

## DIREITOS DOS CONTRATOS

### CONTRATO DE COMPRA E VENDA

#### A COMPRA E VENDA DO CÓDIGO CIVIL

O **contrato de venda** é um dos que desempenha a maior e mais importante função económica. Apesar de tudo, nada impede que este tipo de contrato seja usado para finalidades diferentes daquilo que estaria, originariamente, pensado. No Código Civil de 1966 encontra-se regulado nos Artsº874 a 939 CC: de acordo com a sistematização, este tipo de contrato comporta quatro blocos distintos.

A **noção de compra e venda** consta do Artº874 CC. Apesar de não competir ao legislador oferecer definições das diversas "*figurae iuris*" e de elas não serem vinculativas, a não ser nos aspetos vinculativos, a *Doutrina* tem-na considerado rigorosa.

*"Compra e venda é o contrato pela qual se transmite a propriedade de uma coisa ou direito mediante um preço"*

Com base nesta definição, é possível identificar, de modo manifesto, **dois elementos** essenciais deste contrato: a **transferência da propriedade de uma coisa ou direito e o pagamento do preço**. Estes elementos essenciais fazem também, por força do Artº879 CC, parte dos efeitos essenciais da compra e venda. São eles:

- **efeito real:** a transferência da titularidade de um direito;
- **efeitos obrigacionais:** (1) a obrigação, por parte do comprador, de pagar o preço; (2) a obrigação pendente sobre o vendedor de entregar a coisa vendida.

Dentro destes limites, vale como regra, o **princípio da liberdade contratual** consagrado no Artº405 CC. As partes são, por conseguinte, em princípio, livres de celebrar, ou deixar de celebrar, um contrato de compra e venda, bem como de estabelecerem o conteúdo que entenderem, conquanto no respeito pelos elementos essenciais antes mencionados.

#### CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A compra e venda é um **contrato típico nominado**, encontrando-se reconhecido no direito civil (Artsº874 e ss. CC) e no direito comercial (Artsº463 e ss. CC). **Consiste num contrato consensual atendendo ao facto de o direito ter expressamente estipulado uma obrigação de entrega da coisa por parte do vendedor**. Quer isto dizer que não se encontra associada à constituição ou celebração do contrato a entrega da coisa. O contrato surge imediatamente com o encontro de vontade das partes, antes da entrega da coisa.

Trata-se, então, de um contrato: ○ **Translativo:** característica resultante do efeito real da compra e venda;

- **Oneroso:** o que tem importância a vários títulos e nomeadamente para efeitos de aplicação dos Artsº237 e 612 CC;
- **Bilateral ou sinalagmático:** o que permite a qualquer das partes valer-se da exceção prevista no Artº428 CC, ou alegar a caducidade do contrato por impossibilidade de uma das prestações (Artº795 CC) e a resolução por incumprimento (Artº801/2 CC, com a exceção constante no Artº886 CC); ○ **Simultaneamente obrigacional e real "quod effectum";**
- **De execução instantânea:** os seus efeitos esgotam-se num só momento (o efeito translativo é imediato – a obrigação de pagar o preço e a obrigação de entregar a coisa também não são delimitadas em função do tempo; mesmo na venda em que o preço é dividido e escalonado no tempo, só se considera o pagamento realizado no final e, portanto, sendo ele pago em prestações a obrigação do devedor só está cumprida depois de realizadas todas e cada uma delas); ○ **Comutativo:** pode assumir também natureza aleatória (venda de bens futuros, frutos pendentes ou partes componentes); ○ **Causal:** assente no sistema do título. A constituição ou modificação de direitos reais dependem da existência, validade e procedência da causa jurídica (a transferência da propriedade depende de um negócio de compra e venda válido e unitário). *Difere de abstração:* a transmissão do direito real depende apenas da eficácia do negócio real, não havendo consequências em caso de falta de validade (corresponde ao esquema do modo).

#### A FORMA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda **está sujeito às regras gerais dos Artº217 CC quanto à forma**. Quer isto dizer que, em princípio, será um contrato **meramente consensual**, formando-se mediante simples acordo dos contraentes, uma vez que vale o princípio da liberdade de forma.

