deixe de ser declarado nulo, assim perpetuando os efeitos da nulidade [alínea d)].

Relativamente aos factos impeditivos da convalidação enunciados nas alíneas a) e d), o n.º2 do art. 896.º CC esclarece que não prejudicam o disposto na segunda parte do art. 892.º CC. Tendo em conta que o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé e o comprador doloso não pode opor a nulidade ao vendedor de boa fé, não podem também um e outro, apenas por sua vontade, radicar a nulidade. No caso das duas outras alíneas, existe um acordo ou tácito ou expresso de ambos os contraentes sobre a nulidade do contrato.

Não ocorrendo qualquer facto impeditivo da convalidação, logo que o vendedor adquira por qualquer título legítimo a propriedade da coisa ou o direito vendido, o contrato produz imediatamente o seu efeito translativo, ficando, assim, o comprador investido na titularidade do bem⁵⁹.

Quanto à obrigação de convalidar, analisaremos a temática no ponto seguinte.

6. Obrigação de o vendedor convalidar o contrato nulo

A lei não se limita a prever a possibilidade de o contrato ser convalidado. Vai mais além, impondo ao vendedor, face ao comprador de boa fé, a obrigação de convalidar o contrato nulo.

Esta obrigação já existia, para uma compra e venda válida, no art. 1478.º CCit. A inovação encontra-se em fazer essa obrigação surgir de um contrato inválido, não podendo, por isso, ela ter outra fonte que não seja diretamente a lei.

⁵⁹ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p. 104.

Neste sentido, o art. 897.º, n.º 1 CC estatui que “em caso de boa fé do comprador, o vendedor é obrigado a sanar a nulidade da venda, adquirindo a propriedade da coisa ou o direito vendido.” Logo, a propriedade transfere-se para o comprador por mero efeito da convalidação do contrato, que ocorre em momento cronologicamente simultâneo, mas logicamente anterior, à transferência, não sendo necessário um qualquer outro ato (art. 895.º CC).

Em sentido diverso, defende Yara Miranda que a parte final do art. 897.º, n.º1 CC deveria ser lida da seguinte forma: “o vendedor é obrigado a sanar a nulidade da venda, fazendo com que o comprador adquira a propriedade da coisa ou o direito vendido”⁶⁰. Ademais, afirma a Autora que “a venda de coisa alheia é absolutamente válida e resolúvel” pelo incumprimento da citada obrigação⁶¹.

Note-se, porém, que a obrigação de convalidação do contrato nulo ou de adquirir a coisa ou o direito vendido, embora conduza à aquisição por parte do comprador, não se traduz no cumprimento de uma obrigação de fazer com que o comprador adquira o direito. A lei, no art. 897.º CC, apenas impõe ao vendedor a obrigação de adquirir o direito vendido, já não a de o transmitir, porque, logo que o vendedor adquira, por algum modo, a propriedade da coisa ou o direito vendido, ocorre a sanção do vício, tornando-se, assim, válido o contrato e, por consequência, o direito transfere-se, automaticamente, para o comprador, por mero efeito do contrato convalidado.

Posto isto, não se vislumbra a existência da obrigação de fazer o comprador adquirir o direito. Consequentemente, o vendedor ao cumprir a obrigação de adquirir a coisa ou o direito, está meramente a atuar por forma a que a venda real produza o seu efeito essencial: a transmissão do direito real.

Note-se, também, que o cumprimento desta obrigação dependerá, naturalmente, da concordância do titular do direito, dado que, se este não puder ou não quiser proceder à alienação do bem, nada poderá o vendedor fazer.

Sublinhe-se, por fim, que decorre do n.º 2 do art. 897.º CC que o comprador de boa fé tem a faculdade de requerer ao tribunal a fixação de um prazo para o cumprimento da

⁶⁰ MIRANDA, Yara, *loc.cit*, p. 27.

