MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

Building Projects Over Strong Relationships

LEGAL ALERT - STJ reforça a proteção do comprador e o princípio da boa-fé contratual

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - STJ reforça a proteção do comprador e o princípio da boa-fé contratual

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de setembro de 2026, Processo n.º 2103/20.6T8ALM.L1.S1

Pode o comprador de um imóvel, vendido como livre de ónus e encargos, exigir uma indemnização pela privação do uso e fruição do imóvel, com fundamento nas regras gerais da responsabilidade contratual, mesmo que não tenha recorrido previamente aos mecanismos específicos da venda de bens onerados previstos nos artigos 905.º a 912.º do Código Civil?

O STJ decidiu que sim!

Segundo o STJ, a transmissão de um imóvel como livre de ónus e encargos, quando existe um arrendamento vigente que tenha sido ocultado ao comprador, configura uma situação de cumprimento defeituoso da prestação e pode conferir ao comprador o direito a indemnização pela privação do uso e fruição do imóvel.

O vendedor viola não só a obrigação principal assumida, mas também os deveres de informação, lealdade e boa-fé.

O comprador pode exigir uma indemnização pelos danos decorrentes da privação do uso e fruição do imóvel, ao abrigo das regras gerais da responsabilidade contratual, mesmo que não tenha recorrido previamente aos mecanismos específicos previstos para a venda de bens onerados.

O regime especial dos artigos 905.º a 912.º do Código Civil não exclui, portanto, a aplicação das regras gerais dos artigos 762.º e 798.º do mesmo diploma quando estejam em causa danos autónomos que aquele regime não regula especificamente.

Articulação entre o regime especial e o regime geral do incumprimento contratual

O STJ começou por analisar os artigos 905.º a 912.º do Código Civil, relativos à venda de bens onerados, e considerou que este regime especial prevalece sobre as regras gerais apenas nas matérias que regula especificamente. Isto significa que a existência de um regime especial não afasta automaticamente a aplicação das regras gerais da responsabilidade contratual.

Assim, sempre que estejam em causa danos que não sejam especificamente regulados pelo regime da venda de bens onerados, continuam a poder aplicar-se as regras gerais do incumprimento contratual.

Existência de cumprimento defeituoso do contrato

O STJ entendeu que os vendedores assumiram a obrigação de transmitir um imóvel livre de ónus e encargos.

Contudo, transmitiram um imóvel que estava sujeito a um contrato de arrendamento válido e eficaz, cuja existência não foi comunicada ao comprador. Consequentemente, a prestação realizada não correspondia à prestação contratualmente devida, o que configura uma situação de cumprimento defeituoso da obrigação.

O Supremo considerou ainda que esta atuação representava uma violação dos deveres de informação, lealdade, cooperação e boa-fé que devem orientar as relações contratuais.

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - STJ reforça a proteção do comprador e o princípio da boa-fé contratual

Direito à indemnização pela privação do uso e fruição do imóvel

O STJ considerou que o comprador sofreu um dano autónomo, correspondente à impossibilidade de utilizar e retirar as vantagens económicas normais do imóvel durante o período em que este permaneceu ocupado pelos arrendatários.

Este prejuízo não se confunde com os danos especificamente regulados pelo regime da venda de bens onerados.

Por esse motivo, o comprador não tinha necessariamente de recorrer aos mecanismos previstos nos artigos 905.º a 912.º do Código Civil para poder exigir esta indemnização.

O STJ entendeu que a privação do uso e fruição do imóvel constitui um dano autónomo, indemnizável, podendo a indemnização corresponder ao respetivo valor locativo durante o período em que durou a privação.

Responsabilidade dos vendedores

O STJ considerou igualmente que estavam preenchidos os pressupostos da responsabilidade contratual. Mesmo que um dos vendedores desconhecesse a existência do contrato de arrendamento, tal circunstância não era suficiente para afastar a sua responsabilidade.

Enquanto interveniente no negócio, o vendedor tinha o dever de se certificar da situação jurídica do imóvel que estava a transmitir, pelo que a responsabilidade dos vendedores não podia ser afastada com fundamento no eventual desconhecimento da situação.

Este acórdão é particularmente importante porque reforça a proteção do comprador e a aplicação do princípio da boa-fé contratual, evitando que o vendedor fique desresponsabilizado pelos prejuízos causados apenas porque o comprador não recorreu aos mecanismos específicos da venda de bens onerados.

- Sara Serralha Alves

Como a MATLAW o pode ajudar

Comprou um imóvel apresentado como livre de ónus e encargos e descobriu depois um arrendamento que não lhe foi comunicado? Ou está a preparar uma venda e quer garantir que cumpre todos os deveres de informação perante o comprador?

A equipa dda MATLAW analisa o seu caso, avalia os danos indemnizáveis e acompanha-o na defesa dos seus direitos.

Fale connosco:
geral@matlaw.pt
(+351) 210 434 150
www.matlaw.pt