Noutros termos, a compra e venda pode ser celebrada através de qualquer das formas admitidas por lei para a declaração negocial. Nalguns casos, porém, a lei exige a observância de certa forma. Assim, sucede com a compra e venda de bens imóveis (Artº875 CC).

## EFEITOS ESSENCIAIS DA COMPRA E VENDA

### O EFEITO REAL

Como vimos, distinguem-se tradicionalmente dois tipos de venda: a **venda obrigatória** e a **venda real**, podendo a primeira configurar-se segundo o sistema do título e do modo ou segundo o sistema do modo. Correspondia ao sistema do título e do modo a compra e venda obrigacional.

Nos ordenamentos que conferem simples carácter obrigatório à compra e venda, entre o vendedor e comprador apenas se estabelecem, por efeito do contrato, efeitos obrigacionais. Cada um dos contraentes apenas tem o direito de exigir do outro uma prestação: **ao vendedor pertence o direito de exigir do comprado o preço; ao comprador compete o direito de exigir a transmissão ou alienação do objeto vendido.**

**Antes do ato de entrega, o vendedor, não obstante a venda, continua proprietário: não aliena, obriga-se a alienar.** A propriedade, essa, só se transfere quando o vendedor, através de um ato ou declaração de vontade, posterior à realização do contrato de compra e venda, a transmite ao comprador. No atual CC, a eficácia real da compra e venda decorre dos Artsº408, 874º e 879/a) CC.

### COMPRA E VENDA: REAL OU OBRIGACIONAL?

*Contrato de compra e venda de um quadro e as partes não se entendem sobre se pode haver no direito português um contrato com eficácia meramente obrigacional (um contrato com efeitos translativos posteriores).*

Em relação ao problema em causa, há autores que sustentam a existência, no ordenamento jurídico português, de contratos de compra e venda de acordo com o **figurino obrigacional**: no Direito Civil, defendem no **ASSUNÇÃO CRISTAS** e **MARIANA FRANÇA GOMES**; no Direito Comercial, **PPV**; no Direito do Valores Mobiliários, **COUTINHO DE ABREU** e **VERA HIRÓ**.

**PEDRO ALBUQUERQUE**, no entanto, entende que à luz dos Artsº874 e 879 CC, **não há dúvida de que tem de ser sempre segundo o sistema do título** – ou seja, que não é possível haver um contrato de compra e venda com meros efeitos obrigacionais, prescindindo do efeito real decorrente do contrato. No entanto, o Artº408 CC **admite exceções** e o Artº409 CC vem admitir a compra e venda com reserva de propriedade. Ao mencionar a existência de exceções, o Artº408 CC, a regra da eficácia real dos contratos translativos ou constitutivos de direitos reais, coloca a questão de uma eventual admissibilidade de situações de compra e venda com simples eficácia obrigacional.

**1) PEDRO ALBUQUERQUE: não é possível**, nem mesmo nos casos em que não existe coincidência entre o momento da transferência de propriedade da coisa/titularidade do direito e a altura da celebração do contrato de compra e venda – razão: o efeito translativo opera automaticamente, não carecendo de qualquer intervenção do vendedor, ainda que em momento posterior.

**a. P.e.: compra e venda de bem futuro** – o efeito translativo não pode ser instantâneo porque não existe propriedade para transmitir; essa transmissão ocorrerá apenas quando a coisa for adquirida pelo alienante (Artº408/2 CC). O alienante fica só obrigado a desenvolver as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos (Artº880/1 CC) – dispensa-se qualquer modo para que a transmissão opere.

**b. P.e.: na compra e venda indeterminada, genérica ou alternativa**, a transferência da propriedade tanto poderá depender de um ato do vendedor (Artº439 CC) como verificar se por outros meios (Artsº541 e 542 CC) – a transmissão dá-se com a determinação. Razão: não é um ato do vendedor que opera a transmissão, mesmo que este faça a concentração – novamente a transmissão é efeito direto e imediato (Artsº539, 541 e 549 CC).