⁶¹ MIRANDA, Yara *loc.cit*, p. 36.

obrigação de convalidação, decorrido o qual o contrato será declarado definitivamente nulo.

7. Restituição do preço e restituição da coisa vendida

O regime estabelecido pelo art. 894.º CC quanto à restituição do preço, no caso de ser nula a venda de coisa alheia, tem como requisito a boa fé do comprador, não tendo sido feita qualquer referência à boa ou má fé do vendedor.

Ora, o n.º1 do citado artigo prevê que o comprador de boa fé possa, no caso de ser nula a venda de bens alheios, exigir a restituição integral do preço, ainda que a coisa vendida se haja perdido ou diminuído de valor por qualquer causa. Com efeito, o alcance do preceito não é atribuir um direito à restituição integral do preço, que já existia, mas separar essa restituição das vicissitudes sofridas pela coisa na posse do comprador e consequente impossibilidade de o comprador restituir a coisa ou de a restituir tal como a recebeu⁶².

Consagra-se, assim, um regime afastado da obrigação de restituição por invalidade do negócio e próximo da restituição por enriquecimento sem causa, prevista nos arts. 479.º e 480.º CC, na medida em que faz variar o conteúdo da obrigação de restituição, consoante exista ou não boa fé do comprador⁶³.

Conforme defende unanimemente a doutrina⁶⁴, recorrendo a um argumento “a contrario”, o comprador de má fé não pode pedir a restituição integral do preço da venda, mas apenas o enriquecimento do vendedor.

Ora, é certo que é ao comprador que deve ser restituído o preço no caso de nulidade do contrato, mas já se poderá perguntar a quem é que deve ser restituído o bem: ao vendedor ou ao verdadeiro titular?

Pensamos que há que efetuar uma distinção: se a obrigação de entregar tiver como único fundamento a convalidação do contrato, então a coisa deverá ser restituída ao vendedor, nos termos do art. 289º, n.º1 CC. Todavia, se a obrigação de entregar resultar

⁶² Cf. VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 318.

⁶³ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p. 102.

⁶⁴ Neste sentido, v. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3ª ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986, anotação ao art. 894º; BAPTISTA LOPES, Manuel, *Do Contrato de Compra e Venda no Direito Civil, Comercial e Fiscal*, Almedina, Coimbra, p.145; OLAVO CUNHA, Paulo, *loc.cit.*, p. 453; MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p. 102; MENEZES CORDEIRO, António, *loc.cit.*, vol. I, p. 501. Em sentido contrário, porém, v. DIOGO BARTOLO, *loc.cit.*, p. 410.

da exigência feita nesse sentido pelo verdadeiro titular numa ação de reivindicação da propriedade, então a coisa deverá ser restituída ao seu legítimo titular. Se o tribunal, para além de declarar a nulidade do negócio, reconhecer o direito real do autor, poderá este último exigir do réu a entrega da coisa, sendo tal exigência uma manifestação da seqüela, característica dos direitos reais.

Por fim, consideramos que tanto a obrigação de restituição do preço, como a obrigação de restituição da coisa vendida, não existem na esfera jurídica do vendedor em virtude da celebração do contrato de compra e venda de coisa alheia, apenas passando a existir quando ocorre a convalidação do mesmo – convalidação esta que depende sempre da colaboração do verdadeiro proprietário. Acompanhamos, deste modo, Mónica Jardim, quando entende não existir qualquer expectativa de aquisição da propriedade e conseqüente pagamento do preço a cargo do comprador, uma vez que “a obrigação de convalidação do contrato não pode ser cumprida contra a vontade e sem a colaboração do verdadeiro proprietário”⁶⁵.

8. Obrigações de indemnizar fundadas na nulidade do contrato

O art. 1479.º CCit considera obrigação do vendedor, além da restituição do preço, o reembolso das despesas e pagamentos legitimamente feitos para o contrato, das despesas necessárias e úteis feitas no bem e, se o vendedor tiver agido de má fé, também voluptuárias. Os nossos arts. 898º e segs. tornam a questão mais complexa, levando mais longe a distinção feita entre “boa fé, dolo ou culpa”⁶⁶.

