MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

Building Projects Over Strong Relationships

LEGAL ALERT - STJ confirma direito a indemnização por venda de imóvel arrendado sem conhecimento do comprador

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - STJ confirma indemnização por venda de imóvel arrendado

Num acórdão de 17 de setembro de 2026, o Supremo Tribunal de Justiça clarificou o regime aplicável à venda de imóveis transmitidos como livres de ónus e encargos quando, afinal, se encontram onerados sem conhecimento do comprador.

1. Enquadramento

O litígio teve origem na aquisição de uma fração autónoma destinada à habitação própria do comprador.

Apesar de na escritura pública ter sido declarado que o imóvel era transmitido livre de ónus ou encargos, veio posteriormente a verificar-se que o mesmo se encontrava ocupado ao abrigo de um contrato de arrendamento em vigor. A ocupação apenas cessou alguns anos mais tarde.

Perante esta situação, o comprador pretendia ser indemnizado pelos prejuízos sofridos em consequência da privação do uso e fruição da propriedade.

2. A decisão

O Supremo começou por esclarecer que o regime da venda de bens onerados não constitui um sistema fechado e autónomo. Segundo o Tribunal, aquele regime prevalece apenas nas matérias que regula especificamente, mantendo-se aplicáveis as regras gerais do incumprimento contratual relativamente aos danos que nele não encontrem disciplina própria.

Neste contexto, o Supremo considerou que a transmissão de um imóvel como livre de ónus e encargos, quando o mesmo se encontra sujeito a um contrato de arrendamento vigente, configura um caso de cumprimento defeituoso da prestação.

Entendeu ainda que a omissão dessa realidade constitui uma violação dos deveres de informação, lealdade e boa-fé que impendem sobre o vendedor, fundamentando igualmente a sua responsabilidade pelos prejuízos causados ao comprador.

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - STJ confirma indemnização por venda de imóvel arrendado

3. Indemnização pela privação do uso do imóvel

Um dos aspetos mais relevantes da decisão reside na autonomização do dano correspondente à privação do uso e fruição do imóvel.

O comprador peticionava apenas a compensação pelo período durante o qual ficou impossibilitado de exercer os poderes de uso e fruição inerentes ao direito de propriedade.

O Supremo Tribunal considerou que este prejuízo constitui um dano autónomo que não encontra disciplina específica no regime da venda de bens onerados, razão pela qual o comprador pode ser ressarcido ao abrigo das normas gerais da responsabilidade contratual. O Tribunal admitiu ainda que a compensação possa corresponder ao valor locativo do imóvel durante o período em que o proprietário esteve impedido de o utilizar.

4. Implicações práticas

Esta decisão reforça a importância das declarações prestadas pelo vendedor quanto à situação jurídica do imóvel.

Sempre que um imóvel seja transmitido como livre de ónus e encargos e venha a revelar-se sujeito a limitações jurídicas relevantes desconhecidas do comprador, a responsabilidade do vendedor poderá não se limitar aos mecanismos específicos previstos para a venda de bens onerados, abrangendo também os danos decorrentes do incumprimento contratual.

A decisão evidencia ainda a importância de uma adequada due diligence jurídica e da definição clara das declarações e garantias do vendedor relativamente à situação jurídica, ocupacional e locatícia do imóvel. Muitas destas situações podem ser antecipadas e acauteladas desde a fase do contrato-promessa de compra e venda, reduzindo significativamente o risco de litígios futuros.

- Salomé Silvestre

Como a MATLAW o pode ajudar

Vai comprar ou vender um imóvel? A MATLAW acompanha a due diligence jurídica e a redação das declarações e garantias do vendedor, desde o contrato-promessa até à escritura.

Se adquiriu um imóvel que não correspondia ao que lhe foi declarado, analisamos o seu caso e defendemos os seus direitos.

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