**c. P.e.: venda sujeita a condição suspensa ou sujeita a termo inicial** – o contrato fica paralisado nos seus efeitos, mas apenas a transferência da propriedade (o contrato tem os seus efeitos suspensos)

**d. P.e.: compra e venda de frutos naturais ou parte componente ou integrante** – nestes casos a transferência verifica-se no momento da colheita ou da separação; não há qualquer obrigação de “dare” de que fique dependente a transferência da propriedade; não depende de nenhum ato do vendedor.

**e. P.e.: compra e venda de bens alheios** – uma vez adquirida pelo vendedor a titularidade do direito ou coisa vendida, a venda consolida-se e verifica-se a transmissão para o comprador. Quando o que vende, sem a propriedade, o recupera, a propriedade transfere-se para o 3º que adquiriu ao não proprietário. A nulidade nestes casos é atípica, porque é sanável – a transmissão é imediata, apesar de haver uma dissidência temporal.

A propósito dos valores mobiliários, algumas dúvidas também se podem colocar, **quanto à possibilidade de se tratar de um contrato meramente obrigacional ou, por outra, um contrato de compra e venda que combina efeitos reais e efeitos obrigacionais.**

**1) PEDRO ALBUQUERQUE: não se trata de uma compra e venda meramente obrigacional**, porque se verifica uma transferência imediata do risco para o comprador:

**a. Artº80 CVM**: a partir do momento da compra e venda em mercado, o comprador tem legitimidade para proceder à sua alienação – já é assim dono, sob pena de se estar a consagrar positivamente uma situação de venda de bens alheios.

b. Artº210/1 CVM: nega que a transferência não se opere com a compra e venda – este preceito compra que os direitos patrimoniais inerentes aos valores mobiliários vendidos pertencem ao comprador desde a data da operação.

c. Os atos necessários previstos nos Artsº101 e 102 garantem, apenas, a oponibilidade perante terceiro e não condicionam a titularidade dos bens.

2) **VERA HIRÓ, FERREIRA DE ALMEIDA e COUTINHO DE ABREU**: funciona pelo sistema do título e do modo (opinião que é seguida por alguma jurisprudência) – **razão**: os valores mobiliários transmitem-se pelo registo na conta do adquirente (Artº8/1 CVM). Alguma justificação:

a. Os valores mobiliários ao portador transmitem-se por entrega do título ao adquirente ou ao depositário por ele indicado (Artº101/1 CVM).

b. Os valores mobiliários titulados nominativos transmitem-se por declaração de transmissão, escuta no título, a favor do transmissário,

seguida de registo junto do emitente ou junto do intermediário financeiro que o represente (Artº102/1 CVM).

c. Conclusão: o que transmite estes valores não é o contrato, mas os atos acima referidos.

Semelhante dúvida se pode colocar a **propósito do contrato de compra e venda comercial**:

1. **ADRIANA ANTERO e PPV**: a compra e venda comercial tem efeitos meramente obrigacionais: **1)** necessidade de certeza, segurança e celeridade no âmbito comercial, que é superior ao civil (de acordo com estes princípios, deveria ser admitida no âmbito comercial); **2) Problema**: não negam a natureza real da compra e venda civil.

2. **PEDRO ALBUQUERQUE**: **o sistema real é mais conforme à segurança jurídica** – foi o sistema recorrido para garantir maior certeza e segurança, de acordo com os dados históricos; O Código Comercial não resolve a questão, pelo que se aplicam subsidiariamente as regras civis: o contrato de compra e venda comercial nunca poderia ter mera eficácia obrigacional, tendo em conta que o contrato de compra e venda civil é real e obrigacional (**simultaneamente**).

**Na compra e venda civil e na compra e venda comercial não há carácter obrigacional**. Entende, **PEDRO ALBUQUERQUE**, que o sentido de mero no Artº408/1 CC é dizer que os casos de exceção serão aqueles em que a transferência ou constituição de direitos reais é anda e apenas efeito do contrato, mas acompanhado de outro facto (a particularidade deste é não haver coincidência temporal entre o contrato e a transferência da propriedade). **PEDRO ALBUQUERQUE** opta por concluir que todas as modalidades de compra e venda no ordenamento jurídico português são segundo o sistema do título.