Para a indemnização surgir mostra-se, no cenário do art. 898.º CC, necessário ter um dos contraentes atuado com dolo e o outro de boa fé. Todavia, o art. 899.º CC só será aplicável se o comprador tiver agido de boa fé. Vejamos em separado cada uma das situações.

O contraente de boa fé, para além de poder suscitar a nulidade do contrato, pode exigir da parte dolosa o ressarcimento pelos prejuízos sofridos como se o contrato fosse válido desde o início, ou não houvesse sido celebrado. Ao invés, no caso de a nulidade não ser sanada, os prejuízos reparáveis são todos aqueles que resultam da realização de

⁶⁵ JARDIM, Mónica, *loc.cit.*, p. 411.

⁶⁶ Cf. VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 320.

contrato nulo, isto é, os que não teriam sido sofridos se o contrato não se tivesse celebrado, como, por exemplo, as despesas feitas com o contrato ou os gastos com a coisa.

Interessa, pois, saber aqui o que é que a lei entende por dolo.

A nosso ver, a expressão dolo referida no artigo 898.º CC deve ser estendida à má fé e não com o exclusivo sentido do artigo 483.º, n.º 1 CC. De outro modo, o comprador de boa fé ficaria desprotegido, no caso de negligência do vendedor, não tendo direito a qualquer indemnização.

Consideramos, assim, perfilhando o entendimento de Pedro Romano Martinez⁶⁷, que o art. 898.º CC deverá ser interpretado no sentido de haver lugar à indemnização se houver negligência. De outro modo, segundo refere o autor, chegar-se-ia à solução bizarra de no art. 898.º CC se prever uma indemnização por dolo e no artigo 899.º CC, tal como veremos de seguida, uma responsabilidade objetiva, não se visionando nenhum ressarcimento na hipótese de mera culpa. Por conseguinte, não é necessária a intenção, basta a negligência do vendedor para que haja responsabilidade nos termos do art. 898.º CC.

O direito à indemnização do comprador de boa fé é alargado pelo art. 899.º CC. O preceito confere-lhe o direito de ser ressarcido, mesmo que a contraparte não tenha agido com dolo ou culpa.

Prevê-se, pois, um caso de responsabilidade independente de culpa, só se verificando, no entanto, tal responsabilidade objetiva, se o comprador tiver agido de boa fé. Neste caso, a indemnização abrange apenas os danos emergentes não resultantes de despesas voluptuárias, estando excluídos os lucros cessantes.

9. Garantia do pagamento de benfeitorias

O nosso CC repetiu a omissão do CCit relativamente aos frutos da coisa enquanto se encontra na posse do comprador⁶⁸.

Assim, adquirindo o comprador, na venda de bens alheios, a posse titulada do bem, terá direito, independentemente da sua boa ou má fé, a exigir do proprietário a restituição

⁶⁷ ROMANO MARTINEZ, Pedro, *loc.cit.*, p. 117.

⁶⁸ Cf. VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, p. 321.

das benfeitorias, necessárias ou úteis, que tenha feito na coisa, de acordo com o art. 1273.º CC.

O direito do comprador ao reembolso das benfeitorias ocorre no âmbito das relações proprietário-possuidor, às quais o vendedor seria, por via de regra, estranho. Porém, o art. 901.º CC atribui ao comprador de boa fé a possibilidade de exigir, não apenas ao proprietário, mas também ao vendedor, o seu direito ao reembolso das benfeitorias, ao estipular que “o vendedor é garante solidário do pagamento das benfeitorias que devam ser reembolsadas pelo dono da coisa ao comprador de boa fé”.

O vendedor tem, deste modo, que satisfazer ao comprador, quando lhe for exigido, o reembolso das benfeitorias que ele fez na coisa, podendo posteriormente exercer contra o proprietário o direito de regresso relativamente a tudo o que houver pago, dado que é o proprietário que adquire o benefício correspondente às benfeitorias.

10. Indemnização por incumprimento da obrigação de convalidação

Ao comprador é atribuído o direito de ser indemnizado pelos danos causados pelo incumprimento (arts, 798º e segs.) ou pela mora no cumprimento (arts. 804º e segs.) da obrigação de adquirir a propriedade do bem.

Esta indemnização, preceituada no art. 900.º CC, justifica-se porque o incumprimento da obrigação de sanar a nulidade da venda não se traduz num incumprimento do contrato, mas sim de uma obrigação imposta por lei⁶⁹ em virtude da nulidade do contrato. É, assim, devida sempre que não ocorra a convalidação.

A indemnização acresce àquela devida pela celebração do contrato nulo, exceto, como o nº1 do próprio preceito indica, na parte em que o prejuízo é comum, isto é, se os prejuízos são comuns por ambos resultarem dos mesmos danos emergentes, ainda que originados por razões diferentes, só haverá que considerá-los uma vez.

A cumulação vem a ser excluída, porém, no n.º2 do art. 900.º CC. Neste preceito, a responsabilidade é fixada sempre através dos danos emergentes e dos lucros cessantes (art. 564.º CC). Ora, Pires de Lima e Antunes Varela⁷⁰ afirmam que é difícil saber se os lucros cessantes derivam da nulidade ou do não-cumprimento da obrigação de a sanar.

⁶⁹ Neste sentido, Jardim, MÓNICA, *loc.cit.*, p. 403.

⁷⁰ PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *loc.cit.*, anotação ao artigo 900º, p. 198.

Para afastar dificuldades e “cortar a dificuldade da distinção pela raiz”⁷¹, a lei prevê que o comprador de boa fé poderá optar entre a indemnização devida pela celebração do contrato nulo e a dos lucros cessantes pela falta ou retardamento da convalidação.

É difícil, no entanto, compreendermos o alcance prático do preceito, dado que se concede ao comprador apenas uma escolha de fundamento da indemnização, sem ter qualquer vantagem prática. Tem aliás, uma possível desvantagem se, como parece, a escolha for irrevogável e, relativamente ao fundamento escolhido, o vendedor puder invocar uma causa liberatória que não existiria para outro fundamento⁷². Consideramos, assim, que seria mais coerente e lógico se o Direito português se regesse por uma solução semelhante à prescrita pelo Direito italiano, o qual estabelece que a obrigação de o vendedor conseguir que o comprador adquira a coisa não tem autonomia face à obrigação de indemnizar pelos prejuízos derivados da resolução do contrato, requerida pelo comprador de boa fé. Haveria, assim, autonomia entre a obrigação de indemnização derivada do facto de ter sido celebrado um contrato nulo e a obrigação de indemnização resultante do não-cumprimento da obrigação de convalidação do negócio jurídico.

11. Regime supletivo de algumas normas

O n.º1 do art. 903.º CC vem estabelecer a faculdade de as partes, ao abrigo da sua autonomia privada, afastarem determinadas disposições legais, desde que o contraente a quem a convenção aproveita não tenha agido com dolo e o outro estipulante estivesse de boa fé, dado que, nesse caso, não se estará perante um efetivo exercício da autonomia privada. Isto leva-nos a concluir pela imperatividade do art. 898.º, n.º1 CC, que determina, precisamente, o conteúdo da indemnização exigível em caso de dolo do vendedor.

De acordo com os números 2 e 3 da norma em análise, os preceitos que podem ser derogados por acordo entre as partes ou pela declaração contratual de que o vendedor não garante a sua legitimidade ou não responde pela evicção são os respeitantes à restituição do preço, à obrigação de convalidar, à indemnização objetiva, à indemnização pela não convalidação e à garantia do pagamento de benfeitorias.

É surpreendente a referência à evicção nesta disposição, sabendo-se que o legislador pretendeu abolir essa garantia. É, no entanto, notório, como bem afirma Menezes Leitão⁷³

⁷¹ Expressão dos autores.

⁷² Neste sentido, VENTURA, Raúl, *loc.cit.*, pp. 323 e 324.

⁷³ MENEZES LEITÃO, Luís, *loc.cit.*, p. 111.

que o regime da venda de coisa alheia se continua a basear, de alguma forma, na imposição de uma garantia relativa à situação de proprietário do vendedor, como demonstra o facto de deixar de ser aplicado o regime da venda de coisa alheia, a partir do momento em que as partes estabelecem a inexistência dessa garantia.

12. Nulidade parcial

Na esteira do art. 1049.º do Código de Seabra e do art. 1480.º CCit, o art. 902.º do atual Código, com remissão para o art. 202.º CC, regula a hipótese em que o bem vendido é parcialmente alheio. Os bens são parcialmente alheios, para este efeito, quando uma parte material da coisa pertence a pessoa diversa do vendedor, não abrangendo, portanto, a hipótese de um comproprietário vender a coisa comum⁷⁴.

O preceito será aplicável, por exemplo, na hipótese de o vendedor fazer abranger na venda de uma galeria de arte alguns quadros pertencentes a terceiro ou incluir na venda do seu edifício o logradouro pertencente a um vizinho.

Nestas hipóteses, caso se mostre que o negócio não teria sido realizado sem a parte alheia, o contrato é totalmente nulo, valendo o regime da venda de bens alheios. Já se o contrato tiver sido celebrado, não obstante o carácter parcialmente alheio do bem, reduz-se, de acordo com o art. 902.º CC, proporcionalmente ao preço estipulado e observam-se as disposições antecedentes a propósito à parte nula.

Face a um contrato parcialmente nulo, o vendedor é obrigado a fazer com que o comprador adquira legitimamente a propriedade da parte pertencente ao terceiro e é, também, responsável pelos danos que causar ao comprador, nos termos dos arts. 898.º e segs. CC.

⁷⁴ O art. 1408.º, n.º2 CC, considera neste caso integralmente aplicável o regime da venda de coisa alheia.

CAPÍTULO VI - Análise crítica à tese segundo a qual a venda de bens alheios é válida, embora resolúvel

De acordo com o defendido por Yara Miranda⁷⁵, não obstante o CC declarar nula a venda civil de coisa alheia, ela é válida, embora resolúvel porque produz, desde logo, um efeito: a obrigação de o vendedor adquirir o direito ou de diligenciar no sentido da aquisição da propriedade por parte do comprador; ficando, porém, os efeitos normais do contrato de compra e venda suspensos até ao cumprimento dessa obrigação do vendedor. Para facilitar a compreensão do raciocínio da Autora, passamos a transcrever uma parte do seu texto:

Não obstante o CC declarar nula a venda de coisa alheia, ela é afinal válida. Produz pelo menos um efeito – a obrigação do vendedor adquirir a propriedade. Se a venda produz este efeito essencial, como poderá ser nula? A nulidade não coaduna com a produção de qualquer efeito típico do contrato. É uma venda válida, ainda que os efeitos normais do contrato de compra e venda fiquem suspensos até a realização da prestação do vendedor. Uma vez cumprida tal obrigação, todos os outros efeitos efectivam-se: a propriedade transfere-se para o comprador, este fica obrigado a pagar o devido preço e o vendedor a entregar a coisa.

Efetivamente, consideramos que os argumentos avançados por Yara Miranda em defesa da tese da validade de bens alheios, não procedem, porquanto, na nossa perspectiva a venda de coisa alheia, não obstante estar sujeita a um regime atípico, é nula. Passamos, de seguida, a explicitar o nosso entendimento.

Note-se, em primeiro lugar, que a obrigação que impende sobre o vendedor – quando o comprador esteja de boa fé – de adquirir o direito vendido para, assim, sanar a nulidade da venda, ou convalidar o negócio (art. 897.º, n.º 1 CC), não é um efeito essencial do contrato de compra e venda; o efeito essencial da compra e venda é a transferência do direito, não a obrigação de adquirir, para depois transmitir o direito. Isto porque, como bem afirma Galvão Telles, a obrigação de convalidação não é uma obrigação contratual, mas antes legal: “não emerge de uma compra e venda válida, mas nula, como mero facto

⁷⁵ MIRANDA, Yara, *loc.cit.*, p. 36.

legal, a que por razões de justiça, se atribui essa consequência ou efeito”⁷⁶. A referida obrigação tem, assim, por fonte direta apenas a lei.

Atente-se, ademais, que embora a obrigação de convalidação conduza à aquisição da coisa ou o direito vendido por parte do comprador, não se traduz no cumprimento de uma “obrigação de fazer com que o comprador adquira o direito”⁷⁷, a qual não existe nesta sede. Efetivamente, o art. 879.º CC não se refere a esta última obrigação, o que significa que não se traduz num dos efeitos da compra e venda, mesmo da comercial. A lei, no art. 467.º CCom, apenas impõe ao vendedor a obrigação de adquirir o direito, já não de transmitir, porquanto, logo que o vendedor adquira, por algum modo legítimo, a propriedade da coisa ou o direito vendido, ocorre a sanação do vício, tornando-se, assim, válido o contrato. Com efeito, a propriedade transfere-se para o comprador por mero efeito da convalidação do contrato (art. 895.º CC)⁷⁸. Por consequência, ao cumprir esta obrigação de convalidação, o vendedor está (apenas) a atuar por forma a que a venda real produza o seu efeito essencial: a transmissão do direito real.

Refira-se, por fim, que se o legislador pretendesse que a compra e venda de coisa fosse válida, embora resolúvel, porque produz, desde logo, o efeito de obrigar o vendedor a adquirir o direito ou a diligenciar, não teria fixado uma modalidade de ineficácia grave: a nulidade.

Parece-nos evidente que a proibição da venda civil de coisa alheia própria, resultou de uma clara opção do legislador nacional. Efetivamente, a regra do anterior CC foi sujeita a revisão por parte dos juristas que elaboraram o atual CC, acabando por concluir-se, com base nos argumentos justificativos que já tivemos oportunidade de referir, pela continuação da ideia prevista no art. 1555.º do Código de Seabra, distanciando-se tanto da solução consagrada pelo Direito Comercial (desde o Código de Veiga Beirão), como também da solução adotada pelo CCit, tão bem conhecida pelo nosso legislador. Assim, perante o preceito que prescreve a nulidade da compra e venda civil de coisa alheia, defender a sua validade é fazer uma interpretação não conforme ao previsto nos números 2 e 3 do art. 9.º CC.

⁷⁶ GALVÃO TELLES, Inocêncio, *loc.cit.*, p. 158.

⁷⁷ Expressão da Autora.

⁷⁸ Cf. VENTURA, Raul, *loc.cit.*, p. 315.

Conclusão

Ao longo da presente dissertação procurámos analisar e refletir sobre as especificidades do regime da venda de bens alheios, sendo certo que é um regime minucioso, alvo de diversas questões doutrinárias e de diferentes soluções jurídicas em cada ordenamento jurídico.

Relativamente à problemática que se encontra na base do regime da venda de bens alheios, não temos dúvidas de que a resposta é a ausência de legitimidade, uma vez que o que está em causa é a não produção de um efeito derivado do contrato - o efeito real.

No seguimento da análise ao quadro normativo nacional e a determinados sistemas jurídicos internacionais, concluímos que a configuração do próprio contrato de compra e venda pode ou não influir na construção do regime legal da venda de coisa alheia, consoante a configuração adotada pelo legislador. Nos ordenamentos jurídicos que reconhecem à compra e venda efeitos meramente obrigacionais, a venda de coisa alheia tem de ser havida como válida. Por outro lado, o Direito italiano é um exemplo claro de que a nulidade da venda de coisa alheia não é uma consequência necessária da natureza real do contrato de compra e venda, porquanto, em Itália, não obstante este contrato ser um negócio real *quoad effectum*, a venda de bens alheios é válida. Efetivamente, a natureza real do negócio não determina, só por si, a nulidade do contrato de compra e venda de coisa alheia, desde que se entenda, como nós, que a natureza real do negócio em apreço não implica a imediata transmissão da propriedade ou de outro direito, no momento do contrato. Supõe simplesmente que o efeito real seja uma mera consequência do contrato. Nesta lógica, o legislador do atual CC pôde escolher, apesar da natureza real do negócio, entre aceitar a validade ou impor a nulidade do contrato de compra e venda de bens alheios.

Todavia, o legislador, de acordo com o nosso entendimento e na esteira da doutrina maioritária, optou por um regime atípico de nulidade e impôs, de forma inovadora, a obrigação de convalidar o negócio.

Concluímos, também, que tanto a obrigação de restituição do preço, como a obrigação de restituição da coisa vendida, não existem na esfera jurídica do vendedor em virtude da celebração do contrato de compra e venda de coisa alheia, apenas passando a existir quando ocorre a convalidação do mesmo – convalidação esta que depende sempre da colaboração do verdadeiro proprietário.

Ademais, concluímos que se assiste à atribuição de um papel sancionatório à má fé em todo o regime, com base em fatores que consideramos ter a ver com a necessidade de o sistema jurídico tutelar a segurança no comércio jurídico, na circulação e transmissão de bens, penalizando a dissimulação, o engano, as situações de ilegitimidade na alienação dos bens e, por fim, de vedar as intromissões na esfera jurídica alheia, para as quais não há autorização, os quais são fundamentos compreensíveis. Todavia, mesmo apesar de o nosso regime apresentar diversos aspetos em comum com o regime adotado em Itália, consideramos que, no referente à utilização dos termos “boa fé”, “má fé” e “dolo”, as soluções italianas são mais claras e pragmáticas. Pensamos que, de facto, deveria haver um esforço maior por parte do legislador para esclarecer o alcance das mesmas em cada preceito.

Entendemos, também, que seria mais coerente e lógico se o Direito português se regesse por uma solução semelhante, mas adequada ao nosso sistema, à prescrita pelo Direito italiano, ao estabelecer autonomia entre a obrigação de indemnização derivada do facto de ter sido celebrado um contrato nulo e a obrigação de indemnização resultante do não-cumprimento da obrigação de convalidação do negócio jurídico. Ao invés, a solução prevista em Portugal, além do mais, pode levar à desvantagem de o vendedor puder invocar uma causa liberatória que não existiria para outro fundamento.

De resto, analisamos criticamente e refutamos a tese segundo a qual a venda de bens alheios é válida, embora resolúvel. Concluímos, afirmando que a venda de bens alheios, não obstante estar sujeita a um regime atípico, é nula.

Assumimos, por fim, a posição da maioria da doutrina nacional, ao não conceber a compra e venda de bem alheio enquanto um contrato translativo obrigatório ou obrigacional; ao não reconhecer uma qualquer obrigação de transmitir o direito a cargo do alienante e ao defender que o direito é adquirido pelo comprador, quando o é, por efeito do contrato convalidado.

Bibliografia

ALBUQUERQUE, Pedro de, *Direito das Obrigações*, Vol. I – Contratos em Especial, 2.^a ed., Almedina, Coimbra, 2019.

ALVÁREZ-OSSORIO, Fernández Villavicencio, *Compraventa de Cosa Ajena*, Bosch, Barcelona, 1994.

ANTHERO, Adriano, *Comentário ao Código Comercial Português*, Vol. III, Typographia Artes & Letras, Porto, 1913.

BÁRTOLO, Diogo, “Venda de bens alheios” in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. IV, Almedina, Coimbra, 2003.

BORGIA, Rosella Cavallo, *Profili Giuridici Della Vendita di Cosa Altrui*, Giuffrè, Milão, 1972.

CORDEIRO, António Menezes, *Da Boa Fé no Direito Civil*, 8.^a reimpressão, Almedina, Coimbra, 2020.

CORDEIRO, António Menezes, *Tratado de Direito Civil português*, Parte Geral - Tomo V, 2.^a ed. revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2015.

CUNHA, Paulo Olavo, “Venda de Bens Alheios” in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 47-II, Lisboa, 1987. Disponível em: [Venda de Bens Alheios.pdf \(vda.pt\)](#), consultado pela última vez em 4/07/2022.

GARRIDO, Tomás Rubio, *Contrato de Compraventa y Transmisión de la Propiedad*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1993.

GASSET, Ramon Bandenes, *El Contrato de Compraventa*, Tomo I, 3.^a ed., Barcelona, Bosch, 1995.

GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado do Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, vol. III, Coimbra Editora, Coimbra, 1934.

JARDIM, Mónica, “A venda de coisa alheia como própria, em Portugal” in *Revista Thesis Juris – RTJ*, São Paulo, n.º 2, pps. 397-414, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://periodicos.uninove.br/thesisjuris/article/view/18759/8601>, consultado pela última vez em 4/07/2022.

- JORGE, Fernando Pessoa, *Direito das Obrigações*, vol. I, AAFDL, Lisboa, 1975-76.
- LEITÃO, Luís Menezes, *Direito das Obrigações*, Vol. III - Contratos em Especial, 13.^a ed., Almedina, Coimbra, 2020.
- LIMA, Fernando Andrade Pires/VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3.^a ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986.
- LOPES, Manuel Baptista, *Do Contrato de Compra e Venda no Direito Civil, Comercial e Fiscal*, Almedina, Coimbra, 1971.
- MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das obrigações (parte especial): contratos (compra e venda, locação e empreitada)*, reimpressão da 2.^a ed. de 2001, Almedina, 2017.
- MARTINS, Alexandre de Soveral, *Compra e Venda Internacional de Mercadorias: a CISG – Primeiros comentários*, Almedina, Coimbra, 2021.
- MIRANDA, Yara, *Venda de coisa alheia*, 2004. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/347863190_A_venda_de_coisa_alheia_como_propria_em_Portugal, consultado pela última vez em 4/07/2022.
- PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3.^a ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986.
- PRATA, Ana, *Dicionário Jurídico*, vol. I – Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária, 5.^a ed., Almedina, Coimbra, 2008.
- TELLES, Inocêncio Galvão, “Contratos civis: Exposição dos motivos”, in *Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, vol. IX, 1953.
- TORRENTE, Andrea/SCHLESINGER, Piero, *Manuale di Diritto Privato*, Giuffrè, Milão, 1999.
- VASCONCELOS, Maria João Sarmiento Pestana, *Conformidade e risco na venda de bens de consumo*, 2015, Tese de Doutoramento em Ciências Jurídicas, Especialidade em Ciências Jurídico-Privatísticas, Escola de Direito – Universidade do Minho, Braga, 2015.
- VENTURA, Raúl, “O contrato de compra e venda no Código Civil: Venda de bens alheios – Venda com expedição” in *Revista da Ordem dos Advogados*, 1980. Disponível

em: [{a23d2183-9c3e-4e1b-a5cc-d75b53e0ebdd}.pdf \(oa.pt\)](#), consultado pela última vez em 4/07/2022.

Jurisprudência

Acórdão do STJ de 18 de junho de 2009 (Oliveira Rocha), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 19 de julho de 2007 (Virgílio Mateus), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18 de setembro de 2007 (Luís Espírito Santo), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do STJ de 25 de novembro de 1992 (Dionísio Pinho), disponível em www.dgsi.pt.